



Programa de prevención de intoxicación por plomo

Aviso de derechos de los inquilinos

Departamento de Medio Ambiente

INTRODUCCIÓN

Este *Aviso de derechos de los inquilinos* explica sus derechos legales de conformidad con la Ley de Reducción de Riesgo de Plomo en las Viviendas de Maryland, que entró en vigor el 24 de febrero de 1996. Según esta ley, los propietarios deben abordar todos los posibles riesgos de pintura a base de plomo en las propiedades de alquiler construidas antes de 1978, registrar sus propiedades en el Programa de Operaciones y Servicios Técnicos del Departamento de Medio Ambiente de Maryland (MDE) y renovar el registro todos los años, y proporcionar a los inquilinos materiales educativos sobre el plomo. Este Aviso de derechos de los inquilinos también proporciona una explicación detallada de lo que los propietarios deben hacer para cumplir con la ley, cómo informarle al arrendador que deben realizarse reparaciones en su unidad de vivienda o casa de alquiler, y los pasos que puede seguir para hacer cumplir sus derechos legales si el arrendador se niega a responder a su solicitud.

Lea este material detenidamente y llame a la línea directa sobre plomo al 410-537-3825 o al 800-776-2706 si tiene alguna pregunta. (Para TTY, llame al 800-735-2258).

ME ACABO DE MUDAR A UNA VIVIENDA DE ALQUILER QUE FUE CONSTRUIDA ANTES DE 1978, ¿QUÉ NECESITO SABER?

Para cumplir plenamente con la ley, el arrendador debe:

- 1) Darle este *Aviso de derechos de los inquilinos*, el folleto de la Agencia de Protección Ambiental (EPA) "*Proteja a su familia contra el plomo en el hogar*", y una copia del certificado de inspección de plomo en la unidad de vivienda o la casa de alquiler el día de la mudanza o antes. El propietario puede pedirle que firme una declaración para registrar que recibió estos artículos.
- 2) Asegurarse de que la propiedad esté registrada actualmente en el Departamento de Medio Ambiente de Maryland (MDE) y pagar una tarifa de registro de \$30.00 por propiedad/unidad.
- 3) Obtener un Certificado de inspección de reducción de riesgo de pintura con plomo que indique que se realizó una reducción de riesgo total antes de que usted se mude a la propiedad.



¿DEBE INSPECCIONARSE MI UNIDAD DE VIVIENDA DE ALQUILER ANTES DE MUDARME?

Sí. El propietario debe inspeccionar la unidad de vivienda o la casa de alquiler y pagar por ello. Todas las inspecciones deben ser realizadas por un inspector acreditado por el MDE. Si la unidad de vivienda o la casa de alquiler aprueban la inspección, el propietario recibirá un Certificado de inspección de reducción de riesgo de pintura con plomo. Este certificado estará archivado en el MDE. El propietario debe proporcionarle una copia del certificado de inspección cuando se mude.

¿EN OTRAS OCASIONES, DEBE EL PROPIETARIO CUMPLIR CON NORMAS ESPECIALES MIENTRAS VIVO AQUÍ?

Sí. Cuando un niño menor de seis años o una mujer embarazada tiene un nivel elevado de plomo en la sangre (EBL) de 5 µg/dl o más, y una investigación ambiental realizada en el hogar donde el niño o la mujer embarazada reside o pasa 24 horas o más por semana ha concluido que hay un defecto, que incluye, entre otros, pintura astillada, desprendida o descascarada en el interior o el exterior de la unidad de vivienda o casa de alquiler, el MDE o el departamento de salud local notificará al propietario de la obligación de cumplir con la **Norma de reducción de riesgos modificada** en un plazo de 30 días de recibir el Aviso de defecto de MDE o del departamento de salud local.



La Norma de reducción de riesgos modificada también debe cumplirse cuando el propietario recibe un Aviso de defecto por escrito del inquilino o de cualquier otra fuente que indique que hay defectos estructurales o astillas o desprendimiento de pintura, o pintura descascarada en la unidad de vivienda o casa de alquiler. Se presume que la pintura astillada, desprendida o descascarada en las propiedades de alquiler residenciales construidas antes de 1978 contiene pintura a base de plomo, que puede ser peligrosa para la salud humana.

El propietario tendrá 30 días para cumplir con la Norma de reducción de riesgos modificada después de recibir una carta u otro aviso por escrito con respecto a defectos estructurales o astillas o desprendimiento de pintura, o pintura descascarada, o de recibir un Aviso de defecto.

¿CÓMO LE DIGO AL PROPIETARIO SOBRE LOS DEFECTOS ESTRUCTURALES O QUE HAY PINTURA ASTILLADA, DESPRENDIDA O DESCASCARADA EN MI CASA?



Debe enviar al propietario un aviso por escrito. Puede escribir una carta sobre los defectos estructurales o las astillas, el desprendimiento de pintura o la pintura descascarada, o utilizar el formulario de “Aviso de defecto”. Se adjunta una copia de ejemplo del formulario en la página 5.

Cuando envíe al propietario una carta o un Aviso de defecto con respecto a defectos estructurales o astillas o desprendimiento de pintura, o pintura descascarada, se sugiere que envíelo por **correo certificado, con acuse de recibo solicitado** o **entrega en mano** y obtenga una firma que acredite la recepción. Esta documentación también es útil al hacer una remisión al MDE o al departamento de vivienda local.

Una vez que el propietario recibe el aviso, debe cumplir con la Norma de reducción de riesgos modificada en un plazo de 30 días.

¿CÓMO CUMPLE UN PROPIETARIO CON LA NORMA DE REDUCCIÓN DE RIESGO MODIFICADA?

Dentro de los 30 días posteriores a la recepción de una carta sobre defectos estructurales o astillas o desprendimiento de pintura, o pintura descascarada, o un Aviso de defecto, el

propietario debe facilitar la reubicación temporal de los inquilinos a una unidad de vivienda sin plomo u otra unidad de vivienda que haya cumplido con la Norma de Reducción de Riesgos Completa.

O

Dentro de los 30 días posteriores a la recepción de un Aviso de defecto, el propietario se asegura de que la propiedad apruebe una prueba de polvo contaminado con plomo y de realizar ciertos tratamientos de reducción del riesgo de plomo. El dueño de la propiedad debe pagar esas reparaciones y debe usar un contratista acreditado por el MDE para realizar trabajos de reducción de plomo.

¿DEBERÍA MI FAMILIA QUEDARSE EN LA CASA MIENTRAS SE REALIZAN LAS REPARACIONES?

Las familias inquilinas, incluido un niño menor de seis años o una mujer embarazada, no pueden permanecer en la unidad de vivienda o la casa de alquiler mientras se realizan reparaciones o tratamientos de reducción del riesgo de plomo. Si se le pide que abandone su unidad de vivienda o casa de alquiler por más de 24 horas mientras se realizan los tratamientos, el propietario debe pagar todos los gastos razonables directamente relacionados con la reubicación requerida a una vivienda temporal segura ante el plomo.

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

Debe permitir que propietario o el contratista acreditado de reducción de plomo ingrese a la unidad de vivienda o casa de alquiler para realizar los tratamientos de reducción del riesgo de plomo.

Se requiere que el propietario haga inspeccionar la unidad de vivienda o la casa de alquiler para verificar que se haya cumplido la Norma de reducción de riesgos modificada. Después de completar todo el trabajo, un inspector acreditado por el MDE debe inspeccionar la propiedad para verificar el cumplimiento de la Norma de reducción de riesgo modificada.

¿QUÉ SUCEDE SI MI ARRENDADOR NO HA CUMPLIDO CON LA LEY O NO HA RESPONDIDO A MI AVISO?



1. Pedir una remisión

Si le ha entregado a su arrendador una carta u otro aviso por escrito con respecto a defectos estructurales o astillas o desprendimiento de pintura, o pintura descascarada o un Aviso de defecto y no se han completado reparaciones, puede pedir una remisión al Programa de prevención de intoxicación por plomo del Departamento de Medio Ambiente de Maryland llamando al 1-800-776-2706 o 410-537-3825.



Al pedir una remisión, proporcione copias de la carta u otro aviso por escrito con respecto a los defectos estructurales o astillas o desprendimiento de pintura, o pintura descascarada o el Aviso de defecto junto con cualquier verificación de la recepción del propietario que pueda tener.

2. Fideicomiso del alquiler

El fideicomiso del alquiler es un proceso legal que requiere que presente una queja para fideicomiso del alquiler en el tribunal de distrito del condado en el que vive. Si el tribunal de distrito concede su solicitud de una cuenta de fideicomiso del alquiler, se le pedirá que pague el alquiler a la cuenta de fideicomiso del alquiler del tribunal de distrito en lugar de a su arrendador. Esto proporciona un incentivo para que el arrendador realice las reparaciones en su hogar de defectos que pongan en riesgo la vida, la salud o la seguridad de usted y su familia. Para establecer una cuenta de fideicomiso del alquiler con base en los riesgos del plomo, solo necesita probar que su arrendador no cumple con la Ley de Reducción de Riesgo de Plomo en las Viviendas de Maryland. Solo se establece una cuenta de fideicomiso del alquiler después de haber presentado todos los hechos a un juez en un procedimiento judicial. Por lo tanto, se sugiere que busque el asesoramiento y la representación de un abogado.

3. Protección de alquiler

En 2004, la Asamblea General de Maryland promulgó una legislación que exige a los propietarios que confirmen el cumplimiento con la Ley de Reducción de Riesgo de Plomo en las Viviendas de Maryland al solicitar la recuperación de la propiedad debido a la falta de pago del alquiler por parte de los inquilinos. Si la propiedad por recuperar se construyó antes de 1978, el propietario debe indicar que actualmente está registrado en el Departamento de Medio Ambiente de Maryland y proporcionar el número de certificado de la inspección de reducción de riesgo de pintura con plomo realizada para el arrendamiento actual. No proporcionar esta información puede resultar en el rechazo de la demanda del arrendador.

4. Desalojo por represalia

Es ilegal que el arrendador lo desaloje por quejarse de las condiciones peligrosas presentes en su hogar, incluidos los defectos estructurales o la presencia de pintura astillada, desprendida o descascarada. La ley protege a los inquilinos contra el desalojo y los aumentos ilegales del alquiler que se inicien después de la notificación. Se presume que cualquier intento de desalojar a un inquilino o aumentar el alquiler, a menos que sea por falta de pago del alquiler, dentro de los dos meses posteriores al cumplimiento de la norma de reducción de riesgos aplicable, es una represalia por la notificación del inquilino de condiciones peligrosas y puede ser nulo. También es ilegal que el propietario lo desaloje porque hay alguien en su hogar que tiene nivel alto de plomo en la sangre.

Si tiene alguna pregunta sobre la Ley de Reducción de Riesgo de Plomo en las Viviendas de Maryland, visite: www.mde.maryland.gov/lead o llame a la línea directa sobre plomo al 410-537-3825 o al número gratuito 1-800-776-2706, o al 1-800-735-2258 para TTY.



1800 Washington Boulevard | Baltimore, MD 21230-1718 | www.mde.maryland.gov

410-537-3000 | 800-633-6101 | Usuarios de TTY: 800-735-2258

Lawrence Hogan, *Governor* | Boyd Rutherford, *Lt. Governor* | Ben Grumbles, *Secretary*

Revised 6/2020

**MARYLAND DEPARTMENT OF THE ENVIRONMENT
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE de MARYLAND**

Land and Materials Administration • Lead Poisoning Prevention Program
Administración de Tierras y Materiales • Programa de prevención de intoxicación por plomo
1800 Washington Boulevard, • Suite 630 • Baltimore, Maryland 21230-1719 (410) 537-3825 •
(800) 633-6101 x3825 •

**Notice of Defect/Notice of Elevated Blood Level
Aviso de defecto/Aviso de nivel elevado en sangre**

Send this notice by certified mail, return receipt requested or hand-deliver this notice and get a signature from the property owner or the property owner's agent or manager.

Envíe este aviso por correo certificado o con acuse de recibo solicitado, o entréguelo y obtenga una firma del propietario o del agente o administrador del propietario.

To: _____

From: _____

Para: Name of Property Owner
Nombre del propietario

De: Your Name
Su nombre

Property Owner Address
Dirección de propietario

Your Address
Su dirección

City, State, Zip
Ciudad, estado, código postal

City, State, Zip
Ciudad, estado, código postal

Phone
Teléfono

Property Subject To This Notice:

Propiedad sujeta a este aviso: _____

THIS IS TO NOTIFY YOU TO MEET THE MODIFIED RISK REDUCTION STANDARD AS REQUIRED BY § 6-819 OF THE ENVIRONMENT ARTICLE OF THE ANNOTATED CODE OF MARYLAND BECAUSE:

ESTE AVISO ES PARA NOTIFICARLE QUE CUMPLA CON LA NORMA DE REDUCCIÓN DE RIESGOS MODIFICADA SEGÚN SE REQUIERE EN §6-819 DEL ARTÍCULO DEL MEDIO AMBIENTE DEL CÓDIGO ANOTADO DE MARYLAND PORQUE:

_____ A child under the age of six years or a pregnant woman residing at the above address has been diagnosed with a blood lead level of 5 µg/dl or more on; **and/or**

A un niño menor de seis años o a una mujer embarazada que reside en la dirección anterior se le ha diagnosticado un nivel de plomo en sangre de 5 µg/dl o más; **y/o**

_____ The following defects require your attention:

Los defectos siguientes requieren su atención:

The following areas contain peeling, chipping, or flaking paint that is accessible to a child:

Las siguientes áreas tienen pintura astillada, desprendida o descascarada a la que puede acceder un niño:

_____ Living Room
Sala

_____ Bathroom
Baño

_____ Hallway
Pasillo

_____ Door Frame
Marco de la puerta

_____ Dining Room
Comedor

_____ Front Porch
Porche delantero

_____ Stairway
Escalera

_____ Windows
Ventanas

<input type="checkbox"/> Kitchen Cocina	<input type="checkbox"/> Bedroom Dormitorio	<input type="checkbox"/> Exterior walls Paredes exteriores	<input type="checkbox"/> Other Otro _____
--	--	---	--

**The following areas contain structural defects that are causing chipping, peeling, or flaking paint:
Las siguientes áreas contienen defectos estructurales que están causando pintura astillada, desprendida o descascarada:**

<input type="checkbox"/> Living Room Sala	<input type="checkbox"/> Bathroom Baño	<input type="checkbox"/> Hallway Pasillo	<input type="checkbox"/> Door Frame Marco de la puerta
<input type="checkbox"/> Dining Room Comedor	<input type="checkbox"/> Front Porch Porche delantero	<input type="checkbox"/> Stairway Escalera	<input type="checkbox"/> Windows Ventanas
<input type="checkbox"/> Kitchen Cocina	<input type="checkbox"/> Bedroom Dormitorio	<input type="checkbox"/> Exterior walls Paredes exteriores	<input type="checkbox"/> Other Otro _____

**Other Hazardous Conditions:
Otras condiciones peligrosas:**

PROPERTY OWNER/MANAGER SIGNATURE
FIRMA DEL PROPIETARIO/ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD

I, _____ owner/manager of the above-noted property (circle one) hereby acknowledge receiving this Notice of Defect/EBL.

Yo, _____ propietario/administrador de la propiedad mencionada anteriormente (encierre una opción) confirmo haber recibido este Aviso de defecto/nivel elevado de plomo en sangre (EBL).

Signature _____
Firma

Date _____
Fecha