

## **Boletín para los propietarios: febrero de 2020**

El Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) informa periódicamente sobre nuevas leyes, el material y los recursos disponibles para los propietarios de edificios residenciales para apoyar el cumplimiento del Código de mantenimiento de viviendas, la Ley de unidades de viviendas múltiples del Estado de Nueva York y otros códigos municipales relevantes.

Este boletín destaca las obligaciones de los propietarios con relación a las reparaciones de emergencia, el Aviso anual de protectores de ventanas, el Aviso anual de las cubiertas para las perillas de la estufa, la Presentación anual de control de chinches, los Peligros de los alérgenos de interiores, el Programa de cumplimiento alternativo y más.

*Esta publicación es solamente informativa y no tiene el propósito de dar asesoramiento legal. La información no es una declaración completa ni definitiva de todas las obligaciones de los propietarios e inquilinos en relación con las leyes y reglas relacionadas con la vivienda en la Ciudad de Nueva York.*

---

### **Reparaciones de emergencia del HPD:**

Los propietarios deben responder sin demora a las violaciones de peligro inmediato clase C emitidas por el HPD. Cuando los propietarios no corrigen las violaciones de peligro inmediato, el HPD puede tomar medidas para corregir las condiciones mediante el [Programa de reparaciones de emergencia \(Emergency Repair Program, ERP\)](#).

El HPD puede hacer trabajos de reparación de emergencia para tratar:

- Órdenes y violaciones peligrosas clase "C"
- Órdenes y declaraciones de emergencia y remisiones de ciertas violaciones de ascensores del [Departamento de Edificios](#) (Department of Buildings, DOB) de la Ciudad de Nueva York
- Órdenes del comisionado del [Departamento de Salud e Higiene Mental \(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH\)](#) de la Ciudad de Nueva York
- Violaciones de otras condiciones de vivienda relacionadas

Todo este trabajo se cobra al edificio donde ocurre. La ciudad está sujeta a leyes que rigen las adquisiciones, contrataciones y salarios. Esto, junto con los cargos administrativos y los costos de reparación, garantiza que el trabajo será significativamente más caro que el precio que el propietario hubiera conseguido por su cuenta. La ciudad factura a la propiedad mediante el [Departamento de Finanzas \(Department of Finance, DOF\)](#) de la Ciudad de Nueva York por el costo de las reparaciones de emergencia más los cargos relacionados o el costo de enviar a un contratista para que intente hacer las reparaciones. Si el propietario no paga, la ciudad presenta un embargo fiscal contra la propiedad. El embargo fiscal genera intereses y, si no se paga, puede venderse o ejecutarse para cobrar la cantidad adeudada.

## **Aviso anual de protectores de ventanas:**

Entre el 1 y el 15 de enero también se le pidió que enviara a todos sus inquilinos un [Aviso anual de protectores de ventanas](#) para pedir que el inquilino le avise si en el apartamento vive un menor de 10 años. Si vive allí un menor de 10 años, o si por otra razón el inquilino pide un protector de ventana, usted debe dar e instalar de forma correcta protectores de ventanas aprobados en todas las ventanas, incluyendo en los baños del primer piso y en las ventanas que dan a un balcón o terraza en un apartamento y en todas las ventanas de áreas comunes, si las hay, en esos edificios. Las excepciones a esta ley son ventanas que se abren a una salida de emergencia y ventanas en el primer piso que son una salida secundaria obligatoria en un edificio donde hay salidas de emergencia en el segundo piso y más arriba. Tome en cuenta que si su edificio se construyó antes de 1960, puede enviarles a los inquilinos el [Aviso anual](#) que pregunta sobre menores de 6 años que viven en la unidad relacionada con los requisitos de aviso de pintura a base de plomo y sobre menores de 10 años que viven en una unidad relacionada con los protectores de ventanas.

Si el inquilino no devuelve el formulario completado a más tardar el 15 de febrero, debe inspeccionar el apartamento para determinar si algún menor de 10 años vive allí. Si un menor vive allí, debe comprobar que los protectores de ventanas aprobados están correctamente instalados y con mantenimiento. Debe hacer esfuerzos razonables para apartar el tiempo para hacer la inspección, y, si es necesario, la instalación o las reparaciones. Si el inquilino se niega a darle acceso y usted no puede entrar al apartamento para inspeccionar y hacer las instalaciones o reparaciones de protectores de ventanas necesarias a más tardar el 1 de marzo, debe describir la situación en una carta y enviarla a:

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program  
125 Worth Street, Ninth Floor, CN59A  
New York, NY 10013

La carta debe incluir una lista de los inquilinos de sus edificios que no cumplieron. También debe incluir:

- Su nombre e información de contacto.
- Fechas y horas en que le avisó al inquilino que necesitaba inspeccionar el apartamento.
- Fechas y horas en que intentó visitar el apartamento (incluyendo fines de semana y noches).
- Números de apartamento y nombres de los inquilinos que no cumplieron y la información de contacto.

Para obtener más información para los arrendadores sobre los protectores de ventanas, visite el [sitio web del Departamento de Salud e Higiene Mental](#).

## **Aviso anual de las cubiertas para las perillas de la estufa:**

Los propietarios de varias viviendas también deben darles a los inquilinos un [Aviso anual](#) (disponible en varios idiomas en el sitio web del HPD sobre [cubiertas para las perillas de la estufa](#)) para informarles que:

- Las cubiertas para las perillas de la estufa estarán disponibles 30 días después de entregar el aviso anual.
- El propietario debe dar cubiertas para las perillas de la estufa a todas las familias que las pidan, independientemente si en la unidad vive un menor de seis años.
- Los inquilinos pueden renunciar a las cubiertas para las perillas de la estufa mediante su rechazo por escrito al arrendador. Si el inquilino no presenta un rechazo por escrito al propietario, el propietario tiene la obligación de dar cubiertas para las perillas de la estufa a cualquier familia donde el propietario sepa, o razonablemente debería saber, que vive un menor de seis años.

Es obligación del propietario mantener pruebas documentadas de cualquier aviso de rechazo de cubiertas para las perillas de la estufa, aviso de unidades que pidieron cubiertas para las perillas de la estufa y pruebas documentadas de que el propietario intentó dar cubiertas para las perillas de la estufa a una familia donde sabe, o razonablemente debería saber, que vive un menor de seis años. Los propietarios no necesitan enviar avisos al HPD.

## **Requisitos para reportar chinches:**

[La fecha límite para presentar su Informe anual de chinches ya venció.](#) Si no lo presentó entre el 1 y 31 de diciembre de 2019, podría recibir un aviso de violación. Puede corregir esa violación presentando el informe en cualquier momento.

### **1. Presentar un Informe anual de chinches ante el HPD**

Todos los propietarios de viviendas múltiples deben tratar de obtener el historial de infestación por chinches del inquilino o del propietario de la unidad, incluyendo si se tomaron medidas de erradicación para la infestación y si la condición se repitió. Esta información debe presentarse anualmente al HPD mediante la aplicación para la presentación del [Informe anual de chinches](#).

### **2. Dar al inquilino una copia del Informe anual**

Cuando el Informe anual esté completo, el propietario debe dárselo a cada inquilino, al comenzar un arrendamiento nuevo y en cada renovación de arrendamiento o publicar el aviso en un lugar

visible en la vivienda múltiple. El propietario también debe distribuir o publicar un [folleto](#) con información sobre la prevención, detección y eliminación de chinches.

### **3. Dar a los inquilinos nuevos un Formulario de revelación del historial de chinches según la ley del estado de Nueva York**

Tenga en cuenta que según la ley del estado de Nueva York, los propietarios deben revelar a los inquilinos nuevos el historial de infestación de chinches de un año atrás mediante este [Formulario de revelación](#). Para obtener más información, visite el sitio web de la agencia de [Renovación de casas y la comunidad del estado de Nueva York](#).

También hay un formulario para presentar disponible en línea en <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/bedbugs.page> si no puede presentar en línea.

### **Peligros de alérgenos del interior:**

Según la [Ley local 55 de 2018](#), los propietarios de viviendas múltiples deben:

- Inspeccionar anualmente las unidades para ver si hay peligros de alérgenos de interiores como ratones, cucarachas, ratas y moho, y responder a las quejas recibidas directamente de los inquilinos o del HPD. Asegurarse de que los apartamentos vacíos se limpien a fondo y que no haya plagas ni moho antes de que se mude un nuevo inquilino.
  - [Ejemplo de informe de investigación](#)
- Dar la hoja de datos [Lo que deben saber los inquilinos y arrendadores sobre los alérgenos de interiores y la Ley local 55](#) y un aviso con cada contrato de arrendamiento que indique claramente las obligaciones del propietario de mantener el edificio sin alérgenos de interiores.
- Solucionar las infestaciones de plagas. Usar el **Manejo integrado de plagas (Integrated Pest Management, IPM)** para tratar las infestaciones por plagas. Se deben seguir las prácticas laborales seguras de la sección 27-2017.9 de la Ley local 55 y la sección 54-04 de la norma 28 de la Ciudad de Nueva York para evaluar y corregir cualquier defecto subyacente (como humedad) que pueda haber causado la infestación. [Requisitos para el IPM](#).
- Corregir los problemas de moho. Para obtener más información sobre la corrección de problemas de moho y los requisitos específicos de su edificio (prácticas laborales y contratistas necesarios) visite nuestra página web [Peligros de alérgenos](#).

### **Programa de cumplimiento alternativo (Alternative Enforcement Program, AEP):**

El 31 de enero de cada año, o cerca de esa fecha, el HPD designa 250 viviendas múltiples en grave peligro para participar en el [Programa de cumplimiento alternativo](#) (AEP). Los criterios de

selección incluyen la cantidad de violaciones al código de mantenimiento de la vivienda clase "B" peligrosos o clase "C" inmediatamente peligrosos y el valor en dólares de los cargos por reparaciones de emergencia incurridos como resultado del trabajo hecho por el HPD. No corregir las condiciones correspondientes puede ocasionar cargos por reparaciones de emergencia, embargos y cobros considerables.

Los edificios que son elegidos para este programa están sujetos a inspecciones frecuentes, a la emisión de Órdenes de corrección que necesitan reemplazos del sistema y a cargos considerables. Mantener un registro de violaciones exacto y corregir las violaciones clase C evitará que su edificio sea elegido para este programa.

---

## Recordatorios:

Los [Avisos anuales de pintura a base de plomo](#) deben distribuirse en enero y recogerse en enero y febrero. El HPD creó ejemplos de los avisos y formularios necesarios para llevar un control de su cumplimiento con estos requisitos y están disponibles en nuestro sitio web.

La [temporada de calefacción](#) está en plena vigencia en la Ciudad de Nueva York. La temporada de calefacción comienza el 1 de octubre y termina el 31 de mayo. Entre estas dos fechas, los propietarios deben asegurarse de que la calefacción se mantenga a una temperatura mínima de 68 grados adentro cuando la temperatura baje a menos de 55 grados durante el día (entre las 6:00 a. m. y 10:00 p. m.). Entre las 10:00 p. m. y 6:00 a. m, la temperatura mínima que debe mantenerse adentro es 62 grados, independientemente de la temperatura exterior.

Ya pasó la fecha límite para el [Registro de propiedades](#) y se han emitido órdenes por no presentar documentación. Para obtener más información sobre quién debe inscribirse y cómo hacerlo, visite la página web del HPD o llame a la Unidad de ayuda para la inscripción al 212-863-7000.

Inscríbase en [Notify NYC](#), la fuente oficial de información sobre eventos de emergencia de la Ciudad de Nueva York, para recibir avisos que pueden ayudarlo a estar preparado para cualquier emergencia en su área. También puede inscribirse en Notify NYC llamando al 311 o descargando la aplicación Notifying NYC en su dispositivo iOS o Android.

Participe en nuestras [próximas capacitaciones](#). Según la Ley de vivienda libre de asma (ley local 55 de 2018), los propietarios de edificios residenciales de la Ciudad de Nueva York deben tomar medidas para mantener sus edificios sin ratones, ratas, cucarachas y moho, conocidos en conjunto como Alérgenos de interiores. Participe el martes 18 de febrero o el lunes 23 de marzo en una sesión de capacitación profunda donde hablaremos de las obligaciones de los propietarios de identificar y eliminar los peligros de los alérgenos de interiores y otras plagas, y revisar los requisitos de inspección anual, cuándo usar un contratista autorizado y cómo borrar las violaciones del HPD. Visite la página de [eventos del HPD](#) para obtener la información para inscribirse.