

¿QUÉ ES LA LEY DE MITIGACIÓN DEL RIESGO DEL PLOMO?

La Ley de Mitigación está diseñada para prevenir el envenenamiento por plomo en niños y mujeres embarazadas. La mayoría de las casas construidas antes de 1978 tienen pintura con base de plomo. El plomo es veneno cuando entra en el cuerpo y puede hacerle daño a las personas, especialmente a los niños y a las mujeres embarazadas. A partir del 1° de Noviembre del 2005, La Ley de Mitigación del Riesgo del Envenenamiento por Plomo exigirá que los dueños de algunas viviendas de alquiler construidas antes de 1978 reparen los riesgos del plomo en estas viviendas.

REQUERIMIENTOS PARA LOS DUEÑOS ACTUALES DE PROPIEDADES DE ALQUILER



La Ley de Mitigación del Riesgo de Envenenamiento por Plomo exige que ciertos dueños de propiedades de alquiler construidas antes de 1978 cumplan con los siguientes cuatro requisitos: 1) Obtener un Certificado de Conformidad (Certificate of Conformance); 2) Proporcionar información a los inquilinos sobre los riesgos del plomo; 3) Responder a las inquietudes de los inquilinos; y 4) Mantener su Certificado de Conformidad vigente. Estos requerimientos se describen a continuación:

Propiedades Exentas:

La Ley de Mitigación del Riesgo del Envenenamiento por Plomo indica que usted está exento de cumplir con los requisitos de esta ley si usted es propietario de las siguientes viviendas de alquiler:

1. Viviendas de alquiler con un Certificado vigente de que su propiedad no presenta riesgos de plomo (Lead-Safe Certificate) o de que su vivienda está libre de plomo (Lead-Free Certificate),
2. Viviendas de alquiler temporales (vacacionales), es decir esas viviendas alquiladas al mismo inquilino por un período de hasta cien (100) días en un año calendario,
3. Viviendas restringidas, ya sea por acuerdos regulativos o por ordenanzas zonales para el uso de las personas de la tercera edad (personas de 62 años o más),



4. Viviendas de alquiler de dos (2) o tres (3) unidades, de las cuales una de ellas es ocupada por el dueño de la propiedad.

Si usted es propietario de alguno de los tipos de viviendas enumerados en esta sección, usted está exento de la Ley. Sin embargo, si usted decide obtener un seguro que le cubra en casos de envenenamiento con plomo en la(s) vivienda(s) de su propiedad, su compañía aseguradora podría exigirle cumplir con los requerimientos de la Ley

1. OBTENER UN CERTIFICADO DE CONFORMIDAD

Usted debe tener un Certificado de Conformidad por cada unidad de vivienda de alquiler que tenga. Este certificado prueba que usted ha reparado cualquier riesgo de plomo que encontró en su propiedad de alquiler. La ley exige que usted obtenga un Certificado de Conformidad la primera vez que haya un cambio de inquilinos después del 1° de Julio del 2005 y que mantenga ese certificado vigente a partir de ésta fecha.

Usted debe tener un Certificado de Conformidad para cada unidad de vivienda de alquiler que tenga. Este certificado prueba que usted ha reparado cualquier riesgo de plomo que haya identificado en su(s) propiedad(es) de alquiler. A partir del 1o de noviembre del 2005, la ley exige que usted obtenga un Certificado de Conformidad la primera vez que haya un cambio de inquilinos, y que mantenga este certificado vigente.

Para obtener un Certificado de Conformidad, usted o la persona que usted designe debe:

- a. Asistir a una Clase de Orientación sobre el Riesgo del Envenenamiento por Plomo. En esta clase de tres horas, usted aprenderá cómo identificar y reparar debidamente los riesgos del plomo.
- b. Hacer una inspección visual de su vivienda de alquiler y de sus alrededores. Usted debe revisar cada unidad de alquiler y sus alrededores para determinar si existen riesgos de plomo utilizando los métodos aprendidos en la clase.

- c. Reparar los riesgos de plomo identificados durante la inspección visual. Usted debe reparar estos riesgos usando las prácticas de trabajo aprendidas en la clase.
- d. Solicitar una Inspección Independiente (Independent Clearance Inspection). Usted debe contratar a un inspector autorizado de plomo (Lead Inspector) que verifique que no hay riesgos de plomo en su propiedad. Si la propiedad no pasa la inspección, usted tendrá 60 días para hacer las reparaciones. Luego deberá solicitarle al inspector que inspeccione nuevamente la propiedad. Usted recibirá el Certificado de Conformidad después de que la propiedad pase la inspección.

Nota: Si usted tiene un certificado vigente de que su propiedad no presenta riesgos de plomo (Lead-Safe Certificate) o de que su propiedad está libre de plomo (Lead-Free Certificate), usted no necesita un Certificado de Conformidad.

2. PROPORCIONAR INFORMACION A LOS INQUILINOS SOBRE LOS RIESGOS DEL PLOMO

La ley exige que usted proporcione a sus inquilinos:

- » Información sobre cómo ellos pueden ayudar a proteger a sus familias de los riesgos del plomo.
- » El nombre, dirección y número de teléfono de una persona que ellos puedan contactar en caso de que encuentren riesgos del plomo en sus viviendas. Esta persona puede ser usted o alguien que usted designe.
- » Copia del informe más reciente de la Inspección Independiente.

3. RESPONDER A LAS INQUIETUDES DE LOS INQUILINOS SOBRE LOS RIESGOS DEL PLOMO

Sus inquilinos deben comunicarle a usted o a la persona que usted designe acerca de cualquier inquietud que tengan sobre posibles riesgos de plomo en la vivienda. Usted debe responder a estas inquietudes dentro de los siguientes 30 días. Si usted identifica riesgos de plomo, usted debe repararlos empleando prácticas seguras de trabajo.

Si usted no responde, o si los inquilinos consideran que usted no ha reparado los riesgos de plomo, los inquilinos pueden presentar sus inquietudes ante la Comisión de Recursos de Vivienda (Housing Resources Commission), la

cual conducirá una investigación. Si la Comisión de Recursos de Vivienda encuentra riesgos de plomo, ésta le enviará una notificación de incumplimiento. Si usted no responde a esta notificación, ni repara los riesgos de plomo dentro de los siguientes 30 días de recibirla, la Comisión de Recursos de la Vivienda presentará una queja ante el funcionario encargado del cumplimiento del Código de Vivienda de la ciudad donde está ubicada la propiedad.

4. MANTENER EL CERTIFICADO DE CONFORMIDAD VIGENTE

El Certificado de Conformidad debe ser renovado cada dos años., Siga estos pasos para renovar su certificado:

Cuando hay cambios de inquilinos: Dentro de los 30 días después de haber alquilado la unidad a nuevos inquilinos, usted debe contratar a un inspector autorizado de plomo para que éste realice una Inspección Independiente. Solo UNA Inspección Independiente es necesaria en un período de 24 meses (2 años), aunque haya cambio de inquilinos durante este período

Cuando NO hay cambios de inquilinos: Si han transcurrido dos años desde que recibió o renovó su Certificado de Conformidad y no ha habido cambio de inquilinos en ese período, usted debe realizar una evaluación visual de la unidad de alquiler a fin de renovar su certificado. Luego deberá completar una Declaración Jurada de Inspección Visual (affidavit). Esta declaración (Affidavit) puede ser obtenida en la Comisión de Recursos de la Vivienda.

Información que Podría ser Requerida por la Compañía Aseguradora de su(s) Propiedad(es)

Si usted está comprando un seguro que le cubra en caso de envenenamiento por plomo en su unidad(es) de alquiler, la compañía de seguros puede exigirle que presente un Certificado de Conformidad. Comuníquese con su compañía aseguradora o su agente de seguros para saber qué tipo de certificado ellos necesitan y qué tipo de cobertura ofrecen.

Acerca de las Casas Vacacionales

Si usted renta su propiedad vacacional por más de 100 días al mismo inquilino en un año calendario, usted debe cumplir con todos los requisitos de Ley.

LA COMISION DE RECURSOS DE LA VIVIENDA ESTA LISTA PARA AYUDARLE

Si usted tiene preguntas sobre la Ley de Mitigación del Riesgo de Envenenamiento por Plomo o sobre cualquier información proporcionada en este folleto, incluyendo las Clases de Orientación sobre los Riesgos del Plomo, llame a la Comisión de Recursos de Vivienda al **1-800-570-0768** o visite el sitio en Internet: **www.hrc.ri.gov**.

