



MARYLAND DEPARTMENT OF THE ENVIRONMENT

AVISO DE DERECHOS DEL INQUILINO

INTRODUCCIÓN

Este Aviso de Derechos de los Inquilinos explica sus derechos legales conforme a la Ley de Reducción del Riesgo de Plomo en la Vivienda de Maryland, que entró en vigor el 24 de febrero de 1996. Según esta ley, los propietarios están obligados a abordar todos los posibles riesgos de pintura a base de plomo en propiedades de alquiler construidas antes de 1978, registrar y renovar el registro de sus propiedades en el Departamento de Medio Ambiente de Maryland ("MDE" o "Departamento") cada dos años, y proporcionar a los inquilinos materiales educativos sobre plomo. Este Aviso de Derechos del Inquilino ofrece una explicación detallada de lo que deben hacer los propietarios para cumplir con la ley, cómo informar a su propietario de que deben realizarse reparaciones en su vivienda y los pasos que puede tomar para hacer valer sus derechos legales si se niega a responder a su solicitud.

Por favor, lea atentamente este material y llame a la Línea Directa de Leads al 410-537-4199 o al 800-776-2706

•Si tienes alguna pregunta. (Usuarios TTY 800-735-2258)

ACABO DE MUDARME A UNA VIVIENDA DE ALQUILER QUE SE CONSTRUYÓ ANTES DE 1978. ¿QUÉ NECESITO SABER?

Para cumplir plenamente con la ley, tu propietario está obligado a:



1. Te entregaré el Aviso de Derechos del Inquilino, el folleto de la EPA, "Protege a tu familia del plomo en tu hogar" y una copia del certificado de inspección de plomo de la vivienda el día en que te mudes. El propietario puede pedirle que firme una declaración reconociendo que ha recibido estos objetos.
2. Asegúrate de que la propiedad esté actualmente registrada en el MDE y que deba pagar una tasa de registro de 75,00 \$ por cada propiedad o unidad, y renovar la propiedad cada dos años.
3. Obtén un certificado aprobado de inspección de pintura con plomo antes de mudarte a la propiedad.

¿ES NECESARIO INSPECCIONAR MI VIVIENDA DE ALQUILER ANTES DE MUDARME?

Sí. El propietario debe hacer inspeccionar la vivienda a cargo del propietario. Actualmente, esto es obligatorio para todas las propiedades de alquiler anteriores a 1978. Solo un inspector acreditado

por MDE puede realizar inspecciones de plomo. Si la casa supera la inspección con plomo, el propietario recibirá una copia del Certificado de Inspección de Pintura con Plomo. Este certificado estará archivado en MDE. El propietario está obligado por ley a entregarte una copia del certificado de inspección cuando te mudes. Si desea conocer los resultados de la inspección, pregunte a su propietario o utilice la búsqueda online de Certificados de Inspección en [Certificado de Plomo](#).

¿QUÉ OCURRE SI A MI HIJO LE DIAGNOSTICAN UN NIVEL ELEVADO DE PLOMO EN SANGRE?

Cuando un menor de seis años, o una mujer embarazada, es identificado con un nivel elevado de plomo en sangre ("EBL") superior o igual a 3,5 µg/dL, el MDE o el departamento de salud local enviará por escrito un Aviso de EBL al padre/tutor o a la mujer embarazada y al propietario del inmueble.

El MDE o el departamento de salud local también realizarán una investigación ambiental para un niño menor de 6 años o una mujer embarazada diagnosticada con un nivel de plomo en sangre superior o igual a 3,5 µg/dl. Si, durante la investigación ambiental, el inspector detecta pintura descascarillada, descascarillada o descascarillada en una propiedad de alquiler construida anterior a 1978, el MDE o el departamento de salud local emitirá un Aviso de Defecto y lo enviará al propietario. Al recibir el Aviso de Defecto, el propietario debe cumplir con el estándar modificado de reducción de riesgos en un plazo de 30 días.

¿CÓMO PUEDO INFORMAR AL PROPIETARIO DE CUALQUIER DEFECTO Y/O DE QUE HAY PINTURA DESCASCARILLADA, DESCASCARILLADA Y DESCASCARILLADA EN MI CASA?

Debes enviar un aviso por escrito al propietario. Puede escribir una carta o utilizar un "Formulario de Aviso de Defecto", que se encuentra en la página 5 de este folleto. Al enviar un Aviso de Defecto, MDE sugiere enviarlo **por correo certificado, entrega restringida**. Esta documentación también es útil al hacer una derivación a MDE o al departamento de vivienda local. Una vez que el propietario recibe el Aviso de Defecto, debe cumplir con el estándar modificado de reducción de riesgos en un plazo de 30 días.

¿CÓMO CUMPLE UN PROPIETARIO CON EL ESTÁNDAR MODIFICADO DE REDUCCIÓN DE RIESGOS?

Dentro de los 30 días posteriores a la recepción del Aviso de Defecto, el propietario está obligado a prever la reubicación temporal de todos los inquilinos a una propiedad construida después de 1977, una propiedad de alquiler anterior a 1978 que esté certificada como compatible con el estándar libre de plomo o que cumpla con el estándar de reducción de riesgo de plomo.

O

Dentro de los 30 días posteriores a la recepción del Aviso de Defecto, el propietario se asegura de que la propiedad supere una prueba de polvo contaminado con plomo tras realizar ciertos tratamientos de reducción de riesgos por plomo. El propietario debe pagar todas las reparaciones necesarias y debe utilizar un contratista acreditado por el Departamento para realizar trabajos de eliminación de plomo.

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

Nadie, salvo personas acreditadas por MDE para realizar servicios de eliminación de plomo, está permitido en la zona de trabajo. Las mujeres embarazadas y los niños menores de 6 años tienen prohibido estar en casa mientras se realizan los tratamientos de reducción de riesgos con plomo. Si debe salir de su casa más de 24 horas mientras se realizan los tratamientos, el propietario de la propiedad debe hacerlo.

Paga todos tus gastos razonables relacionados con la reubicación necesaria para llevar una vivienda segura temporal.

El propietario también es responsable de los gastos relacionados con la mudanza, almacenamiento y/o limpieza de muebles, y posiblemente de los costes de comida mientras se realiza trabajo en la vivienda para abordar los riesgos de pintura a base de plomo.

Debes permitir que el propietario y los contratistas acreditados entren en tu vivienda para realizar los tratamientos.

El propietario de la propiedad debe inspeccionar la vivienda para verificar que se ha cumplido el estándar modificado de reducción de riesgos. Una vez finalizado todo el trabajo, un inspector acreditado por el MDE debe inspeccionar la propiedad para verificar el cumplimiento del estándar modificado de reducción de riesgos.

▪

¿QUÉ PASA SI MI CASERO NO HA CUMPLIDO CON LA LEY O NO HA RESPONDIDO A UN AVISO DE DEFECTO?

1. Haz una derivación

Si ha entregado a su propietario un Aviso de Defecto por escrito y no se ha realizado ninguna reparación después de 30 días, puede hacer una derivación al Programa de Prevención de Intoxicación por Plomo del Departamento de Medio Ambiente de Maryland llamando al 1-800-776-2706 o al 410-537-3825. Al hacer una derivación, por favor proporciona copias del Aviso de Defecto, junto con cualquier verificación de recepción que puedas tener.

2. Depósito en garantía de alquiler

El depósito en garantía de alquiler es un proceso legal que requiere que presentes una demanda de depósito en garantía de alquiler en el tribunal de distrito del condado donde vives. Si el tribunal de distrito

Si concedes tu solicitud de cuenta en depósito en garantía, tendrás que pagar el alquiler en la cuenta de depósito en garantía del tribunal de distrito en lugar de a tu casero. Esto incentiva a tu propietario a realizar reparaciones en tu hogar que ponen en peligro la vida, la salud o la seguridad tuya y de tu familia. Para que se abra una cuenta de depósito en garantía basada en riesgos de plomo, solo necesitas demostrar que tu casero no cumple con las leyes de plomo de Maryland.

Una cuenta de depósito en garantía de alquiler solo se establece después de que todos los hechos hayan sido presentados a un juez en un procedimiento judicial. Por ello, se recomienda que busques el asesoramiento y la representación de un abogado.



3. Protección de alquileres

En 2004, la Asamblea General de Maryland promulgó una ley que exige a los propietarios confirmar su cumplimiento con la Ley de Reducción de Riesgos de Plomo en la Vivienda de Maryland al presentar una queja de recuperación de propiedad basada en el incumplimiento del pago del alquiler por parte de un inquilino. Si la propiedad a recuperar fue construida antes de 1978, el propietario debe declarar que está registrado actualmente en el Departamento y proporcionar el Número de Certificado de Inspección de Pintura con Plomo para la inspección realizada en el arrendamiento actual. No proporcionar esta información puede resultar en el despido de la demanda por incumplimiento del pago del alquiler por parte del arrendador.

4. Desahucio en represalia

Es ilegal que tu casero te desaloje por notificarte sobre condiciones peligrosas presentes en tu vivienda, incluyendo la presencia de pintura descascaradura, desconchadura y descamación. La ley protege a los inquilinos contra los desahucios y los aumentos ilegales de alquiler se inician tras la notificación. Se presume que cualquier intento de desalojar a un inquilino o de subir el alquiler, salvo por impago, en un plazo de dos meses tras cumplir con el estándar aplicable de reducción de riesgos, es una represalia por la notificación del inquilino sobre condiciones peligrosas y será anulado. También es ilegal que el propietario te desaloje porque hay alguien en tu casa diagnosticado con un nivel de plomo en sangre.

5. Terminación del contrato de alquiler y gastos de traslado

De acuerdo con el § 8-215 del Artículo de Bienes Inmuebles, si ha solicitado una copia del Certificado de Inspección de Pintura con Plomo asociado a su arrendamiento y su propietario no le proporciona una copia en un plazo de tres días laborables, puede presentar una acción ante el Tribunal de Distrito para: (i) liberar inmediatamente al inquilino de los términos del contrato de arrendamiento o contrato de alquiler de esa propiedad; (ii) pagar al inquilino todos los gastos razonables de reubicación, que no excedan los 2.500 dólares, directamente relacionados con la reubicación permanente del inquilino a una vivienda libre de plomo u otra unidad que haya cumplido con el estándar de reducción de riesgos conforme a la sección 6-815 del Artículo Medioambiental, y honorarios razonables de abogado.

- Si tiene alguna pregunta sobre la Ley de Plomo de Maryland, visite la página web de MDE o llame a la Línea Directa de Leads al 410-537-4199, o gratuitamente al 1-800-776-2706, o TTY al 1-800-735-2258.

Enviar una copia del Aviso de Defecto y acuse de recibo por correo certificado a:

Maryland Department of the Environment
Lead Compliance and Enforcement Division
1800 Washington Boulevard, Suite 630
Baltimore, MD 21230

Aviso de Defecto

Envía este aviso por correo certificado, con acuse de recibo, o entrega este aviso en mano y obtén la firma del propietario o del agente o gestor del mismo.

Nombre del propietario/administrador de la propiedad Tu nombre

Dirección del propietario

de tu dirección

Ciudad, Estado, Zip

City, Estado, Zip

Teléfono #

Correo electrónico

Propiedades sujetas a este aviso:

ESTO ES PARA NOTIFICARLE QUE CUMPLE CON EL ESTÁNDAR MODIFICADO DE REDUCCIÓN DE RIESGOS EXIGIDO POR EL § 6-819 DEL ARTÍCULO DE MEDIO AMBIENTE DEL CÓDIGO ANOTADO DE MARYLAND PORQUE:

Los siguientes defectos requieren tu atención:

Las siguientes zonas contienen pintura descascaradura, descascarillada y que es accesible para un niño:

Salón

Baño

Pasillo

Por fotograma

Comedor

Pórtico

Escalera

Windows

Cocina

Dormitorio

Exterior Walls

Otros

Las siguientes áreas contienen defectos estructurales:

Salón

Baño

Pasillo

Por fotograma

Comedor

Pórtico

Escalera

Windows

Cocina

Dormitorio

Exterior Walls

Otros

Otras condiciones peligrosas:

FIRMA DEL PROPIETARIO / ADMINISTRADOR

Yo, _____ propietario / administrador de la propiedad mencionada anteriormente (círculo uno), reconozco por la presente haber recibido este Aviso de Defecto

Firma

Fecha