

Reunión informativa de noviembre de 2020 “Adelántese al liderazgo”

Estimados propietarios:

Fomentando nuestro compromiso de dar a los propietarios información sobre sus obligaciones conforme a la ley, el Departamento de Preservación y Desarrollo de la 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 por objeto abarcar de manera exhaustiva todas las leyes y normas aplicables. Visite el [sitio web de HPD](#) para leer este boletín y boletines anteriores en otros idiomas.

Esta publicación está destinada solo a fines informativos y no se pretende como asesoramiento jurídico. Esta información no es una declaración completa ni final de todos los deberes de los propietarios e inquilinos sobre las leyes y reglas relativas a la vivienda en la ciudad de Nueva York.

Inicio de 2021 en cumplimiento de la Ley Local 1 de 2004

La Ley Local 1 de 2004 (Ley Local 1) exige que los propietarios hagan actividades de pintura a base de plomo. Los propietarios también deben conservar los registros de estas actividades durante al menos 10 años y, a partir de mayo de 2020, certificar el cumplimiento de estas actividades como parte del registro anual de la propiedad. **Las sanciones por no cumplir estas actividades y por no conservar estos registros pueden ser importantes.** Para ayudarlo con el cumplimiento, el HPD detalló abajo los pasos que debe tomar y creó formularios de muestra que los propietarios pueden usar para documentar el cumplimiento. Estos formularios de muestra están disponibles en el [sitio web del HPD](#) y se enlazan abajo en la descripción.

1. Envíe el Aviso Anual para determinar si hay un niño menor de seis años viviendo o permaneciendo de forma rutinaria 10 o más horas a la semana en una unidad de vivienda. Hacer investigaciones si el inquilino no responde.

- Entre **1 y el 16 de enero**, los propietarios de viviendas múltiples construidas antes de 1960 (o entre 1960 y 1978 si el propietario tiene conocimiento de que hay pintura a base de plomo) están obligados a entregar un [Aviso Anual](#) (en inglés y en [español](#)) a cada inquilino y recoger el aviso completo del inquilino antes del 15 de febrero. Conserve las pruebas de que este aviso fue entregado y guarde el aviso completo que el inquilino le entregó. Este aviso es importante porque determina dónde el propietario debe hacer otras actividades requeridas en virtud de la Ley Local 1, como la investigación anual y seguir prácticas de trabajo seguras.
 - El Aviso Anual pide al inquilino que revele si un niño menor de seis años reside en la unidad de vivienda.
 - **“Reside” significa que un niño menor de seis años “pasa habitualmente 10 horas o más por semana en una unidad de vivienda”, que incluye tanto a un niño que vive**

en el apartamento como a un niño que está de visita durante este período de tiempo.

- **Importante:** Los propietarios deben usar el Aviso Anual que se actualizó en enero de 2020 porque contiene esta nueva definición de “reside”.
- Todas aquellas unidades de vivienda en las que se determina que allí reside un niño, según se definió arriba, se deben inspeccionar en busca de peligros de pintura a base de plomo, como se describe en el n.º 2 abajo.
- Asegúrese de que sus inquilinos sepan dónde devolver este aviso. Si el inquilino no devuelve el aviso completo antes del 15 de febrero, el propietario debe hacer inspecciones de seguimiento entre **el 16 de febrero y el 1 de marzo** para intentar determinar si un niño menor de seis años vive o pasa habitualmente más de 10 horas por semana en la unidad de vivienda. El propietario debe tener registros de los intentos hechos para ponerse en contacto con el inquilino para hacer una investigación.
- Si el propietario NO recibe el aviso completo del inquilino y no puede determinar según estas investigaciones de seguimiento si hay un niño menor de seis años, el propietario también debe notificar por escrito al [Departamento de Salud y Salud Mental](#) (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) que no se recibió ningún aviso del inquilino. El propietario debe enviarle el aviso al DOHMH por correo a:

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes
125 Worth Street, sexto piso, CN58
New York, NY 10013

- El propietario también debe conservar una copia del aviso que le envía al DOHMH.
- El HPD creó formularios para ayudar a un propietario a documentar que el aviso anual se envió, se recibió de vuelta, o cualquier inspección de seguimiento que se hizo si el inquilino no devolvió el aviso: [Formularios de muestra para la entrega del cumplimiento del aviso anual](#)

2. Haga la investigación anual y arregle la pintura deteriorada.

- Cuando el propietario sabe qué unidades tienen un hijo viviendo en la unidad o pasando de forma rutinaria 10 o más horas por semana en una unidad, el propietario debe hacer una investigación visual en busca de posibles peligros de pintura a base de plomo.
- **No necesita contratar a un profesional para hacer su investigación visual anual.** Sin embargo, el HPD recomienda encarecidamente que quien haga esta investigación tome la [capacitación en línea](#) dada por el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano que ayuda a la persona a saber qué buscar. Esta investigación es una inspección visual que busca pintura despegada, superficies masticadas (como alféizares de ventanas), subsuperficies deterioradas, superficies de fricción (puertas o ventanas pintadas) y superficies de impacto. Debe incluir todas las superficies en cada habitación de la unidad de vivienda, incluidos los interiores de armarios y gabinetes. La persona que hace la investigación debe llevar registros sobre lo que vio. El HPD creó formularios de muestra para ayudarlo con esto: [Formularios de muestra para el cumplimiento de las investigaciones anuales](#) (Nota: Consulte el n.º 4 de este Boletín para conocer los requisitos adicionales de inspección y pruebas bajo los cambios recientes a la Ley Local 1).

- Después de completar la inspección visual, el propietario debe entregar una copia de los resultados de la inspección al inquilino.
- El propietario también debe hacer esta inspección visual en cualquier área común del edificio (como vestíbulo, pasillo o escalera) del edificio donde resida un niño.
- **Luego, el propietario debe reparar rápidamente cualquier pintura deteriorada.** Si hay pintura despegada en una superficie, el propietario debe suponer que hay pintura a base de plomo, y contratar al contratista debidamente certificado para completar las reparaciones de forma segura y rápida. Para obtener más información sobre las prácticas de trabajo seguras y los requisitos de certificación para los contratistas, consulte la pestaña Prácticas de trabajo seguras en el [sitio web](#) del HPD y el [boletín](#) de preguntas frecuentes de septiembre de 2019. Todos los documentos relativos a cualquier trabajo hecho por los contratistas correspondientes deben conservarse.
- Si un propietario cree que no hay plomo en la pintura porque, por ejemplo, la pared es una pared nueva, el propietario puede contratar a un contratista debidamente certificado para evaluar la pintura despegada y guardar pruebas documentadas de que la superficie pintada no tiene plomo. Consulte el n.º 4 abajo para obtener más información sobre las pruebas de pintura a base de plomo.

3. Completar el trabajo requerido en las unidades vacantes

Cuando una unidad de vivienda cambia de inquilino, los propietarios están obligados por la Ley Local 1 a completar ciertas actividades de pintura a base de plomo para hacer que la unidad sea segura para un nuevo inquilino antes de que el nuevo inquilino asuma la ocupación (independientemente de si el nuevo inquilino tiene un hijo en el momento de la ocupación inicial). Esto se conoce como “**renovación**”. Los propietarios deben:

- Revisar todos los peligros de pintura a base de plomo y cualquier defecto subyacente, cuando haya tales defectos subyacentes. Como mínimo, esto significaría raspado húmedo y pintura.
- Facilitar la eliminación de pintura a base de plomo en superficies accesibles con evidencia de marcas de dientes o encapsular la superficie con un encapsulante duro y resistente a los pinchazos.
- Facilitar la eliminación de toda la pintura a base de plomo en superficies de fricción en todas las puertas y marcos de puertas.
- Facilitar la eliminación de toda la pintura a base de plomo en superficies de fricción en todas las ventanas o prever la instalación de canales de reemplazo para ventana o deslizadores en las superficies de fricción.
- Hacer que todos los pisos descubiertos, los alféizares de las ventanas y los huecos de las ventanas de la unidad de vivienda sean lisos y lavables.

Hay más información disponible sobre los requisitos de entrega en el [boletín](#) de marzo de 2020.

Todo el trabajo debe hacerlo un contratista debidamente certificado siguiendo [prácticas de trabajo seguras](#). Los propietarios deben entonces certificar el cumplimiento de los requisitos de renovación en el [Aviso de Alquiler/Comienzo de Ocupación](#) (esta versión entró en vigor el 1 de enero de 2020) que se le da al nuevo inquilino con el alquiler y deben darle la documentación al nuevo inquilino si la solicita, junto con una copia del [folleto](#) del DOHMH. Obtenga más información sobre el requisito de **Aviso de**

Alquiler/Inicio de Ocupación abajo. El HPD creó formularios de muestra para que un propietario documente que la inspección de entrega se completó: [Formularios de muestra para el cumplimiento de renovación en viviendas vacantes](#).

Alquiler/Comienzo de Ocupación: Los propietarios están obligados a dar el [Aviso de Alquiler/Comienzo de Ocupación para la Prevención de Peligros de Pintura a base de Plomo](#) (esta versión entró en vigor el 1 de enero de 2020 y también está disponible en [español](#)) a los nuevos ocupantes como forma de consulta si un niño menor de 6 años residirá en la unidad (pasará habitualmente 10 horas o más por semana) junto con una copia del [folleto](#) del DOHMH. Los propietarios también deben certificar en este aviso que hicieron los trabajos de entrega requeridos antes de la ocupación de la unidad por los nuevos ocupantes. Este aviso también se requiere en el momento de la renovación del alquiler.

4. Evalúe todas las unidades ocupadas por inquilinos para encontrar pintura a base de plomo

La Ley Local 31 de 2020, en vigor desde agosto de 2020, establece un nuevo requisito para que los propietarios evalúen todas las unidades de alquiler ocupadas por inquilinos en edificios construidos antes de 1960 para detectar la presencia de pintura a base de plomo usando un inspector o evaluador de riesgos certificado por una Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) independiente, antes de agosto de 2025. Si un niño menor de 6 años viene a residir a una unidad, la prueba debe hacerse dentro de un año o antes de la fecha límite del 9 de agosto de 2025, lo que ocurra antes. El propietario debe dar al inquilino los resultados de las pruebas. Este requisito también debe cumplirse si el edificio de alquiler se construyó entre 1960 y 1978 y el propietario tiene conocimientos reales de pintura a base de plomo.

Pedir exención de la Ley Local 1 de 2004

Si un propietario cree que su edificio o una unidad individual no tiene pintura a base de plomo o quiere que se haga el trabajo de reducción para asegurarse, el propietario puede contratar a un inspector certificado por la EPA o a un evaluador de riesgos para que haga pruebas para determinar si hay pintura a base de plomo en sus edificios y trabajar de forma proactiva para reducir la responsabilidad asociada con la pintura a base de plomo. Consulte el n.º 4 arriba sobre el requisito para evaluar las unidades de alquiler que deben hacerse para el año 2025.

Si en la evaluación se encuentra pintura a base de plomo, el propietario puede contratar a una empresa de supresión de plomo certificada por la EPA para que quite, contenga o encapsule la pintura a base de plomo. La Ley Local 1 prevé una exención de ciertas disposiciones de la ley sobre la base de la presentación de las pruebas y la documentación requeridas. La [Solicitud de Exención](#) actualizada del HPD ahora incluye instrucciones detalladas y declaraciones juradas necesarias. El HPD publicó [Preguntas Frecuentes](#) que dan información más detallada sobre el proceso de solicitud de exención.

Los programas de préstamos para remodelaciones moderadas del HPD para edificios antiguos ahora incluyen financiamiento para reparaciones de pintura a base de plomo

Para los propietarios de edificios existentes con 3 o más unidades que necesitan reparación/reemplazo de sistemas de construcción importantes, hay dos programas de préstamos del HPD que dan financiamiento asequible para trabajos de remodelación:

- **El Programa de Préstamos para la Remodelación de Viviendas Multifamiliares (Multifamily Housing Rehabilitation Loan Program, HRP)** da préstamos de remodelación a bajo interés (hasta 3 %) para la sustitución de los principales sistemas de construcción, incluyendo, entre otros, la sustitución de techos y ventanas, los trabajos sobre edificios (Ley Local 11 y señalando), y mejoras a los sistemas de calefacción, electricidad o fontanería. Para obtener más información, visite la [página web del HRP](#).
- **El Programa Ecológico de Preservación de Vivienda (Green Housing Preservation Program, GHPP)** da préstamos sin interés a pagar con servicios para financiar mejoras en eficiencia energética y conservación del agua, en combinación con préstamos a bajo interés (hasta 3 %), reembolsables para financiar mejoras necesarias de sistemas, incluyendo, entre otros, techos y ventanas y reemplazo de la caldera. El alcance de trabajo del proyecto debe incluir medidas de eficiencia energética que, según se prevé, ahorren al menos un 20 % en el uso anual de energía (calefacción y electricidad), según lo determinado por una auditoría energética de terceros. Para obtener más información, visite la [página web del GHPP](#).

Ahora, como parte de la iniciativa de la Ciudad de Nueva York sin plomo, ambos programas también dan 0 % de interés, financiamiento perdonable de hasta \$10,000 por unidad residencial para la reducción de pintura a base de plomo, para edificios de alquiler elegibles construidos antes de 1960. A través de esta iniciativa, los propietarios reciben asistencia para hacer que sus edificios sean más seguros y saludables para los inquilinos actuales y futuros, y cumplir los requisitos de la Ley de Plomo local de Nueva York.

La financiación para la supresión del plomo a través de estos programas **solo** está disponible en combinación con un mayor alcance de trabajo de remodelación moderada.

Para obtener más información, envíe un correo electrónico [a hpdpres@hpd.nyc.gov](mailto:ahpdpres@hpd.nyc.gov).

RECORDATORIOS:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: la fecha límite de inscripción anual ya pasó, pero todavía puede registrar su propiedad en el [Sistema de Registro de Propiedad en Línea \(PROS\)](#) de HPD. Si no recibió confirmación de su Registro Anual de Propiedad 2020-2021, puede consultar [HPDONLINE](#) o su cuenta [PROS](#) para verificar si se registró válidamente. Para preguntas, vaya a la [página web de HPD](#) o comuníquese con la Unidad de Asistencia al Registro por correo electrónico (Register@hpd.nyc.gov) o teléfono **(212-863-7000)**. Tenga en cuenta que nuestras oficinas no están abiertas actualmente para registro presencial en persona debido al COVID-19.

PRESENTACIÓN ANUAL SOBRE CHINCHES: Los propietarios de varias viviendas están obligados a presentar el [Informe Anual sobre Chinchés](#) en el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HPD). El plazo de presentación comienza el 1 de diciembre y

termina el 31 de diciembre Encuentre más información de la presentación sobre chinches en el [boletín](#) de octubre de 2020 o visite el [sitio web del HPD](#).

Prevenir la propagación del COVID-19

El COVID-19 sigue representando una seria amenaza para nuestra ciudad, y necesitamos su ayuda recordando a los neoyorquinos que se mantengan atentos a seguir las precauciones adecuadas. Hicimos grandes avances en los últimos meses, pero el último repunte en las tasas de infección muestra que no podemos aflojar ahora.

Revise la infografía abajo y comparta con los inquilinos y superintendentes. Dan consejos útiles sobre cómo mantenerse seguro y prevenir la propagación en diferentes partes de un edificio residencial: vestíbulo, lavadero, jardín, sala de estar, cocina y baño. Lo animamos a que publique el cartel o folleto en sus edificios donde los residentes puedan verlo.

[\[Descargar el cartel\]](#) [\[Descargar el folleto\]](#)

Ahora más que nunca, tenemos que trabajar juntos para detener la propagación del COVID-19. Para obtener más información, visite nyc.gov/prevent-the-spread. Para pedir una copia impresa del cartel, envíe un correo electrónico a hpdcmm@hpd.nyc.gov