

Informe mensual “Anticípese al plomo”

Temas: Actualización del sitio web del HPD, la definición de “residir” y el Aviso anual

Para extender nuestro compromiso de ofrecerles información a los propietarios sobre sus obligaciones de acuerdo con 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. Visite el [sitio web del HPD](#) para leer este boletín y boletines anteriores en otros idiomas.

Este boletín se enfoca específicamente en las actualizaciones del sitio web del HPD, la definición de “residir” y un recordatorio de que los propietarios deben entregar y recoger el Aviso anual sobre el plomo en enero y febrero.

Esta publicación tiene únicamente fines informativos y con ella no se pretende dar asesoramiento legal. Esta información no es una declaración completa ni definitiva de todas las obligaciones de los propietarios e inquilinos sobre las leyes y normas en materia de vivienda de la Ciudad de Nueva York.

Actualizaciones del sitio web del HPD

Para cumplir las disposiciones de la Ciudad y para que el sitio web del HPD sea más accesible, el 10 de diciembre de 2019 el [sitio web del HPD](#) recibió una actualización de rediseño completo. Notará que cada tema de calidad de la vivienda tendrá su propia página. En esa página, encontrará información sobre el propietario y el inquilino, los requisitos, los formularios y más. Para acceder fácilmente a la página sobre el plomo, visite la [página de inicio del HPD](#) y haga clic en “[Housing Quality / Safety](#)” (Calidad/Seguridad de la vivienda), que está en la barra de herramientas de la izquierda. Allí encontrará la página “[Lead-Based Paint](#)” (Pintura a base de plomo).

Nueva definición de “RESIDIR”

A partir del 1 de enero de 2020, “residir” se define como “pasar 10 horas o más por semana de forma habitual en una unidad de vivienda”, lo que incluye tanto a un menor que vive en el apartamento como a uno que solo va de visita con esta frecuencia.

Tenga en cuenta que los documentos del [Departamento de Salud y Salud Mental de la Ciudad de Nueva York](#) (NYC Department of Health & Mental Hygiene), así como los del HPD, reflejarán este cambio.

Aviso anual

La Ley Local 1 de 2004 exige que los propietarios tomen medidas relacionadas con la pintura a base de plomo. Los propietarios también deben conservar los registros de esas medidas durante al menos 10 años y, a partir de mayo de 2020, deben certificar el cumplimiento de las medidas como parte del registro anual de la propiedad. **Se aplicarán sanciones considerables por no tomar estas medidas y mantener los registros.**

Entre el 1 y el 16 de enero, los propietarios de unidades de viviendas múltiples construidas antes de 1960 (o entre 1960 y 1978, si el propietario sabe que hay pintura a base de plomo) deberán entregar un Aviso anual a cada inquilino, y deberán recoger los avisos completados por los inquilinos antes del 15 de febrero.

¿En qué consiste el aviso?

- En el Aviso anual se le pide al inquilino que revele si en la vivienda reside algún menor de seis años (esto incluye a niños que viven allí o que pasan 10 o más horas por semana de forma habitual en la vivienda).
- Existen dos versiones del Aviso anual que los propietarios pueden usar. **Solo debe presentar una.** Una combina el aviso de los peligros de la pintura a base de plomo con el aviso de protecciones para las ventanas, y la segunda es únicamente un aviso de los peligros de la pintura a base de plomo:
 - [Aviso anual “Proteja a su hijo del envenenamiento con plomo y las caídas por las ventanas” \(Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice\)](#)
 - [Aviso anual para la Prevención de los peligros de la pintura a base de plomo - Consulta sobre los niños \(Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards - Inquiry Regarding Child\)](#)
- Debe entregarle el aviso al inquilino al menos en inglés y en español y por duplicado (dos copias de cada uno) para que el inquilino pueda quedarse con una copia y devolverle otra al propietario.
- Guarde los comprobantes de que el aviso se ha entregado, asegúrese de que los inquilinos sepan a dónde devolver el aviso, y conserve los avisos completados que recibió de los inquilinos.

¿Qué pasa si el inquilino no responde?

- Si el inquilino no devuelve el aviso completado antes del 15 de febrero, el propietario deberá hacer inspecciones de seguimiento entre el 16 de febrero y el 1 de marzo para determinar si algún menor de seis años vive o pasa 10 horas o más de forma habitual en la vivienda. El propietario debe guardar los registros de los intentos que hizo para contactar al inquilino y hacer la inspección.
- Si el propietario no recibe el aviso completado del inquilino y, después de hacer las inspecciones de seguimiento, no puede determinar si en la vivienda reside algún menor

de seis años, deberá notificar por escrito al Departamento de Salud y Salud Mental (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) que no ha recibido ninguna respuesta del inquilino. El propietario debe enviar la notificación al DOHMH por correo a:

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

¿Por qué el propietario debe recopilar esta información?

- Este aviso es importante porque determina dónde el propietario debe tomar otras medidas exigidas por la Ley Local 1, como la inspección anual y el cumplimiento de las prácticas de trabajo seguro. Todas las viviendas en donde se determine que reside algún menor, según se define arriba, deberán inspeccionarse en busca de peligros relacionados con la pintura a base de plomo.
- Consulte el [Informe de diciembre de 2019](#) publicado en el sitio web del HPD para obtener más información sobre la investigación anual que se exige para los peligros de la pintura a base de plomo en unidades y edificios donde resida algún menor de seis años, y las prácticas de trabajo seguras.

¿Cómo puede un propietario controlar todo?

- El HPD ha creado formularios para ayudar al propietario a registrar el envío y la recepción de los avisos, o cualquier inspección de seguimiento que se haga cuando un inquilino no haya devuelto el aviso: consulte los [Ejemplos de formularios para el cumplimiento del envío del Aviso anual](#).