

Información sobre la implementación de la Ley Local 66 de 2019: enmienda a la definición de pintura con base de plomo según el Artículo 14 del Código de Mantenimiento de viviendas

Este documento es solo para fines informativos y no constituye asesoramiento legal. Este documento no es una declaración completa de las responsabilidades de los propietarios de edificios con relación a la pintura con base de plomo o cualquier otro tema. Para obtener información sobre cumplimiento normativo con relación a la pintura con base de plomo, según la Ley de prevención del envenenamiento infantil por plomo de la Ciudad de Nueva York de 2003 (NYC's Childhood Lead Poisoning Prevention Act of 2003), también conocida como Ley Local 1 de 2004 (Ley Local 1) y la obligación del propietario de abordar los problemas de pintura con base de plomo, visite el sitio web de HPD en www.nyc.gov/lead-based-paint.

El Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD) ha adoptado enmiendas al Capítulo 11 del Título 28 de las Reglas de la Ciudad de Nueva York, incluida una definición enmendada de lo que es pintura con base de plomo. La definición modificada entra en vigor el 1 de diciembre de 2021. Las enmiendas al Capítulo 11 del Título 28 de las Reglas de la Ciudad de Nueva York implementan la Ley Local número 66 para el año 2019 (Ley Local 66), que establece una definición enmendada de pintura con base de plomo cuando HPD promulga una regla que establece que el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha proporcionado al menos una hoja de características de rendimiento (PCS) que aprueba el uso de un analizador de fluorescencia de rayos X (XRF), disponible comercialmente y probado al nivel de 0,5 miligramos de plomo por centímetro cuadrado. El HUD ha aprobado una PCS que prevé el uso de un XRF (actualmente, el modelo de detección Viken Pb200i) para detectar la presencia de pintura con plomo utilizando el nivel de acción de 0,5 miligramos de plomo por centímetro cuadrado. Por lo tanto, el HPD ha enmendado su reglamento relativo a la pintura con plomo para incluir una declaración sobre la aprobación del HUD e incorporar la definición enmendada de pintura con base de plomo, como lo requiere la Ley Local 66. La Ley Local 66 define la pintura con base de plomo como la que contiene "0.5 miligramos de plomo por centímetro cuadrado o más, según lo determinado por un análisis de laboratorio o por un analizador de fluorescencia de rayos X".

HOJA DE CARACTERÍSTICAS DE RENDIMIENTO APROBADA PARA EL DISPOSITIVO DE PRUEBA XRF

En diciembre de 2020, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) aprobó una Hoja de Características de Rendimiento (PCS) para el modelo de detección Viken Pb200i

probado a un nivel de acción de 0.5 mg/cm². De acuerdo con la PCS de diciembre de 2020 para el Viken Pb200i probado a 0.5 mg/cm², los resultados del XRF se clasifican en:

- **Positivo** si son mayores o iguales a 0,6 mg/cm²
- **Negativo** si son menores o iguales a 0,4 mg/cm²
- **No concluyente** si son iguales a 0,5 mg/cm². El HPD presupone que una superficie con un resultado XRF de 0,5 mg/cm² constituye pintura a base de plomo según la definición, a menos que el análisis de una muestra de viruta de pintura demuestre que los resultados son negativos para pintura con base de plomo..

CRONOGRAMA PARA LA IMPLEMENTACIÓN

A partir del 1 de diciembre de 2021, todas las pruebas de detección de pintura con base de plomo deben realizarse utilizando un instrumento XRF que tenga una PCS aprobada (actualmente el modelo de detección Viken Pb200i) a un nivel de acción de 0.5 mg/cm², publicado por el HUD. Este cambio afecta a múltiples procesos relacionados con la pintura con base de plomo, que a su vez afectan a propietarios e inquilinos, que incluyen:

- Emisión de **infracción** por el HPD
- Impugnación de la infracción emitida por el HPD
- Serán obligatorias pruebas de detección por XRF en todos los apartamentos conforme a la Ley Local 1 para agosto de 2025
- Las pruebas de XRF relacionadas con **la verificación del cumplimiento** presentado, demuestran que no es necesario disminuir o anular las superficies de fricción de ventanas y puertas
- Pruebas XRF realizadas para solicitud de **exención** de la presunción de existencia de pintura con base de plomo, en virtud de la Ley Local 1

1. ¿Pueden los propietarios comenzar a realizar pruebas de detección utilizando máquinas XRF que midan el nivel de acción de 0,5 mg/cm² antes del 1 de diciembre de 2021?,

Sí. Dado que este estándar es más estricto que el estándar actual, se aceptarán los resultados de las pruebas con instrumentos que tengan una PCS aprobada y emitida por el HUD al nivel de acción de 0,5 mg/cm² y que hayan sido reprogramadas para detectar el nivel de 0,5 mg/cm². Estos resultados de la prueba XRF se pueden usar antes del 1 de diciembre de 2021 para procesos relacionados con las pruebas, como la impugnación de infracciones ante el HPD cuando se presuponga que existe pintura con base de plomo (órdenes de infracción nº 616 y nº 621), cumplimiento de la Ley Local 31 y Exenciones (consulte la salvedad a continuación, en la sección Exenciones). Actualmente, la única máquina XRF aprobada para detección a un nivel de acción de 0,5 mg/cm², una vez reprogramada adecuadamente por el fabricante, es la Viken Detection Model Pb200i.

2. Si las pruebas se realizan ahora con un dispositivo que mide a un estándar de 1 mg/cm² pero el resultado de la prueba es de 0,4 mg/cm² o menos, ¿puedo usar ese resultado para cumplir con el nuevo estándar después del 1 de diciembre de 2021?

No. No se ha demostrado que una prueba de detección con un instrumento XRF, cuyo nivel de acción sea de 1 mg/cm², detecte con precisión niveles más bajos de plomo en la pintura, como lo haría un instrumento XRF con una PCS aprobada por el HUD que se ha programado a un nivel de acción de 0,5 mg/cm². El instrumento Viken Detection Model Pb200i ha recibido una PCS aprobada para realizar pruebas de detección a un nivel de acción de 0,5 mg/cm², pero debe ser reprogramado por el fabricante para que detecte con precisión a ese nivel de acción.

INFRACCIONES SEGÚN EL HPD

El HPD actualmente realiza inspecciones para detectar pintura con base de plomo cada vez que hay una inspección de un edificio donde un niño menor de seis años pasa rutinariamente 10 o más horas a la semana y el edificio fue construido antes de 1960. En la mayoría de los casos en que se observa pintura desprendida, la inspección del HPD incluye pruebas de detección por XRF de las superficies pintadas comprometidas. A partir del 1 de diciembre de 2021, el HPD realizará inspecciones utilizando el modelo de detección Viken Pb200i aprobado por el HUD y reprogramado para detectar al nivel de acción de 0,5 mg/cm². Las infracciones se darán a conocer utilizando la nueva definición de pintura con base de plomo y estarán basadas en las lecturas de este dispositivo.

1. ¿Qué infracción emitirá el HPD si la lectura de XRF es de 0,5 mg/cm²?

De acuerdo con la PCS aprobada por el HUD para el instrumento XRF modelo Viken, un resultado de 0,5 mg/cm² se clasifica como no concluyente cuando se realizan las pruebas con el instrumento reprogramado. El HPD emitirá un aviso de infracción por pruebas de detección de un peligro a causa de pintura con base de plomo de 0,5 mg/cm², pero permitirá que el propietario impugne la infracción proporcionando resultados de análisis de virutas de pintura que determinen que el resultado de la pintura es negativo. Un propietario no puede proporcionar pruebas de detección XRF para impugnar la infracción emitida a 0,5 mg/cm².

2. ¿Una lectura XRF de 0,4 mg/cm² dará lugar a una emisión de infracción por pintura con base de plomo del HPD?

No. Un resultado igual o inferior a 0,4 mg/cm² está por debajo del umbral de definición para la emisión de una infracción de pintura a base de plomo.

3. ¿Una lectura XRF de 0,6 mg/cm² dará lugar a una infracción de pintura a base de plomo?

Sí. Un resultado de 0,6 mg/cm² o superior será positivo. Como tal, los propietarios no podrán impugnar una infracción emitida por valores de 0,6 mg/cm² o superiores obtenidos en un análisis de virutas de pintura o pruebas XRF adicionales.

4. ¿Se requerirá que los propietarios respondan a una orden por infracción nº 616 (presuntas infracciones por riesgos con pintura de base de plomo) emitida antes del 1 de diciembre de 2021, con una lectura de XRF que esté por debajo de 0,5 mg/cm²?

Por infracciones **emitidas como orden nº 616 antes del 1 de diciembre de 2021**, los propietarios podrán responder a la infracción utilizando 1 mg/cm² como la definición de pintura con base de plomo. Los propietarios deben usar pruebas XRF realizadas por un instrumento configurado con el nivel de acción de 1 mg/cm² para impugnar estas infracciones anteriores al 1 de diciembre de 2021.

ROTACIÓN

Todos los propietarios de viviendas de alquiler anteriores a 1960 están obligados por ley a realizar y documentar una inspección en el momento de la rotación de inquilinos (al quedar vacante, antes de la reocupación), y se les exige que anulen las superficies de fricción de ventanas y puertas pintadas en la primera rotación desde agosto de 2004 y remedien los peligros de la pintura con base de plomo en cualquier otra superficie pintada en el apartamento en cada rotación, junto con otras obligaciones. Si necesita más información sobre este requisito, consulte nuestra página web: www.nyc.gov/lead-based-paint.

- 1. Si el propietario no ha estado realizando inspecciones en los momentos de rotación de inquilinos porque las pruebas anteriores indicaron que no había pintura con base de plomo, ¿tendrá el propietario que volver a hacer pruebas de detección con el nuevo nivel de acción?**

A partir del 1 de diciembre de 2021, cualquier unidad de vivienda a la que se le haya concedido una exención conforme al nivel de acción de 1 mg/cm², pierde ese estado de exención en el primer momento de rotación de inquilino en esa vivienda y deberá cumplir los requisitos para rotación de inquilino así como informar de ese cambio de inquilino al HPD para la revocación de la exención. Sería necesario que el propietario presentara una nueva solicitud de exención para la vivienda y se le otorgue un nuevo estado de exención por "ausencia de plomo" basado en pruebas realizadas con una máquina XRF que esté configurada con el nivel de acción de 0,5 mg/cm² (consulte la sección siguiente sobre Exenciones para obtener más información) para no tener que realizar las actividades de rotación requeridas.

Los formularios de muestra para documentar la rotación de inquilino y una explicación completa de dicha rotación se pueden encontrar en nuestra página web: www.nyc.gov/lead-based-paint.

REQUISITO DE PRUEBAS XRF - TODAS LAS UNIDADES DE VIVIENDA (CUMPLIMIENTO DE LA LEY LOCAL 31)

Se requiere la realización de pruebas XRF en todas las unidades de viviendas, que deberá ser documentado por todos los propietarios de viviendas de alquiler anteriores a 1960, y en todas

las viviendas construidas entre 1960 y 1978 donde el propietario tenga conocimiento de que exista pintura con base de plomo, para agosto de 2025. Si necesita más información sobre este requisito, consulte nuestra página web: www.nyc.gov/lead-based-paint

1. Si el apartamento fue inspeccionado con respecto al cumplimiento de la Ley Local 31 utilizando una máquina XRF que utilizó el nivel de acción de 1 mg/cm², ¿será necesaria otra prueba de detección en el apartamento en nivel de acción de 0,5 mg/cm² el 1 de diciembre de 2021?

No es necesario realizar pruebas de detección de nuevo en el apartamento para cumplir con la Ley Local 31, pero si desea puede hacerlo. Después del 1 de diciembre de 2021, los resultados de las pruebas realizadas en el nivel de detección de 1 mg/cm²: 1) no pueden utilizarse para determinar que los componentes dan negativo respecto a contenido de pintura con base de plomo según la Ley Local 1; 2) no pueden utilizarse para satisfacer los requisitos para rotación de inquilino; y 3) no eximen al propietario de finalizar el trabajo utilizando prácticas de trabajo seguras.

Los apartamentos inspeccionados respecto al cumplimiento de la Ley Local 31 a partir del 1 de diciembre de 2021, deberán ser inspeccionados con un instrumento que tenga PCS aprobada por el HUD al nivel de detección de 0,5 mg/cm².

2. ¿Se pueden utilizar las inspecciones de cumplimiento de la Ley Local 31 para solicitar una exención?

HPD alienta a los propietarios a solicitar una exención por ausencia de plomo o seguridad sin plomo, basada en los resultados de una inspección de cumplimiento de la Ley Local 31. A partir del 1 de noviembre de 2021, el HPD comenzará a aceptar pruebas realizadas al nivel de detección de 0.5 mg/cm² utilizando un instrumento aprobado por el HUD. Si todos los resultados son negativos cuando se realizan las pruebas utilizando un instrumento aprobado por el HUD en el nivel de detección de 0.5 mg/cm², el propietario podrá solicitar una exención basada en la ausencia de plomo sin ningún otro trabajo adicional. Si hay resultados positivos (o resultados no concluyentes que no se hayan demostrado ser negativos con un análisis de virutas de pintura), el propietario podrá solicitar una exención por ausencia de plomo si realiza trabajos de reducción o eliminación en las superficies que han dado resultados positivos o no concluyentes para eliminar permanentemente la pintura o reemplazar el componente. Si para la eliminación del problema se utiliza la contención o encapsulación, el propietario podrá solicitar una exención por protección contra el plomo. Como recordatorio, el propietario debe cumplimentar una Solicitud de Exención y deberá presentar todos los documentos requeridos (esto incluye documentos adicionales más allá de los resultados de la prueba XRF) antes de que el HPD verifique que la documentación es apropiada y está completa para recibir una Exención.

Nota: Las pruebas de detección conforme a la Ley Local 31, realizadas antes del 1 de diciembre de 2021 y basadas en nivel de detección de 1 mg/cm², también pueden utilizarse para solicitar una exención por un período de tiempo limitado; sin embargo, las exenciones

concedidas sobre la base de pruebas con nivel de detección de 1 mg/cm² ya no estarán en vigor en el momento del cambio de inquilino (véase la sección siguiente sobre exenciones para obtener más información).

EXENCIONES

Los propietarios pueden presentar ante el HPD una solicitud de exención respecto de algunas de las disposiciones de la Ley Local 1. El cambio en la definición de pintura con base de plomo afectará a las solicitudes de exención presentadas que estén basadas en pruebas de XRF realizadas con un nivel de detección de 1 mg/cm². La solicitud de exención se puede encontrar en el sitio web de HPD en: www.nyc.gov/lead-based-paint

1. **¿Qué pasará con mi exención actual en función del cambio en el nivel de prueba de detección de pintura con base de plomo?**

Cualquier exención concedida con un nivel de detección de 1 mg/cm² dejará de estar en vigor cuando se produzca la primera rotación de inquilino, si se produce el 1 de diciembre de 2021 o después de esta fecha.

2. **¿Cómo funcionará el proceso de revocación de la exención?**

Los propietarios están obligados a notificar al HPD cuando se produce una rotación de inquilino en un apartamento que tenga la exención (haya sido concedida de forma individual para una vivienda o para las viviendas del edificio bajo una única exención). El HPD enviará una notificación a los propietarios en octubre/noviembre de 2021 con una lista de las exenciones existentes emitidas por el HPD y les proporcionará información sobre el proceso para notificar al HPD cualquier rotación de inquilino cuando se produzca. El HPD también publicará en su página web el formulario requerido que los propietarios deben usar para este proceso de notificación. Cuando el HPD reciba un aviso de rotación por parte del propietario de una vivienda, o si el HPD tiene conocimiento de dicha rotación, revocará la exención. Sin embargo, a partir de la fecha de la rotación de inquilino, y a pesar de la notificación del HPD de la revocación, la vivienda estará de nuevo sujeta a la Ley Local 1, incluidos los requisitos para esa rotación. El HPD enviará un aviso de revocación al propietario junto con información sobre cómo solicitar una nueva exención.

El propietario podrá presentar una nueva solicitud de exención con pruebas realizadas al nivel de detección de 0,5 mg/cm² utilizando un instrumento con PCS aprobada por el HUD para ese nivel de detección y cualquier trabajo de reducción completado según sea necesario para obtener la exención.

3. **¿Cualquier apartamento que esté vacante el 1 de diciembre de 2021 ya no tendrá su exención vigente, o solo un apartamento que quede vacante después de esa fecha ya no tendrá la exención en vigor? Si un apartamento está alquilado pero no ocupado en esa fecha, ¿se mantendrá la exención?**

Cualquier apartamento con **nueva fecha de ocupación por alquiler posterior al 1 de diciembre de 2021** (es decir, que quede vacante el 1 de diciembre de 2021) perderá su

excención el 1 de diciembre de 2021 o en la fecha en que quede vacante, la fecha que sea posterior, y el propietario deberá notificar al HPD sobre esta rotación. La vivienda estará una vez más sujeta al cumplimiento de los requisitos por motivo de rotación (para esa rotación en particular) y todos los demás requisitos de la Ley Local 1 de los que anteriormente estaba exenta. Cualquier prueba de detección de pintura con base de plomo que se realice para garantizar el cumplimiento de los requisitos de rotación o para solicitar una nueva excención, deberá utilizar el nuevo nivel de detección de 0,5 mg/cm² para pintura con base de plomo y la detección se hará con un instrumento XRF que tenga PCS aprobada por el HUD para ese nivel de detección.

4. ¿Cuándo comenzará el HPD a aceptar solicitudes de excención por pruebas realizadas en el nivel de detección de 0,5 mg/cm²?

El HPD comenzará a aceptar solicitudes de excención que incluyen pruebas en el nivel de detección de 0,5 mg/cm², utilizando un instrumento con PCS aprobada por el HUD para ese nivel de detección, el 1 de noviembre de 2021. Sin embargo, los propietarios pueden comenzar las pruebas con el nuevo nivel de detección antes de esta fecha, con un instrumento aprobado y reprogramado para trabajar con el nuevo nivel de detección de 0,5 mg/cm².

5. ¿Las excenciones en el nivel de detección de 1 mg/cm² continuarán siendo aceptadas por el HPD después del 1 de diciembre de 2021?

El HPD continuará aceptando solicitudes con nivel de detección de 1 mg/cm² hasta el 1 de marzo de 2022 **SOLO SI** la prueba se realizó con un nivel de detección de 1 mg/cm² antes del 1 de diciembre de 2021 **Y la** vivienda no tendrá rotación de inquilino antes del 1 de marzo de 2021. Como recordatorio, cualquier excención otorgada antes del 1 de diciembre de 2021 con el nivel de detección de 1 mg/cm² solo será válida hasta que la vivienda se desocupe con el primer cambio de inquilino después del 1 de diciembre de 2021. Las excenciones concedidas con el nivel de detección de 1 mg/cm² entre el 1 de diciembre de 2021 y el 1 de marzo de 2022 también permanecerán en vigor hasta la primera rotación de inquilino. Es posible que la vivienda haya recibido una excención individual o que la excención se haya concedido a todas las viviendas del edificio como una sola excención conjunta. Consulte las preguntas 1 y 2 de esta sección para obtener más información sobre el proceso de notificación al HPD de una rotación de inquilino en una vivienda que tenga excención basada en un nivel de detección de 1 mg/cm².