

GOBIERNO DEL DISTRITO DE COLUMBIA
Departamento de Energía y Medio Ambiente

División de viviendas saludables y libres de plomo
Oficina de Cumplimiento y Aplicación

DERECHOS DE LOS INQUILINOS EN VIRTUD DE LA LEY DEL PLOMO DEL DISTRITO

(para inquilinos en viviendas de alquiler construidas antes de 1978)

Como inquilino en el Distrito de Columbia, usted tiene derecho a vivir en una propiedad libre de peligros de pintura a base de plomo, incluso en áreas comunes, como pasillos y cuartos de lavandería. Existe el riesgo de la pintura a base de plomo si la pintura se encuentra descascarada, astillada o deteriorada. También puede existir el peligro de la pintura a base de plomo si hay partículas de plomo pequeñas mezcladas en el polvo de la vivienda, o en el suelo descubierto en un patio de la propiedad.

Los derechos que tiene como inquilino en virtud de cualquier otra ley del Distrito de Columbia no se ven afectados de ninguna manera por sus derechos en virtud de esta Ley del Plomo.

SUS DERECHOS ANTES DE FIRMAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Antes de firmar un contrato de arrendamiento en el Distrito de Columbia, el propietario debe entregarle un Formulario de divulgación de los peligros de la pintura a base de plomo, y si un miembro de su hogar es un niño menor de seis (6) años, o un mujer embarazada, el propietario también debe darle un Informe de aprobación con una fecha no superior a doce (12) antes de la fecha de su mudanza. Un Informe de aprobación es un documento que establece que se han revisado los peligros de la pintura a base de plomo en su hogar y que no se encontró ninguno.

SUS DERECHOS EN VIRTUD DE LA LEY DEL PLOMO DESPUÉS DE MUDARSE

Si un miembro de su hogar o alguien que lo visita con regularidad es un niño menor de seis (6) años o una mujer embarazada, puede pedirle al propietario, por escrito, que le entregue un Informe de aprobación. El propietario tiene 30 días para darle un Informe de aprobación que no tenga más de doce (12) meses de antigüedad. Un Informe de aprobación es un documento que establece que se han revisado los peligros de la pintura a base de plomo en su hogar y que no se encontró ninguno.

Si ve pintura que se está astillando o desprendiendo, debe notificar al propietario sobre la condición de la pintura. Va contra la ley tener pintura desprendida, astillada o deteriorada en cualquier vivienda construida antes de 1978. Si el propietario no repara la pintura o al repararla no realiza el trabajo de manera segura, puede llamar al Departamento de Energía y Medio Ambiente (DOEE, por sus siglas en inglés) al 202-535-1934 para presentar una queja. Un especialista en plomo hará un seguimiento y se comunicará con usted para analizar la situación y determinar si es apropiada una inspección de plomo por parte del DOEE.

Si el Gobierno del DC encuentra un peligro de pintura a base de plomo en su hogar, el DOEE ordenará al propietario que elimine el peligro y hará un seguimiento para asegurarse de que el trabajo de reparación se realice de conformidad con las reglamentaciones de plomo del DC. Sus otros derechos en virtud de la Ley del Plomo del Distrito incluyen:

A. Protección contra represalias por parte de su propietario

Su propietario no puede desalojarlo o sancionarlo solo porque haya ejercido cualquiera de los derechos tratados en este aviso.

B. Condiciones en las cuales su propietario o su empleado o agente pueden ingresar a su unidad

Como inquilino, usted debe permitir que el propietario tenga acceso a su vivienda en momentos razonables para llevar a cabo el trabajo relacionado con los peligros de la pintura a base de plomo. El propietario debe notificárselo previamente por escrito, al menos 48 horas antes de que el propietario desee ingresar para llevar a cabo el trabajo relacionado con los peligros de la pintura a base de plomo. Esta notificación por adelantado debe:

- Describir el trabajo que se realizará en su unidad, incluida la ubicación específica de dónde se realizará el trabajo;
- Explicar cómo el propietario propone separar las áreas de trabajo del resto de la unidad, para eliminar la posibilidad de que se disperse polvo o desechos fuera de las áreas de trabajo; e
- Indicar cuándo puede comenzar el trabajo y cuándo se espera que finalice.

C. Procedimientos que rigen la negativa a permitir que el propietario tenga acceso para realizar el trabajo de eliminación de plomo en su unidad

Si usted se niega a permitir que el propietario o su agente o empleado acceda a su vivienda para realizar trabajos relacionados con la eliminación del plomo o realizar una inspección de plomo, y ya ha recibido un formulario oficial y gubernamental del DOEE de acceso a propiedad, debidamente firmado y fechado, no se le puede exigir al propietario que continúe el trabajo en su propiedad de eliminación de los peligros basados en el plomo y se considerará que cumple con la ley.

Las únicas razones para negarse a permitir que un propietario tenga acceso a su vivienda que son válidas son las siguientes:

- Usted tenía una base razonable para denegar el acceso porque la persona que iba a realizar el trabajo no estaba debidamente certificada para ello; o
- Usted le ofreció al propietario una alternativa razonable de unas horas determinadas para tener acceso y el propietario rechazó las condiciones razonables.

Si usted niega el acceso a su vivienda a su propietario o su agente sin una razón válida y se han cumplido todos los requisitos de notificación, el Tribunal Superior puede emitir una orden de ingreso a su vivienda.

D. Requisito para prácticas de trabajo seguras para eliminar el plomo

Los trabajadores que eliminen los peligros del plomo de la unidad deben seguir las “prácticas de trabajo seguras para eliminar el plomo” así como toda persona que realice trabajos de

mantenimiento, reparación o renovación que impliquen perforar, aserrar o alterar la pintura. Estos son estándares de desempeño laboral que están regulados por el Gobierno.

E. Acceso a los informes del plomo

Usted tiene derecho a revisar y fotocopiar cualquier informe que tenga el propietario relacionado con las condiciones del plomo en el edificio en el que vive. Los propietarios deben poner estos informes a disposición de los inquilinos y de los agentes de los inquilinos, a horas razonables y en un lugar razonablemente cercano a la propiedad.

F. Mudanzas temporales

Debido a la gravedad de cualquier peligro identificado de pintura a base de plomo que puedan encontrarse en su vivienda, el Gobierno del DC puede requerir que se mude de la vivienda temporalmente, para proteger a cualquier niño menor de seis años o a una mujer embarazada que vivan en su hogar de una posible exposición al plomo. El costo de la mudanza temporal será pagado por el propietario. La mudanza temporal durará hasta que todos los peligros de la pintura a base de plomo sean atendidos en su hogar, y usted haya tenido una cantidad razonable de tiempo para regresar a su hogar. El Gobierno debe darle un aviso de “Orden de reubicación” dentro de los cinco (5) días anteriores a la fecha en que comience el trabajo para eliminar el plomo.

SUS DERECHOS CON RESPECTO A LAS MUDANZAS TEMPORALES, SI SE REQUIERE DURANTE EL TRABAJO EN SU UNIDAD

Si el gobierno del DC le exige que se mude para protegerlo a usted o a los miembros de su hogar de los efectos de la exposición a los peligros de la pintura a base de plomo, usted tiene los siguientes derechos:

- Usted tiene derecho a recibir una notificación por escrito con antelación de 14 días que indique cuándo se le pide que se mude temporalmente, a menos que acepte mudarse antes o el Gobierno del Distrito decida que es necesario un aviso más corto debido a condiciones de emergencia que amenazan la salud en su unidad.
- Usted tiene derecho a ser reubicado temporalmente en una unidad comparable y segura en el mismo edificio donde vive, si hay alguna disponible. Si no hay unidades disponibles, el propietario debe hacer todos los esfuerzos razonables para trasladarlo a un lugar seguro en el mismo distrito escolar o barrio en el que se encuentra su unidad, y cerca del transporte público si es posible.
- Usted tiene derecho a hacer sus propios arreglos para un hogar temporal, en lugar de cambiarse al que el propietario elija para usted. Su propietario todavía tiene que pagar los gastos razonables de reubicación.
- Usted tiene derecho a recibir una declaración escrita y firmada en un formulario de derecho a volver emitido por el DOEE y completado por el propietario/agente y regresar a su vivienda desde la ubicación temporal tan pronto como se haya realizado el trabajo de eliminación de peligros y la unidad haya pasado un examen de aprobación, sin un aumento en el alquiler ni cualquier otro cambio en el contrato de arrendamiento.
- Usted tiene derecho a recibir una copia del Informe de aprobación y un Acuse de recibo por escrito, firmado y fechado antes de regresar a su unidad, para documentar que los peligros de la pintura a base de plomo y las condiciones subyacentes que contribuyeron a ellos han sido eliminados de su unidad.

**Si tiene alguna pregunta sobre sus derechos,
por favor llame a la Oficina del Defensor del Inquilino, al (202) 719-6560**

Firma del propietario o del agente

Fecha

Firma del inquilino actual o potencial

Fecha

Dirección de la propiedad