



Departamento de Medioambiente

Prevención del envenenamiento por plomo

Notificación de Derechos de los Arrendatarios

INTRODUCCIÓN

Esta Notificación de Derechos de los Arrendatarios explica sus derechos legales en virtud de la Ley de Reducción del Riesgo de Envenenamiento por Plomo en Viviendas Residenciales (Reduction of Lead Risk in Housing Law) de Maryland, que entró en vigencia el 24 de febrero de 1996. En virtud de esta ley, se exige a los dueños de propiedades que mitiguen todos los peligros relacionados con pinturas a base de plomo en propiedades de alquiler construidas antes de 1950, que registren sus propiedades en el Programa de Prevención del Envenenamiento por Plomo (Lead Poisoning Prevention Program) del Departamento de Medioambiente de Maryland (Maryland Department of the Environment, MDE) y que proporcionen a los arrendatarios materiales educativos sobre el plomo. A cambio de cumplir con la ley, los dueños de propiedades tienen derecho a la protección de responsabilidad limitada en caso de que un niño o una mujer embarazada resulten envenenados en su propiedad.

Esta Notificación de Derechos de los Arrendatarios proporciona una explicación detallada de lo que deben hacer los dueños de propiedades para cumplir con la ley, cómo informar a su arrendador que deben realizarse reparaciones en su vivienda, y las medidas que puede tomar para hacer valer sus derechos legales si su arrendador se rehúsa a responder a su pedido.

Lea detenidamente este material y llame a la Línea Directa sobre Plomo al 410-537-4199 o al 800-776-2706 si tiene alguna pregunta. (Usuarios de dispositivos de telecomunicación para discapacitados auditivos: 800-735-2258)

ACABO DE MUDARME A UNA VIVIENDA DE ALQUILER QUE FUE CONSTRUIDA ANTES DE 1950, ¿QUÉ DEBO SABER?

A fin de cumplir plenamente con la ley, se exige a su arrendador que:

- 1) Le entregue el día en que usted se muda, o con anterioridad a dicha fecha, la Notificación de Derechos de los Arrendatarios, el folleto de la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA), “Proteja a su familia contra el plomo en su casa” (Protect Your Family from Lead in Your Home) y una copia del certificado de inspección de plomo correspondiente a la unidad. El dueño de la propiedad puede pedirle que firme una declaración para reconocer que recibió dichos materiales.
 - 2) Registre la propiedad ante el Departamento de Medioambiente de Maryland (MDE) y pague un cargo de inscripción anual de \$15.00.
 - 3) Realice trabajos de mantenimiento para prevenir los peligros que provoca el plomo denominados **Tratamientos Completos de Reducción del Riesgo (Full Risk Reduction Treatments) y proporcionarle un certificado.** Esto significa que cuando usted se mude:
 - a. No debe haber pintura desprendida, descascarada ni descamada;
 - b. Las ranuras y los alféizares de las ventanas y los pisos deben estar lisos y poder limpiarse;
 - c. Las puertas deben poder abrirse y cerrarse sin inconvenientes; y
 - d. Los pisos y las ventanas deben haberse limpiado con una aspiradora equipada con filtro de Alta Eficacia para Partículas en el Aire (High Efficiency Particulate Air, HEPA) y deben haberse lavado con agua, para remover el polvo de plomo.
-

¿DEBE INSPECCIONARSE MI VIVIENDA DE ALQUILER ANTES DE MUDARME?

Sí. Después de completar los tratamientos, el dueño de la propiedad debe someter la unidad a una inspección; los gastos correrán por cuenta del dueño. Se requiere que todas las inspecciones sean realizadas por un inspector acreditado por el MDE. Si la vivienda pasa la inspección, el dueño de la propiedad recibirá un Certificado de Inspección de Reducción del Riesgo de Pintura con Plomo. Este certificado constará en los registros del MDE. Se requiere que el dueño le entregue una copia del certificado de inspección cuando usted se mude. Si desea conocer los resultados de cualquier inspección visual o de pruebas de detección de polvo de plomo, solicítelos a su arrendador o llame a la Línea Directa sobre Plomo al 410-537-4199, 1-800-776-2706, o al 800-735-2258 si utiliza un dispositivo de telecomunicación para discapacitados auditivos.

¿HAY OTRAS OCASIONES EN LAS QUE EL DUEÑO DE LA PROPIEDAD DEBA REALIZAR TRATAMIENTOS ESPECIALES DE REDUCCIÓN DE PELIGROS PROVOCADOS POR EL PLOMO MIENTRAS VIVO ALLÍ?

Sí. Cuando un niño menor de seis años o una mujer embarazada presentan un nivel elevado de plomo en sangre (elevated blood lead level, EBL) de 15 µg/dl o más antes del 24 de febrero de 2006, o de 10 µg/dl o más después del 24 de febrero de 2006 inclusive, corresponde al departamento de salud local informarle al dueño de la propiedad que tiene la obligación de realizar **Tratamientos de Reducción del Riesgo por Modificación**

(Modified Risk Reduction Treatments) o pasar una prueba de detección de polvo de plomo. Dado que es posible que el dueño de la propiedad no reciba la Notificación del EBL enviada por el gobierno, usted debe enviarle una notificación por correo certificado con entrega restringida o entregársela personalmente y hacer que el dueño de la propiedad la firme como acuse de recibo.

Los Tratamientos de Reducción del Riesgo por Modificación, o las pruebas de detección de polvo de plomo, también deben realizarse si el dueño de la propiedad recibe una notificación por escrito en la que se informe que hay pintura desprendida, descascarada y descamada en su vivienda. Se presupone que la pintura desprendida, descascarada o descamada en propiedades de alquiler construidas antes de 1950 contiene plomo, lo cual puede constituir un peligro para usted y sus hijos. La única manera de asegurarse que el dueño de su propiedad tenga conocimiento de los posibles peligros que puede provocar la pintura con plomo en su vivienda es enviándole una carta o el formulario de Notificación de Defectos que se adjunta en el reverso de este panfleto.

El dueño de la propiedad tendrá 30 días para realizar los Tratamientos de Reducción de Peligros provocados por el Plomo por Modificación o pasar una prueba de detección de polvo de plomo, después de haber recibido por escrito una Notificación de Defectos o una Notificación de EBL.

¿DE QUÉ MANERA LE INFORMO LA PRESENCIA DE PINTURA DESPRENDIDA, DESCASCARADA O DESCAMADA EN MI VIVIENDA AL DUEÑO DE LA PROPIEDAD?

Debe enviar una notificación por escrito al dueño de la propiedad. Usted puede escribir una carta o usar el “Formulario de Notificación de Defectos” (Notice of Defect Form). En la página 6 se incluye una copia de muestra del formulario. Cuando envíe una notificación, se recomienda hacerlo mediante **correo certificado, con acuse de recibo**, o entregarla **personalmente** al dueño de la propiedad y hacer que el dueño de la propiedad la firme como acuse de recibo. Esta documentación también es útil cuando hace una remisión al MDE o a su departamento de vivienda local.

Una vez que su arrendador recibe la notificación, su propiedad debe cumplir con la Norma de Reducción del Riesgo por Modificación en el término de 30 días.

¿CUÁLES SON LOS TRATAMIENTOS DE REDUCCIÓN DEL RIESGO POR MODIFICACIÓN?

Los tratamientos de reducción del riesgo por modificación incluyen:

1. Remover y volver a pintar las áreas con pintura desprendida, descascarada y descamada;
2. Alisar los alféizares de las ventanas y dejarlos en condiciones adecuadas para que se puedan limpiar; y

3. Hacer una limpieza especial del área de trabajo.

El dueño de la propiedad debe pagar por esas reparaciones y contratar a una persona acreditada. Después de que se haya completado el trabajo, un inspector acreditado por el MDE debe inspeccionar la propiedad para verificar el cumplimiento de la norma de Reducción del Riesgo por Modificación.

¿DEBE MI FAMILIA PERMANECER EN LA VIVIENDA MIENTRAS SE REALIZAN LAS REPARACIONES?

No se permite que nadie permanezca en el área de trabajo. Se prohíbe que las mujeres embarazadas y los niños menores de 6 años permanezcan en la vivienda mientras se realizan los Tratamientos de Reducción del Riesgo. Si se requiere que usted abandone su vivienda por más de 24 horas mientras se realizan los tratamientos, el dueño de la propiedad debe pagar todos los gastos razonables en los que usted incurra y que estén directamente relacionados con su reubicación a una vivienda temporal sin presencia de plomo.

El dueño de la propiedad también es responsable de los gastos relacionados con el traslado, almacenamiento y limpieza de muebles, y posiblemente los costos de los alimentos para la familia, mientras se realiza el trabajo en la vivienda.

Usted debe permitirle al dueño de la propiedad ingresar a su hogar para realizar los tratamientos.

¿CUÁL ES EL SIGUIENTE PASO UNA VEZ COMPLETADOS LOS TRABAJOS EN MI VIVIENDA?

Se requiere que el dueño de la propiedad someta la vivienda a una inspección para verificar que se hayan completado los Tratamientos de Reducción del Riesgo por Modificación. Sin embargo, el dueño de la propiedad puede pedirle que firme una declaración que verifique que se han realizado los tratamientos. Usted no está obligado a firmar la declaración. Si firma la declaración, esta puede ser usada como comprobante de que el dueño de la propiedad cumplió con la ley.

Si se rehúsa a firmar, el dueño de la propiedad debe someter la vivienda a una inspección por parte de un inspector; los gastos correrán por cuenta del dueño de la propiedad. Se enviará una copia del informe de inspección a usted, al dueño de la propiedad y al Departamento de Medioambiente de Maryland.

¿QUÉ OCURRE SI MI ARRENDADOR NO HA CUMPLIDO CON LA LEY, O NO HA RESPONDIDO A MI NOTIFICACIÓN?

1. Haga una remisión

Si ha cursado por escrito una Notificación de Defectos o una Notificación de EBL a su arrendador y no se ha realizado ninguna reparación, puede hacer una remisión al Programa de Prevención del Envenenamiento por Plomo del Departamento de Medioambiente de Maryland llamando al 1-800-776-2706, o bien, llamar a su departamento de viviendas local. Cuando haga una remisión, proporcione copias de la Notificación de Defectos o de la Notificación de EBL, junto con cualquier verificación de recepción que pueda tener.

2. Depósito en garantía de alquiler

El depósito en garantía (escrow) de alquiler es un proceso legal que requiere que usted presente una Reclamación por Depósito en Garantía de Alquiler ante el Tribunal de Distrito del condado donde vive. Si el Tribunal de Distrito hace lugar a su solicitud de cuenta de depósito en garantía, se le exigirá que pague su alquiler a la cuenta de depósito en garantía del Tribunal de Distrito, en lugar de hacerlo a su arrendador. Esto brinda al arrendador un incentivo para completar las reparaciones en su vivienda a fin de eliminar los peligros que constituyen una amenaza para su vida, su salud o su seguridad y las de su familia. A fin de que se establezca una cuenta de depósito en garantía por motivos de peligros provocados por el plomo, usted solo debe probar que el arrendador no cumple con las Leyes contra el Plomo de Maryland.

La cuenta de depósito en garantía se establece únicamente después de que se haya presentado toda la información ante un juez en un procedimiento judicial. Por lo tanto, se recomienda que procure el asesoramiento y la representación de un abogado.

3. Protección del alquiler

En 2004, la Legislatura de Maryland sancionó una ley que exige a los arrendadores confirmar su cumplimiento con la Ley de Reducción del Riesgo de Envenenamiento por Plomo en Viviendas Residenciales de Maryland cuando solicitan la recuperación de la posesión de la propiedad fundamentando su reclamación en la falta de pago del alquiler por parte del arrendatario. Si la propiedad a ser recuperada fue construida antes de 1950, el arrendador debe manifestar que la vivienda está registrada ante el Departamento de Medioambiente de Maryland y proporcionar el número de certificado correspondiente a la inspección llevada a cabo para el período de alquiler actual. No presentar esta información puede dar lugar a la denegación de la reclamación del arrendador. Usted debe proporcionar a su arrendador acceso razonable a la propiedad para que pueda realizar las reparaciones necesarias.

4. Desalojo en carácter de represalia

Es ilegal que su arrendador lo desaloje por hacer reclamaciones acerca de condiciones peligrosas presentes en su vivienda, incluida la presencia de pintura descascarada, desprendida y descamada. La ley protege a los arrendatarios contra el desalojo y los aumentos de alquiler ilegales iniciados después de la notificación. Se presupone que cualquier intento de desalojar a un arrendatario o de aumentar el alquiler, excepto en el caso de falta de pago del alquiler, en el término de dos meses después de haber cumplido con la norma de reducción de riesgos correspondiente, constituye una represalia contra el arrendatario por haber notificado condiciones peligrosas, y será nulo. También es contrario a la ley que el dueño de la propiedad lo desaloje porque se haya descubierto que alguien en su vivienda tiene un nivel elevado de plomo en sangre.

Si tiene alguna pregunta acerca de la Ley contra el Plomo de Maryland, [visite nuestro sitio web en www.mde.state.md.us/lead](http://www.mde.state.md.us/lead) o llame a la Línea Directa sobre Plomo al 410-537-4199 o sin cargo al 1-800-776-2706, o al 1-800-735-2258 si utiliza un dispositivo de telecomunicación para discapacitados auditivos.

1800 Washington Boulevard | Baltimore, MD 21230-1718 | www.mde.state.md.us
410-537-3000 | 800-633-6101 | Usuarios de dispositivos de telecomunicación para
discapacitados auditivos: 800-735-2258

Martin O'Malley, Gobernador | Anthony G. Brown, Vicegobernador
Robert M. Summers, Ph.D. Secretario

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE DE MARYLAND

1800 Washington Boulevard, • Suite 630 • Baltimore, Maryland 21230-1719
410-537-3825 • 800-633-6101 x3825 • <http://www.mde.state.md.us>

Dirección de manejo de desechos • Programa de prevención de envenenamiento por plomo **Notificación de defectos/Notificación de nivel elevado de plomo en sangre**

Envíe esta notificación por correo certificado, con solicitud de acuse de recibo, o entréguela en mano y solicite la firma del propietario o agente o gerente del propietario.

Para: _____ De: _____
Nombre del propietario Su nombre

Domicilio del propietario Su domicilio

Ciudad, Estado, Código postal Ciudad, Estado, Código postal

Teléfono

POR LA PRESENTE LE NOTIFICO QUE DEBE REALIZAR LOS TRATAMIENTOS DE REDUCCIÓN DEL RIESGO POR MODIFICACIÓN EXIGIDOS POR LA SECCIÓN § 6-819 DEL ARTÍCULO DEL MEDIO AMBIENTE DEL CÓDIGO ANOTADO DE MARYLAND PORQUE:

___ A un niño menor de seis años de edad o una mujer embarazada que residen en el domicilio antes mencionado les han diagnosticado un nivel de plomo en sangre de 15 µg/dl o más antes del 24 de febrero de 2006, o 10 µg/dl o más después del 24 de febrero de 2006; **y/o**

___ Los defectos que se describen a continuación requieren su atención:

Las siguientes áreas contienen pintura desprendida, descascarada o descamada a las que tiene acceso un niño:

___ Sala de estar	___ Baño	___ Vestíbulo	___ Marco de la puerta
___ Comedor	___ Galería delantera	___ Escaleras	___ Ventanas
___ Cocina	___ Habitación	___ Paredes exteriores	___ Otros _____

Las siguientes áreas contienen defectos estructurales:

___ Sala de estar	___ Baño	___ Vestíbulo	___ Marco de la puerta
___ Comedor	___ Galería delantera	___ Escaleras	___ Ventanas
___ Cocina	___ Habitación	___ Paredes exteriores	___ Otros _____

Otras condiciones de riesgo:

FIRMA DEL DUEÑO DE LA PROPIEDAD / GERENTE

Yo, _____ como dueño / gerente de la propiedad antes mencionada (marcar con un círculo lo que corresponda) por la presente acuso recibo de esta Notificación de defectos / Notificación de nivel elevado de plomo en sangre (EBL).

Firma _____ Fecha _____