

DERECHOS DEL INQUILINO CONFORME A LA LEGISLACIÓN DE PLOMO DEL DISTRITO

(para los inquilinos de hogares construidos antes de 1978)

En calidad de inquilino del Distrito de Columbia, usted tiene el derecho a vivir en una propiedad que esté libre de peligros de pintura a base de plomo, que incluye áreas comunes, tales como pasillos y lavanderías. Un peligro de pintura a base de plomo existe si hay desprendimientos, fragmentos o condiciones deterioradas de pintura. Un peligro de pintura a base de plomo también puede existir si existen partículas diminutas de plomo mezcladas con el polvo del hogar, o en el suelo en un patio de la propiedad.

Los derechos que posee en calidad de inquilino conforme a cualquier legislación del Distrito de Columbia no están afectados de ninguna manera por sus derechos conforme a esta legislación del plomo.

SUS DERECHOS ANTES DE FIRMAR UN CONTRATO DE ALQUILER

Antes de que firme cualquier contrato de alquiler en el Distrito de Columbia, su 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 de menos de seis (6) años de edad, o una mujer embarazada, el propietario también debe entregarle un Informe de Autorización con fecha que comprenda un período máximo de doce (12) meses antes de la fecha de su mudanza. Un Informe de Autorización es un documento que establece que su hogar ha sido verificado respecto de los peligros de pintura a base de plomo, y que no se encontró ninguno.

SUS DERECHOS CONFORME A LA LEGISLACIÓN DEL PLOMO DESPUÉS DE QUE SE HAYA MUDADO

Si un miembro de su hogar o alguien que lo visite, de manera habitual, es ya sea un niño de menos de seis (6) años de edad o una mujer embarazada, usted puede solicitarle a su propietario, por escrito, que le entregue un Informe de Autorización. Luego, el propietario tiene 30 días para entregarle un Informe de Autorización que no tenga una antigüedad mayor a doce (12) meses. Un Informe de Autorización es un documento que establece que su hogar ha sido verificado respecto de los peligros de pintura a base de plomo, y que no se encontró ninguno.

Si usted ve pintura que está fragmentada o desprendida, deberá notificarle a su propietario acerca de la condición. Tener pintura fragmentada, desprendida o deteriorada en cualquier hogar construido antes de 1978 constituye una violación a la ley. Si su propietario no repara la pintura o en la reparación de la pintura, no hace el trabajo de manera segura, entonces usted puede llamar al Departamento de Medio Ambiente del Distrito (DDOE, por sus siglas en inglés) al 202-535-1934 para presentar una demanda. Un especialista de plomo hará seguimiento y se comunicará con usted para tratar la situación y determinar si es apropiada una inspección de plomo por el DDOE.

Si el Gobierno del DC encuentra un peligro de pintura a base de plomo en su hogar, el DDOE le ordenará a su propietario eliminar el peligro y hará seguimiento para garantizar que el trabajo de reparación se realice de conformidad con las reglamentaciones del plomo del DC.

Entre sus otros derechos conforme a la legislación del plomo del Distrito, se incluye:

A. Protección contra represalias por parte de su propietario.

Su propietario no puede desalojarlo ni sancionarlo por el hecho de que usted haya usado cualquiera de los derechos tratados en esta notificación.

B. Condiciones para el ingreso a su unidad por el propietario o por la ayuda contratada por el propietario

Una vez que usted se mude a su unidad alquilada, en calidad de inquilino, usted debe permitir el acceso a su hogar en horarios razonables. El propietario debe entregarle una notificación escrita por adelantado, al menos 48 horas antes de que el propietario quiera ingresar para hacer trabajos relacionados con los peligros de pintura a base de plomo. Esta notificación por adelantado debe:

- Describir el trabajo que hará en su unidad, incluido el lugar de su casa donde el trabajo tendrá lugar.
- Explicar cómo el propietario propone separar las áreas de trabajo del resto de la unidad, para eliminar la posibilidad de polvo o residuos que se dispersen fuera del área de trabajo, y
- Establecer cuándo el trabajo puede comenzar y cuándo se espera que termine.

C. Rechazar el permiso de ingreso del propietario en su unidad

Si después de recibir la notificación por adelantado del propietario, usted rechaza el ingreso a su hogar del propietario o su ayudante contratado para que realice el trabajo relacionado con el plomo o realice una inspección de plomo, podría no exigírsele más al propietario que realice la actividad de peligro de pintura a base de plomo. Si usted no tiene una razón válida para rechazar el ingreso del propietario en su hogar para que se haga cargo de un problema relacionado con el plomo, y el propietario puede demostrar que usted no le permitió el acceso a la unidad después de recibir la notificación al menos con siete (7) días de antelación, el propietario no estará violando la legislación del plomo del Distrito, a menos que:

- Usted tuviera un fundamento razonable para decir, “no ingrese” (por ejemplo, si la persona que el propietario ha elegido para realizar el trabajo no está apropiadamente certificada para hacer este tipo de trabajo); o bien
- Usted proporcionara una alternativa razonable que le permitiría al propietario obtener acceso (por ejemplo, usted no quiere permitir el ingreso del propietario a las 7 de la mañana, pero permitiría el acceso a las 9 de la mañana), y el propietario rechazó cumplir con sus condiciones razonables.

Si usted rechazó el acceso a su hogar, el acceso puede otorgarlo el Tribunal Superior a través del uso de una garantía.

D. Requisitos para las prácticas laborales seguras para el plomo

Los trabajadores que remuevan los peligros del plomo de la unidad deben seguir las “prácticas laborales seguras para el plomo” y, por lo tanto, cualquiera que realice trabajos de mantenimiento, reparación o renovación que involucre excavaciones, serrado, o por el contrario, pintura preocupante. Estas son las pautas de desempeño laboral que están reglamentadas por el Gobierno.

E. Acceso a los informes de plomo

Usted tiene el derecho a revisar y fotocopiar cualquier informe que tenga su propietario, relacionado con las condiciones del plomo acerca del edificio donde usted vive. Los propietarios deben hacer que estos informes estén accesibles a los inquilinos y representantes de inquilinos, en horarios razonables y en una ubicación razonablemente cerca de la propiedad.

F. Mudanzas temporales

Debido a la gravedad de cualquier peligro identificado de pintura a base de plomo que pueda encontrarse en su hogar, el Gobierno del DC puede exigir que usted se mude temporalmente, para proteger a cualquier niño de menos de seis años de edad o mujer embarazada que viva en su hogar de una posible exposición al plomo. El costo de la mudanza temporal será pagado por el propietario. La mudanza temporal duraría hasta que se hayan encargado de todos los peligros de pintura a base de plomo de su hogar, y usted tendría una cantidad de tiempo razonable para volver a mudarse a su hogar. El Gobierno debe entregarle una notificación de “Orden para reubicarse” dentro de un plazo de antelación de cinco (5) días de la fecha en que el trabajo para remover el plomo comience.

SUS DERECHOS RESPECTO DE LAS MUDANZAS TEMPORALES, DE REQUERIRSE DURANTE EL TRABAJO EN SU UNIDAD

Si el Gobierno del DC exige que usted 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 el derecho a recibir una notificación escrita con antelación de 14 días que indique cuándo se le solicitará a usted mudarse temporalmente, a menos que usted acepte mudarse antes o el Gobierno del Distrito decida que la notificación con mayor antelación es necesaria debido a las condiciones de emergencia amenazantes a la salud en su unidad.
- Usted tiene el derecho a reubicarse temporalmente en una unidad segura, similar en el mismo edificio donde vive, si existe alguna unidad disponible. Si no existe ninguna unidad disponible, el propietario debe hacer todos los esfuerzos razonables para mudarlo a un lugar seguro en el mismo barrio o distrito escolar donde su unidad se encuentra, y cerca del transporte público de ser posible.
- Usted tiene el derecho a hacer sus propios arreglos para un hogar temporal, en vez de mudarse al hogar que elija el propietario para usted. Aun así, su propietario tiene que pagar los gastos de reubicación razonables.

- Usted tiene el derecho a regresar al hogar desde la ubicación temporal tan pronto como se realice el trabajo de eliminación del peligro del plomo, sin un aumento en el alquiler ni ningún cambio al contrato de alquiler.
- Usted tiene el derecho a recibir una copia del Informe de Autorización antes de regresar a su unidad, para documentar que los peligros de pintura a base de plomo y las condiciones subyacentes que contribuyeron a ellos hayan sido, de hecho, eliminados de su unidad.

En caso de que tenga alguna duda acerca de sus derechos, comuníquese con la Oficina del Defensor del Inquilino, al (202) 719-6560.