

Boletín para los propietarios: junio de 2019

El Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Housing Preservation & Development, HPD) proporciona periódicamente actualizaciones sobre las nuevas leyes e información sobre el material y recursos disponibles para los propietarios de edificios residenciales para apoyar el cumplimiento del Código de mantenimiento de viviendas de la Ciudad de Nueva York y la Ley de Viviendas Múltiples del estado de Nueva York y otros códigos municipales relevantes.

Este boletín destaca la auditoría de HPD sobre los registros relacionados con la pintura a base de plomo, las obligaciones del propietario según las leyes recientes contra el desalojo e información relacionada con la manera en que los propietarios pueden proteger a los inquilinos y a sus edificios durante la temporada de tormentas costeras. También incluye recordatorios sobre las responsabilidades relacionadas con la pintura a base de plomo, registro anual de la propiedad (requerido antes del 1 de septiembre de 2019), violaciones de puertas con cierre automático y la presentación anual de control de chinches (vencido, si no lo ha presentado aún).

Esta publicación es solamente informativa y no tiene el propósito de dar asesoramiento legal. Esta 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.

Mantenimiento de registros de la pintura a base de plomo: Auditoría por HPD

De conformidad con la [Ley local 70 de 2019](#), el HPD comenzará a auditar de manera proactiva los registros relacionados con plomo para determinar el cumplimiento de los propietarios de vivienda con la ley local 1 de 2004. El HPD identificará los edificios de vivienda múltiple construidos antes de 1960 para llevar a cabo auditorías (en las categorías identificadas en la ley) y emitir una Orden de producción de registros.

La Orden de producción de registros requiere que los propietarios envíen la siguiente documentación sobre su propiedad en un plazo de 45 días a partir de la solicitud:

- Copias del aviso anual de consulta entregado al ocupante de cada unidad de vivienda;
- Copias de la respuesta recibida de parte del ocupante de cada unidad de vivienda;
- Copias de los registros de todo el trabajo realizado para corregir las infracciones de riesgos de pintura a base de plomo, incluyendo la documentación de los métodos de trabajo utilizados;
- Copias de los registros de todo el trabajo que esté en infracción y que levante pintura a base de plomo o pintura de contenido de plomo desconocido en una unidad de vivienda donde viva un niño menor de seis años o en el área común del edificio, incluyendo la documentación de los métodos de trabajo utilizados;
- Copias de los registros de todo el trabajo realizado para la renovación de cualquier unidad objeto de un nuevo arrendamiento; incluyendo la documentación de los métodos de trabajo utilizados y los resultados de las pruebas de autorización de polvo contaminado con plomo.

Se emitirá una infracción de clase "C" (de peligro inmediato) a un propietario que no responda la Orden de producción de registros. Los propietarios serán responsables de una sanción civil de un mínimo de \$1,000 y un máximo de \$5,000 por esta infracción. Un propietario también está sujeto a sanciones civiles específicamente por no llevar a cabo la notificación e inspección anual ni las actividades de reducción requeridas en el momento de la renovación.

El sitio web del HPD se actualizará al final del verano con información adicional relacionada con el mantenimiento de registros de pintura a base de plomo, sanciones civiles aplicables e información sobre cómo responder las órdenes de producción de registros.

Legislación contra el desalojo

[La ley local 101 de 2019](#), vigente a partir de octubre de 2019, modifica la ley existente (Sección 27-2004(a)(48)(f-2) del Código de mantenimiento de viviendas) para incluir disposiciones que requieren que los propietarios compartan información adicional al hacer ofertas de compra a los inquilinos:

- (A)(i) el promedio del alquiler solicitado para una unidad de vivienda en el mismo distrito comunitario cuando lo reporte el HPD en su sitio web o (ii) el promedio del alquiler solicitado para una unidad de vivienda en el mismo distrito comunitario con la misma cantidad de habitaciones cuando lo reporte el HPD en su sitio web
- (B) que no hay garantía de que dicha persona podrá alquilar una unidad de vivienda en el mismo distrito comunitario con la misma cantidad de habitaciones que la unidad de vivienda a la que dicha persona tiene derecho de ocupación actualmente según la ley, por el mismo alquiler que está pagando en el momento del contacto y
- (C) que algunos factores adicionales podrían afectar la capacidad de dicha persona para alquilar una unidad de vivienda; incluyendo, pero sin limitarse al empleo actual e historial crediticio de dicha persona;

El HPD pondrá a disponibilidad en su sitio web un listado de promedios de alquileres solicitados para unidades de vivienda, desglosados por distrito comunitario y por la cantidad de habitaciones si determina que esa información es estadísticamente significativa.

Para obtener más información sobre los requisitos de ofertas de compra, consulte [Las bases de la vivienda \(ABCs of Housing\)](#) o la página del HPD en [Acoso a los inquilinos](#).

[La ley local 104 de 2019](#) requiere que el Departamento de edificios (Department of Buildings, DOB) deniegue los permisos cuando hay una cantidad específica de infracciones abiertas del DOP y del HPD abiertas peligrosas o inmediatamente peligrosas. Eliminar las infracciones de los registros del HPD es un proceso que lleva tiempo, así que es extremadamente importante que actúe de inmediato para borrar el registro de infracciones de su propiedad antes de que esté listo para presentar una solicitud de permisos. Durante el invierno, las inspecciones para eliminar las infracciones por parte del HPD pueden tardar hasta 90 días.

Específicamente, el DOB debe denegar permisos cuando:

- un edificio de menos de 35 unidades tiene un promedio de al menos tres infracciones abiertas de códigos de mantenimiento de vivienda peligrosas o inmediatamente peligrosas o infracciones mayores del código de construcción por unidad o
- un edificio que tiene 35 unidades o más tiene un promedio de al menos dos infracciones abiertas de códigos de mantenimiento de vivienda peligrosas o inmediatamente peligrosas o infracciones mayores del código de construcción por unidad.

El proyecto de ley no aplica a los condominios o cooperativas y exime los permisos solicitados para corregir infracciones pendientes del DOB o del HPD, permisos necesarios para proteger la salud y seguridad pública, propiedades que son objeto de ciertos procedimientos judiciales y permisos para trabajo requerido para ciertos programas del DOB o del HPD.

Para eliminar las infracciones anteriores de su registro de propiedad del HPD, le recomendamos que haga lo siguiente de inmediato:

- Si no sabe si su edificio tiene la cantidad de infracciones para cumplir con el criterio anterior, puede ir a HPDONLINE para revisar las infracciones abiertas.
- Una vez que se hayan corregido las infracciones, debe solicitar una desestimación, solicitar una inspección o una reemisión de infracciones. Puede encontrar toda la información sobre estos programas en [Cómo borrar infracciones y órdenes](#).

Temporada de tormentas costeras

La temporada de tormentas costeras de la Ciudad de Nueva York abarca del 1 de junio al 30 de noviembre y la temporada alta es de agosto a octubre. Los documentos adjuntos pueden ayudarlo a usted y a sus inquilinos a prepararse para y a recuperarse de una emergencia: 1) [Prepárese para una emergencia](#), 2) [Antes y después de una tormenta: Lo que debe saber](#) y 3) [Folleto de preparación para huracanes de New York](#). Estos documentos proporcionan información sobre lo que usted, como propietario, puede hacer antes y después de una tormenta y cómo asegurarse de que su edificio y los inquilinos estén preparados para una emergencia, especialmente una tormenta costera.

La ley obliga a los propietarios a publicar un aviso temporal con información de emergencia en el área común del edificio antes de una emergencia climática, después de un desastre natural y después de recibir información sobre un corte de electricidad que durará más de 24 horas. Vea esta notificación de [muestra](#).

Los propietarios y agentes administrativos también deben tener en cuenta y resolver los problemas de planificación y evacuación en caso de emergencias con los residentes y el personal del edificio. Para obtener más información, consulte la [Guía de planificación y evacuación en caso de emergencias para propietarios y gerentes de edificios residenciales](#). La guía incluye información sobre cómo comunicar la información de evacuación y emergencia a los inquilinos, incluyendo información específica para los inquilinos con discapacidades o necesidades funcionales y de acceso.

Para obtener más información, visite la página web del HPD:
<https://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/disaster-response.page>

Para obtener información sobre cómo recibir mensajes de emergencias específicas de la Ciudad de Nueva York, visite: [NYC.gov/notifyNYC](http://nyc.gov/notifyNYC) y para verificar si su edificio está en una zona de inundaciones o para obtener rótulos para las zonas de inundaciones, visite: <http://www1.nyc.gov/assets/em/html/know-your-zone/knowyourzone.html>

Recordatorios

Pintura a base de plomo

- Todos los arrendamientos de unidades vacantes deben incluir el aviso de [Arrendamiento/Inicio de la ocupación](#) en [inglés](#) y [español](#) (los propietarios deben entregar ambos). Los propietarios deben darle a los inquilinos un [folleto sobre la pintura a base de plomo](#) en [inglés](#) y [español](#). Puede encontrar el folleto en la [página de destino de pintura a base de plomo del HPD](#).
- Los propietarios tienen la obligación de corregir todos los peligros de pintura a base de plomo, incluyendo la reparación de superficies de impacto y fricción; incluyendo, pero sin limitarse a puertas y ventanas, en el momento de renovar el apartamento utilizando métodos de trabajo seguros y trabajadores capacitados. Para obtener más información sobre las obligaciones de renovación y trabajo seguro lea la [Guía de la ley local N.º 1 de métodos de trabajo 2004](#).

- Contamos con más información disponible sobre sus responsabilidades para corregir los problemas de pintura a base de plomo.

[El registro de la propiedad](#) vence el 1 de septiembre de 2019.

Puertas con cierre automático: La ley exige que las puertas de entrada al apartamento y las puertas de los pasillos públicos en viviendas múltiples tengan cierre automático, para contener incendios. Las infracciones de puertas con cierre automático son infracciones inmediatamente peligrosas clase C vigentes a partir del 12 de junio de 2019. Si un propietario no corrige esta infracción oportunamente podría ocasionar [reparaciones de emergencia](#) a través del HPD, lo cual podría ocasionar cargos a la propiedad por medio del Departamento de Finanzas.

[La presentación anual de control de chinches](#) venció. Si aún no la ha enviado, preséntela ahora.