



MEMORANDO CIRCULAR 2015-20

21 de diciembre de 2015

**ALCALDES(AS),
DIRECTORES(AS) DE PROGRAMAS FEDERALES
DIRECTORES(AS) DE FINANZAS DE LOS
MUNICIPIOS *NON-ENTITLEMENT***

Carlos M. Santini Rodríguez

PROTOCOLO DE DIVULGACIÓN DE LA INFORMACIÓN CONOCIDA SOBRE PINTURA A BASE DE PLOMO Y SUS PELIGROS; Y TRABAJOS DE MITIGACION EN PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN

El presente Memorando Circular constituye la política de OCAM con respecto a los temas aquí discutidos. Por lo cual, la aprobación de proyectos y requisiciones estará supeditada al cumplimiento de los procesos contenidos en este Memorando.

BASE LEGAL

El presente Memorando Circular se emite en cumplimiento con el deber y responsabilidad de la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales (OCAM) de administrar los fondos federales provenientes del Programa *Community Development Block Grant* (CDBG) y de conformidad con el Artículo 21.009 de la Ley Núm. 81-1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos", que dispone que la OCAM es la agencia designada para la administración y distribución de los fondos federales del *State CDBG Program*.

La Sección 1018 de la Ley de Reducción de Peligros de Pintura a Base de Plomo en Residencias de 1992 (42 U.S.C. § 4852d (2006)), le requiere a HUD y a la Agencia de Protección Ambiental (EPA, por sus siglas en inglés) la divulgación de la información conocida sobre la pintura a base de plomo y sus peligros antes de la venta o el arrendamiento de unidades viviendas construidas antes de 1978.

Por su parte, la Sección 24 CFR Parte 58.1(a) establece las guías e instrucciones a seguir por las agencias que reciben fondos de HUD y otras que tengan de realizar y adjudicar, respectivamente,

el proceso de revisión ambiental de las actividades y proyectos que sean financiados, en todo o en parte, con fondos del Programa CDBG del Estado. La Sección 24 CFR Parte 58.5 (i)(2)(i) establece que es política de HUD que todas las propiedades propuestas para ser utilizadas en sus programas estén libres de materiales peligrosos, contaminación, químicos y gases tóxicos, y sustancias radiactivas, donde un peligro podría afectar la salud y seguridad de los ocupantes o esté en conflicto con la utilización prevista de la propiedad.

A su vez, el 24 CFR Parte 58.18 establece la autoridad de OCAM de recibir y aceptar de HUD la responsabilidad de adjudicar el proceso de revisión ambiental iniciado por los municipios *non-entitlements*. En virtud de esta autoridad y según requerido por HUD, solicitamos a los municipios participantes del Programa CDBG del Estado, el cumplimiento con lo establecido en esta Circular.

OBJETIVO

Esta circular tiene cuatro objetivos principales:

1. Definir el protocolo que observarán los municipios *non-entitlement* en relación a la divulgación de información conocida sobre la pintura a base de plomo y sus peligros.
2. Reconocer que las actividades de inspección, evaluación y mitigación de pintura con base de plomo deberán llevarse a cabo conforme al Reglamento Núm. 5970 del 14 de marzo de 2003, Reglamento para el Control de Actividades de Mitigación (*abatement*) de Pintura con Base de Plomo o el publicado para estos fines. La Sección 24 CFR Parte 35.110 define mitigación como cualquier conjunto de medidas destinadas a eliminar de forma permanente la pintura a base de plomo o los peligros de la pintura a base de plomo. Mitigación incluye:
 - a) La eliminación de pintura a base de plomo y polvo de plomo, el encierro permanente o encapsulación de la pintura a base de plomo, la sustitución de componentes o accesorios pintados con pintura a base de plomo, y la eliminación o cobertura permanente de los peligros del plomo en el suelo;
 - b) Toda preparación, limpieza, eliminación y pruebas requeridas para obtener la remoción total (*clearance*) luego de llevar a cabo la actividad de mitigación.
3. Reconocer al Alcalde como el Oficial que Certifica (*certifying official*) de las actividades que se llevan a cabo en su jurisdicción territorial.
4. Reconocer la jurisdicción del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para resolver cualquier controversia que surja sobre la certificación emitida por el Alcalde.

PROTOCOLO

El 24 CFR Parte 35, Subparte A, *Disclosure of Known Lead-Based Paint and/or Lead-Based Paint Hazards Upon Sale or Lease of Residential Property*, establece la reglamentación de HUD relacionada a la divulgación de información conocida sobre pintura a base de plomo y sus peligros,

al momento de vender o alquilar una propiedad residencial. La EPA ha delegado este programa a la JCA. Conforme al Reglamento 5970 de la Junta de Calidad Ambiental y como parte del *Environmental Record Review* (ERR) descrito en el 24 CFR Parte 58, los proyectos subvencionados con fondos federales deberán:

1. Completar la hoja de cotejo de discernimiento para cumplir con los requisitos de la Ley aplicable a estructuras con pintura a base de plomo. Se incluye modelo de la hoja de cotejo como **Anejo** esta Circular.
 - a) Esta hoja de cotejo de discernimiento debe ser colocada en el archivo del proyecto de cualquier propiedad residencial que sea asistida con fondos federales.
 - b) Las partes 1 y 2 de la hoja de cotejo de discernimiento deben ser completadas para todos los proyectos; las partes 3 y 4 deben ser completadas sólo para proyectos de rehabilitación.
 - c) La parte 1 de la hoja de cotejo de discernimiento permitirá determinar si la propiedad está exenta de los requisitos de 24 CFR Parte 35.
 - d) La parte 2 de la hoja de cotejo de discernimiento permitirá determinar si la propiedad está exenta de ciertos requisitos específicos, debido a las características de las obras de rehabilitación, la estructura o los ocupantes.
2. Entregar a la parte compradora, arrendataria o dueño de la propiedad rehabilitada, un folleto informativo aprobado por la EPA sobre la identificación y el control de riesgos de la pintura a base de plomo "Proteja a su familia del plomo en su casa". Se incluye copia del folleto como **Anejo** a esta Circular.
3. Revelar cualquier información conocida en relación con pintura a base de plomo y sus peligros. El vendedor o arrendador también debe revelar información sobre la ubicación de la pintura a base de plomo y la condición de las superficies pintadas.
4. Proporcionar todos los registros e informes, sobre la pintura a base de plomo y sus peligros, que están disponibles para el vendedor o arrendador (para edificios de unidades múltiples, este requisito incluye los registros e informes relativos a las áreas comunes y otras unidades, cuando dicha información sea obtenida como resultado de una evaluación de todo el edificio).
5. Incluir un Anejo al contrato/escritura de compraventa o arrendamiento, que contenga una declaración de advertencia de plomo y confirme que el vendedor o arrendador ha cumplido con todos los requisitos de notificación. Los vendedores o arrendadores y sus agentes, así como los compradores o arrendatarios, deben firmar y fechar dicho Anejo. Se incluye modelo del documento como **Anejo** esta Circular.
6. Los vendedores deben proporcionar a los compradores de vivienda un plazo mínimo de quince (15) días para llevar a cabo una inspección de la pintura o una evaluación de los riesgos por pintura a base de plomo. Las partes pueden acordar mutuamente, por escrito, para alargar o

acortar el período de tiempo para la inspección. Los compradores de vivienda podrán renunciar a esta oportunidad de inspección.

7. Cualquier actividad de inspección, evaluación de riesgo o mitigación, por parte del cedente o cesionario, deberá realizarse conforme al Capítulo VI del Reglamento para el Control de Actividades de Mitigación de Pintura con Base de Plomo (Reglamento Núm. 5970 del 14 de marzo de 2003). Este capítulo define las personas autorizadas a realizar actividades de inspección, evaluación o mitigación de pintura con base de plomo. Además, establece los procedimientos y precauciones que deberán observarse al llevar a cabo este tipo de proyectos.

APLICABILIDAD A PROYECTOS DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS (24 CFR 35.915)

Esta sección aplica a proyectos de rehabilitación de viviendas con fondos federales (i.e. CDBG) y las unidades de viviendas fueron construidas antes de 1978. Luego de notificar al dueño o inquilino, el municipio deberá determinar el monto de la asistencia federal que recibe el proyecto. Esto es requerido, ya que la evaluación y reducción de pintura con base de plomo en actividades de rehabilitación, depende del nivel de asistencia federal que reciba el proyecto. Las tres categorías de asistencia son:

- i. Asistencia de \$5,000 o menos por unidad;
- ii. Asistencia entre \$ 5,000 y \$ 25,000 por unidad; y
- iii. Asistencia de más de \$ 25,000 por unidad.

El nivel de asistencia se determina escogiendo el más bajo de los siguientes:

1. Los costos directos por unidad rehabilitada, independientemente de la fuente de fondos; o
2. La asistencia federal por unidad, independiente del uso de los fondos

El costo de rehabilitación se calcula utilizando solamente los costos directos. Se excluyen de este cálculo los costos de evaluación y reducción por peligro de plomo, según se describe a continuación. La evaluación y reducción de peligro por plomo incluye los gastos asociados a la preparación del lugar, protección al inquilino, eliminación y el manejo de desperdicios atribuible a la reducción de pintura con base de plomo.

Por otro lado, la asistencia federal incluye los fondos federales otorgados al proyecto de rehabilitación independientemente de que sean utilizados para adquisición, construcción, costos indirectos u otros propósitos.



Requisitos de Proyectos que Reciben Asistencia de Rehabilitación de hasta \$5,000 por Unidad 24 CFR 35.930 (b)

Los proyectos donde el nivel de asistencia de rehabilitación es menor o igual a \$5,000 por unidad, tienen que cumplir con los siguientes requisitos:

- La meta es “no hacer daño”. Se tienen que tomar medidas de seguridad para todos los trabajos de pintura con base de plomo. Los contratistas tienen que ser entrenados de manera adecuada sobre estas medidas de seguridad.
- Evaluación del peligro del plomo. La inspección de pintura se tiene que llevar a cabo para identificar la pintura con base de plomo en superficies pintadas que serán alteradas o remplazadas. En la alternativa, el municipio puede asumir que las superficies contienen pintura con base de plomo.
- Reducción de peligro de pintura con base de plomo. Los municipios tienen que reparar la pintura que se alterará durante la rehabilitación a menos que no sea pintura con base de plomo.
 - Si se detecta o se asume que hay pintura con plomo se tiene que proceder con las medidas de seguridad adecuadas para trabajar con plomo durante la rehabilitación según el 24 CFR 35.1350.
 - Se requiere que el inspector certificado otorgue el visto bueno para el regreso de los ocupantes a la propiedad.
- Se tiene que proveer notificación a los dueños e inquilinos:
 - El panfleto de información sobre peligro de pintura con plomo;
 - Notificación de evaluación (si se llevaron a cabo pruebas de la pintura) o
 - Notificación de que se asume hay pintura con plomo (si no se llevó a cabo prueba de la pintura); y
 - Notificación de reducción de peligro de pintura con base de plomo.
- Para los proyectos de rehabilitación donde el nivel de asistencia es menor o igual a \$5,000 por unidad, los trabajadores tienen que ser adiestrados sobre las prácticas seguras en el trabajo, las notificaciones tienen que ser provistas a los dueños e inquilinos, y se tiene que realizar el examen de remoción (*clearance*), según las disposiciones en 24 CFR 35.1340.
- Se tiene que proveer una copia de esta notificación a los dueños e inquilinos no más tarde de 15 días después de completarse el trabajo.

Requisitos para Proyectos que Reciben entre \$5,000 y \$25,000 en Asistencia de Rehabilitación por Unidad 24 CFR 35.930 (c)

Los proyectos donde el nivel de asistencia de rehabilitación es de entre \$5,000 y \$25,000 por unidad tienen que cumplir con los siguientes requisitos:

- La meta es “identificar y atender el peligro de pintura con plomo”. Se requiere de una evaluación de riesgo para identificar el peligro por plomo y atender la situación mediante controles provisionales.
- Evaluación de peligro por plomo. Antes de comenzar la rehabilitación se tiene que llevar a cabo una evaluación de riesgo de las unidades asistidas incluyendo las áreas comunes y las

superficies exteriores. Esta evaluación tiene que llevarla a cabo un profesional cualificado. La evaluación de riesgo tiene que incluir pruebas de la pintura sobre cualquier superficie pintada que sea alterada durante la rehabilitación.

- Hay dos alternativas para no realizar la evaluación de riesgo:
 - Se permite que el municipio asuma que hay pintura con base de plomo y por ende representa un riesgo. En ese caso no se requiere la evaluación de peligros de plomo. El municipio tiene que llevar a cabo los tratamientos estandarizados, en vez de los controles provisionales, en todas las superficies pintadas que se asume son un riesgo por ser pintura con base de plomo.
 - Se permite que el municipio lleve a cabo una inspección de peligro por plomo en vez de una evaluación. La inspección tiene requisitos más estrictos y solo se recomienda en unidades que se encuentran en buena condición. Si como resultado de la inspección se concluye que no hay contaminación de plomo, no se requiere llevar a cabo las tareas de reducción de riesgos de plomo. Si el indicador revela la presencia de riesgo por plomo el municipio tiene que llevar a cabo una evaluación de riesgo. (Nota: El que la unidad pase una inspección de plomo o una evaluación de riesgo no elimina el requisito de llevar a cabo controles provisionales sobre riesgos de pintura con base de plomo como resultado del trabajo de rehabilitación.)
- Reducción de peligro de plomo. Si la evaluación de riesgo identifica peligro por pintura con base de plomo, se tienen que implementar controles provisionales.
 - Estos controles tienen que ser llevados a cabo por profesionales cualificados, que utilicen las medidas y prácticas de seguridad al trabajar con plomo.
 - La evaluación de remoción otorgado por un inspector cualificado se requiere al completar las actividades de reducción de peligro.
- Hay que proveer notificaciones a los inquilinos y dueños:
 - El panfleto The Lead Hazard Information;
 - Notificación de evaluación (si se lleva a cabo una evaluación de riesgo) o
 - Notificación de que se asume hay pintura con plomo (si no se lleva a cabo una evaluación de riesgo); y
 - Notificación de reducción de peligro de plomo.
 - Se tiene que proveer una copia de esta notificación a los dueños e inquilinos no más tarde de 15 días después de completarse el trabajo.
- El cumplimiento con el *Lead Safe Housing Rule* para estos proyectos de rehabilitación afectarán la planificación del proyecto, agenda, enfoque, contratación y presupuesto.

Requisitos para Proyectos que Reciben más de \$25,000 en Asistencia de Rehabilitación por Unidad 24 CFR 35.930 (d)

Los proyectos donde la asistencia de rehabilitación es de sobre \$25,000 por unidad tienen que cumplir con los siguientes requisitos:

- La meta es “identificar y eliminar el peligro por plomo”. Se requiere de una evaluación de riesgo para identificar el peligro. Cualquier peligro identificado tiene que ser eliminado por profesionales certificados.
- Evaluación de peligro por plomo. Una evaluación de riesgo se tiene que llevar a cabo antes de la rehabilitación para encontrar riesgos de pintura con base de plomo en unidades asistidas, áreas comunes que sirvan a la unidad y superficies exteriores. En la evaluación de riesgos se tiene que incluir pruebas de superficies alteradas por la rehabilitación o en su defecto los municipios pueden asumir que existe pintura con base de plomo.
- Hay dos opciones para no realizar la evaluación de riesgo:
 - El recipiente de fondos puede asumir que hay pintura con base de plomo. En estos casos no se requiere evaluación de riesgo. El recipiente de fondos tiene que tomar medidas de disminución de riesgo en todas las superficies pintadas alteradas durante la rehabilitación que se asume son un peligro por tener plomo.
 - El recipiente de fondos puede llevar a cabo inspecciones de riesgo en vez de evaluaciones. La inspección tiene requisitos más estrictos y solo se recomienda en unidades que estén en buenas condiciones. Si la inspección indica que no hay contaminación de plomo, no se requiere reducción de peligro por plomo. Si la inspección indica que hay riesgo por plomo, el recipiente de fondos tiene que llevar a cabo una evaluación de riesgo. (Nota: El que la unidad pase una inspección o evaluación no elimina el requisito de llevar a cabo reducción de riesgo por pintura con base de plomo creado como resultado del trabajo de rehabilitación).
- Reducción de peligro por plomo. Para atender los peligros identificados:
 - La reducción tiene que ser llevada a cabo para reducir todos los riesgos identificados de pintura con base de plomo excepto los descritos a continuación. Además, la reducción tiene que ser llevada a cabo por un contratista certificado.
 - Si el peligro por pintura con base de plomo se detecta durante una evaluación de riesgo en la superficie exterior que no sufrirá alteración ante la rehabilitación, se pueden completar controles provisionales en vez de reducción.
 - Se requiere el visto bueno del inspector cualificado cuando las actividades de reducción han sido completadas.

- Las notificaciones tienen que ser provistas a los dueños e inquilinos:
 - El panfleto Lead Hazard Information;
 - Notificación de evaluación (si se lleva a cabo una evaluación de riesgo) o
 - Notificación de que se asume hay pintura con plomo (si no se lleva a cabo una evaluación de riesgo); y
 - Notificación de reducción de peligro de plomo.
- El cumplimiento con el *Lead Safe Housing Rule* para los proyectos de rehabilitación afectará la planificación del proyecto, agenda, enfoque del trabajo, contratación y presupuesto. Además se requieren contratistas certificados para llevar a cabo los trabajos.
- Se tiene que proveer una copia de esta notificación a los dueños e inquilinos no más tarde de 15 días después de completarse el trabajo.

Para detalles adicionales puede referirse a los Apéndices.

EFFECTIVIDAD

Este Memorando Circular entra en vigor inmediatamente y aplica a todos los municipios con proyectos CDBG vigentes, así como a las propuestas que se presenten prospectivamente.

De surgir alguna duda o necesitar información adicional sobre este asunto, puede comunicarse con la Sra. Tomasita Rosado Mulero, Comisionada Auxiliar del Área de Programas Federales al teléfono (787)754-1600, extensión 266 o a través del correo electrónico tomasita.rosado@ocam.pr.gov.

**HOJA DE COTEJO DE DISCERNIMIENTO PARA CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LA LEY
APLICABLE A ESTRUCTURAS CON PINTURA A BASE DE PLOMO**

Esta hoja de trabajo debe ser colocada en el archivo del proyecto de cualquier propiedad residencial que sea asistida con fondos federales. Las partes 1 y 2 deben ser completadas para todos los proyectos. Las partes 3 y 4 deben ser completadas para proyectos de rehabilitación.

Nombre y dirección del propietario: _____

Parte 1: Exenciones de todos los requisitos del 24 CFR Parte 35

Sí la respuesta a cualquiera de las siguientes preguntas es sí, la propiedad está exenta de los requisitos de 24CFR Parte 35. Se incluye la cita de cada exención provista por la reglamentación para referencia.

- ¿La propiedad fue construida en o antes del 1 de enero de 1978? [35.115(a)(1)]
 Sí No
- ¿Es una unidad de cero dormitorio? (por ejemplo un estudio o SRO) [35.115(a)(2)]
 Sí No
- ¿Es una propiedad dedicada a vivienda de personas de edad avanzada¹? (es decir, personas de más de 62 años de edad) [35.115 (a) (3)]
 Sí No
- ¿La propiedad se dedica a vivienda para personas con impedimentos²? [35.115 (a) (3)]
- ¿Ha llevado a cabo una inspección de la pintura de acuerdo con 35.1320(a) a través de la cual se establece que la propiedad está libre de pintura a base de plomo? [35.115(a) (4)].
 Sí No

La fecha de la inspección original es: _____ . Se realizó una inspección opcional que confirmó este hallazgo anterior.

¹ Se define como comunidades de retiro o tipos similares de viviendas reservadas para familias compuestas por una o más personas mayores de 62 años de edad, o de otra edad si son reconocidos por un programa de asistencia de vivienda federal específico. Sin embargo, si un niño menor de 6 años reside o se espera que resida en dicha unidad, la unidad no está exenta.

² La vivienda debe ser una propiedad residencial designada exclusivamente para las personas con discapacidad, que se define como cualquier persona que tiene un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, tiene un registro de discapacidad, o es considerado por otros como teniendo tal discapacidad. Sin embargo, si un niño menor de 6 años reside o se espera que resida en dicha unidad, la unidad no está exenta.

- ¿Se ha identificado y eliminado toda la pintura a base de plomo en la propiedad, logrando y se ha logrado que la propiedad esté libre de esta pintura, según se cita a continuación? [35.115(a)(5)]

Sí No
- La limpieza ("clearance") se logró antes del 15 de septiembre de 2000, y el trabajo fue realizado de acuerdo con el 40 CFR Parte 745.227 (b).

Sí No
- La limpieza ("clearance") se logró después del 15 de septiembre de 2000, y el trabajo fue realizado de acuerdo con 24 CFR Parte 35.1320, 1325 y 1340.

Sí No
- La unidad se encuentra vacante y quedará vacante hasta que sea demolida? [35.115 (a) (6)]

Sí No
- ¿La propiedad es utilizada con fines no residenciales³? 3 [35.115 (a) (7)]

Sí No
- ¿La rehabilitación excluirá superficies pintadas? [35.115 (a) (8)]

Sí No
- ¿Son acciones de emergencia inmediatamente necesarias para protegerse o evitar un peligro inminente para la vida humana, la salud o la seguridad, o, para proteger la propiedad de más daños estructurales? (por ejemplo, después de un desastre natural o un incendio) [35.115 (a) (9)]

Sí No
- ¿La unidad será ocupada por menos de 100 días bajo un programa de asistencia de arrendamiento de emergencia a una familia elegible⁴? 4 [35.115 (a) (II)]

Sí No

³ Excepto que espacios como entradas, pasillos, escaleras, etc. que sirven tanto para usos residenciales y no residenciales en una propiedad de uso mixto no están exentos.

⁴ Cuando una casa se presta para asistencia (arrendamiento) de emergencia a corto plazo y es ocupada por menos de 100 días, la unidad está exenta de las regulaciones de pintura a base de plomo. Esta exención de arrendamiento de emergencia está conectada a la unidad, no la familia, y es una exención de una sola vez. Después de ser arrendada por un total de 100 días consecutivos, la unidad está sujeta a los requisitos regulares de la Sub-parte K. Múltiples familias no pueden arrendar la misma unidad por ciclos, en intervalos de menos de 100 días, bajo esta exención.

Parte 2: Exenciones parciales de ciertos requisitos específicos de reducción de riesgo

La Norma Final de HUD permite exenciones limitadas de ciertos requisitos específicos, debido a las características de las obras de rehabilitación, la estructura o los ocupantes. Si la respuesta a cualquiera de las siguientes preguntas es sí, el concesionario y/u ocupante podrá renunciar a ciertos requisitos, según se describe a continuación.

- ¿Es la cantidad de superficie pintada que está siendo alterada por debajo lo los niveles "de minimis", según se define a continuación? Si es así, no se requieren prácticas de trabajo seguro y el despacho en esa área de trabajo.
- Menos de 20 pies cuadrados en una superficie exterior [35.1350 (d) (1)]
Sí No
 - Menos de 2 pies cuadrados en un solo espacio interior [35.1350 (d) (2)]
Sí No
 - Menos de 10% de la superficie de un / componente exterior interior [35.1350 (d) (3)]
Sí No
- ¿La unidad está ocupada por una o varias persona(s) de edad avanzada? Si es así, no se requiere la reubicación del ocupante(s) ancianos(s) si se proporciona una divulgación completa sobre la naturaleza de la obra y se obtiene el consentimiento informado antes de la rehabilitación⁵.
- Sí No
- ¿Es una unidad que está sujeta a los requisitos de reducción y está listada o elegible para su inclusión en el Registro Nacional de Lugares Históricos, o contribuye al Registro Nacional de Distrito Histórico?
- Sí No
- De ser así, la Oficina de Preservación Histórica del Estado podrá pedir que se apliquen controles provisionales en lugar de reducción. Se requiere mantenimiento y re-evaluación continuo. [35.115 (13)]

He evaluado el sitio y la propiedad, las especificaciones de trabajo, y entrevistó a los ocupantes. En mi opinión profesional, esta unidad reúne los requisitos para la exención indicada (s).

Firma

Fecha

⁵ Guía interpretativa de HUD del 16 de abril de 2001, pregunta # J-24.

¡IMPORTANTE!

El plomo de la pintura, del polvo y de la tierra en la casa y alrededor de esta puede ser peligroso si no se maneja adecuadamente

- Los niños menores de 6 años son los que corren mayor riesgo de envenenamiento por plomo en la casa.
- La exposición al plomo puede hacerle daño a los niños pequeños y aun a los bebés antes del nacimiento.
- Es probable que las casas, las escuelas y los centros de cuidado infantil construidos antes de 1978 contengan pintura con base de plomo.
- Aun los niños que aparentan estar saludables pueden tener niveles peligrosos de plomo en el cuerpo.
- Alterar las superficies con pintura con base de plomo o remover incorrectamente la pintura con base de plomo puede aumentar los peligros para su familia.
- El plomo puede entrar en el cuerpo de las personas al respirar o tragar polvo de plomo, o al comer tierra o partículas de pintura que contengan plomo.
- Las personas tienen muchas opciones para reducir los peligros relacionados con el plomo. Generalmente, la pintura con base de plomo que está en buenas condiciones no es peligrosa (vea la página 10).



Proteja a su familia contra el plomo en el hogar



¿Está planeando comprar o alquilar una casa construida antes de 1978?

¿Sabía que muchas casas construidas antes de 1978 tienen **pintura con base de plomo**? El plomo en la pintura, las partículas y el polvo puede ser un peligro grave para la salud.

Lea todo este folleto para saber:

- Cómo entra el plomo en el cuerpo.
- Acerca de los efectos del plomo en la salud.
- Qué puede hacer para proteger a su familia.
- Adónde recurrir para obtener más información.

Antes de alquilar o comprar una casa o un apartamento construidos antes de 1978, la ley federal requiere lo siguiente:

- Los vendedores tienen que dar la información que posean acerca de la pintura con base de plomo o los peligros relacionados con dicha pintura antes de vender una casa.
- Los contratos de venta de inmuebles deben incluir una declaración de advertencia específica sobre la pintura con base de plomo. Los compradores tienen hasta 10 días para verificar la existencia de plomo.
- Los propietarios tienen que dar la información que posean acerca de la pintura con base de plomo y los peligros relacionados con dicha pintura antes de que el alquiler entre en vigencia. Los contratos de alquiler deben incluir una declaración de advertencia específica sobre la pintura con base de plomo.

Si emprenderá algún proyecto de renovación, reparación o pintura (RRP, por sus siglas en inglés) en su casa o apartamento construido antes de 1978:

- Lea el folleto de la EPA *Guía de prácticas acreditadas seguras para trabajar con el plomo para remodelar correctamente*.



Comisión de Seguridad de Productos del Consumidor de Estados Unidos (CPSC)

La CPSC protege al público contra el riesgo irrazonable de daños causados por productos del consumidor a través de educación, actividades relacionadas con normas de seguridad y aplicación de la ley. Comuníquese con la CPSC para obtener más información sobre los reglamentos y la seguridad de los productos del consumidor.

CPSC

4330 East West Highway
Bethesda, MD 20814-4421
1-800-638-2772
cpsc.gov o saferproducts.gov

Departamento de la Vivienda y de Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD)

La misión del HUD es crear comunidades fuertes, sustentables e inclusivas, así como hogares de calidad asequibles para todos. Comuníquese con la Oficina de Hogares Saludables y Control de Peligros Relacionados con el Plomo del HUD para obtener más información acerca de la Regla sobre Viviendas Seguras en relación con el Plomo, que protege a las familias que residen en viviendas construidas antes de 1978 que reciben ayuda económica, y acerca de los programas de control de los peligros relacionados con el plomo y de subvenciones para investigación.

HUD

451 Seventh Street, SW, Room 8236
Washington, DC 20410-3000
(202) 402-7698
hud.gov/offices/lead/

Este documento es del dominio público y puede ser reproducido por cualquier persona u organización sin necesidad de solicitar autorización. La información contenida en este folleto se basa en el conocimiento científico y técnico actual sobre los aspectos presentados, y refleja las barreras jurisdiccionales establecidas por los estatutos que gobiernan a las agencias que han colaborado en su preparación. Al seguir la asesoría que se ofrece, no se obtiene necesariamente una protección total para todas las situaciones o contra todos los peligros para la salud que pueden ser causa de la exposición al plomo.

U. S. EPA Washington DC 20460
U. S. CPSC Bethesda MD 20814
U. S. HUD Washington DC 20410

EPA-747-K-13-001
Septiembre de 2013

Medidas sencillas para proteger a su familia contra los peligros relacionados con el plomo

Si cree que su casa tiene pintura con base de plomo:

- No trate de remover usted mismo la pintura con base de plomo.
- Mantenga siempre las superficies pintadas en buenas condiciones para minimizar el deterioro.
- Haga que examinen su casa para identificar peligros relacionados con el plomo. Encuentre un inspector certificado o un asesor de riesgos en epa.gov/lead.
- Hable con el propietario para que arregle las superficies con pintura descascarada o picada.
- Limpie con regularidad los pisos, los antepechos de las ventanas y las demás superficies.
- Tome precauciones para evitar la exposición al polvo de plomo al remodelar.
- Al realizar renovaciones, reparaciones o pintura, contrate solamente a empresas de renovación certificadas en prácticas seguras con el plomo aprobadas por el estado o la EPA.
- Antes de comprar, alquilar o renovar su casa, hágala examinar para ver si tiene pintura con base de plomo.
- Consulte con su profesional de la salud sobre pruebas para detectar la presencia de plomo en sus hijos. El pediatra puede comprobar la presencia de plomo con un simple análisis de sangre.
- Lave con frecuencia las manos, los biberones, los chupones y los juguetes de los niños.
- Asegúrese de que los niños eviten los alimentos grasos (o ricos en grasas) y coman alimentos nutritivos ricos en hierro y calcio.
- Quítese los zapatos o lave la tierra de los zapatos antes de entrar a su casa.

El plomo entra al cuerpo de muchas maneras

El plomo puede entrar en el cuerpo de adultos y niños si:

- Respiran el polvo de plomo (especialmente durante las actividades de renovación, reparación y pintura que alteran las superficies pintadas).
- Tragan polvo de plomo que se ha acumulado en alimentos, superficies donde se preparan alimentos y otros lugares.
- Comen partículas de pintura o tierra que contengan plomo.

El plomo es especialmente peligroso para los niños menores de 6 años.

- A esta edad, el cerebro y el sistema nervioso de los niños son más sensibles a los efectos dañinos del plomo.
- El cuerpo en crecimiento de los niños absorbe más plomo.
- Los bebés y los niños pequeños se llevan las manos y otros objetos a la boca con frecuencia. Dichos objetos pueden estar cubiertos de polvo de plomo.



Las mujeres en edad de concebir deben saber que el plomo es peligroso para el feto en desarrollo.

- Las mujeres que tienen un nivel alto de plomo en su cuerpo antes del embarazo o mientras están embarazadas podrían exponer al feto al plomo a través de la placenta durante su desarrollo.

Oficinas regionales de la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA)

La misión de la EPA es proteger la salud de los seres humanos y el medio ambiente. La Oficina Regional de la EPA puede darle más información sobre la normativa y los programas de protección contra el plomo.

Región 1 (Connecticut, Massachusetts, Maine, New Hampshire, Rhode Island, Vermont)

Regional Lead Contact
(Contacto regional para el plomo)
U.S. EPA Region 1
Suite 1100 (CPT) One Congress Street
Boston, MA 02114-2023
(617) 918-1524

Región 2 (New Jersey, New York, Puerto Rico, Virgin Islands)

Regional Lead Contact
(Contacto regional para el plomo)
U.S. EPA Region 2
2890 Woodbridge Avenue
Building 205, Mail Stop 225
Edison, NJ 08837-3679
(732) 321-6671

Región 3 (Delaware, Maryland, Pennsylvania, Virginia, DC, West Virginia)

Regional Lead Contact
(Contacto regional para el plomo)
U.S. EPA Region 3
1650 Arch Street
Philadelphia, PA 19103
(215) 814-2088

Región 4 (Alabama, Florida, Georgia, Kentucky, Mississippi, North Carolina, South Carolina, Tennessee)

Regional Lead Contact
(Contacto regional para el plomo)
U.S. EPA Region 4
AFC Tower, 12th Floor, Air, Pesticides & Toxics
61 Forsyth Street, SW
Atlanta, GA 30303
(404) 562-8998

Región 5 (Illinois, Indiana, Michigan, Minnesota, Ohio, Wisconsin)

Regional Lead Contact
(Contacto regional para el plomo)
U.S. EPA Region 5 (DT-8J)
77 West Jackson Boulevard
Chicago, IL 60604-3666
(312) 886-7836

Región 6 (Arkansas, Louisiana, New Mexico, Oklahoma, Texas y 66 tribus)

Regional Lead Contact
(Contacto regional para el plomo)
U.S. EPA Region 6
1445 Ross Avenue, 12th Floor
Dallas, TX 75202-2733
(214) 665-2704

Región 7 (Iowa, Kansas, Missouri, Nebraska)

Regional Lead Contact
(Contacto regional para el plomo)
U.S. EPA Region 7
11201 Renner Blvd.
WWPD/TOPE
Lenexa, KS 66219
(800) 223-0425

Región 8 (Colorado, Montana, North Dakota, South Dakota, Utah, Wyoming)

Regional Lead Contact
(Contacto regional para el plomo)
U.S. EPA Region 8
1595 Wynkoop St.
Denver, CO 80202
(303) 312-6966

Región 9 (Arizona, California, Hawaii, Nevada)

Regional Lead Contact
(Contacto regional para el plomo)
U.S. EPA Region 9 (CMD-4-2)
75 Hawthorne Street
San Francisco, CA 94105
(415) 947-4280

Región 10 (Alaska, Idaho, Oregon, Washington)

Regional Lead Contact
(Contacto regional para el plomo)
U.S. EPA Region 10
Solid Waste & Toxics Unit (WCM-128)
1200 Sixth Avenue, Suite 900
Seattle, WA 98101
(206) 553-1200

Para obtener más información

The National Lead Information Center (Centro Nacional de Información sobre el Plomo)

Averigüe cómo proteger a los niños del envenenamiento por plomo y obtenga otra información sobre los peligros relacionados con el plomo por Internet en epa.gov/lead y hud.gov/lead, o llame al **1-800-424-LEAD (5323)**.

Línea directa de agua potable segura de la EPA

Para obtener información sobre el plomo en el agua potable, llame al **1-800-426-4791** o visite epa.gov/lead para obtener información sobre el plomo en el agua potable.

Línea directa de la Comisión de Seguridad de Productos del Consumidor de Estados Unidos (CPSC)

Para pedir información relacionada con el plomo en los juguetes y en otros productos del consumidor, o para denunciar un producto del consumidor inseguro o una lesión relacionada con un producto, llame al **1-800-638-2772**, o visite el sitio web de la CPSC en cpsc.gov o saferproducts.gov.

Agencias del medio ambiente y de salud estatales y locales

Algunos estados, tribus y ciudades tienen sus propias reglas relacionadas con la pintura con base de plomo. Consulte con su agencia local para ver cuáles leyes se le aplican. La mayoría de las agencias también pueden proporcionarle información para encontrar en su área una empresa para remover el plomo, y para conseguir posibles fuentes de ayuda económica para la reducción de los peligros relacionados con el plomo. Obtenga direcciones e información telefónica actualizadas de contactos locales o estatales por Internet en epa.gov/lead, o comuníquese con el Centro Nacional de Información sobre el Plomo llamando al **1-800-424-LEAD**.

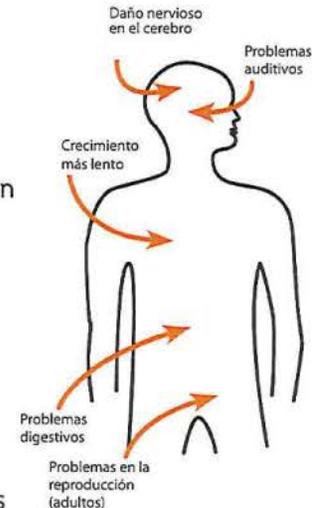
Las personas con impedimentos auditivos o del habla pueden acceder a cualquiera de los números de teléfono que se indican en este folleto a través del sistema TTY llamando en forma gratuita al Federal Relay Service (Servicio Federal de Retransmisión) al **1-800-877-8339**.

Efectos del plomo en la salud

El plomo afecta el cuerpo de muchas maneras. Es importante saber que aun una exposición a niveles bajos de plomo puede afectar al niño gravemente.

En los niños, la exposición al plomo puede causar:

- Daño al sistema nervioso y los riñones.
- Problemas de aprendizaje, desorden de deficiencia de atención y disminución de la capacidad intelectual.
- Problemas del habla, del lenguaje y de comportamiento.
- Pobre coordinación muscular.
- Disminución en el crecimiento muscular y de los huesos.
- Daño en la audición.



Mientras que la exposición a niveles bajos de plomo es más común, la exposición a niveles altos de plomo puede causar efectos devastadores en los niños, incluso convulsiones, pérdida del conocimiento y, en algunos casos, la muerte.

Aunque los niños son especialmente susceptibles a la exposición al plomo, también puede ser peligroso para los adultos.

En los adultos, la exposición al plomo puede causar:

- Daño a un feto en desarrollo.
- Mayor probabilidad de tener tensión arterial alta durante el embarazo.
- Problemas de fertilidad (en hombres y mujeres).
- Tensión arterial alta.
- Problemas digestivos.
- Trastornos nerviosos.
- Problemas de memoria y concentración.
- Dolores musculares y articulares.

Verifique el nivel de plomo en su familia

Haga que examinen a sus niños y a su casa si cree que esta tiene plomo.

El nivel de plomo en la sangre de los niños tiende a aumentar con rapidez entre los 6 y 12 meses de edad, y tiende a llegar al nivel más alto entre los 18 y 24 meses de edad.

Consulte a su médico en cuanto a la necesidad de examinar a sus niños. Un sencillo análisis de sangre puede detectar la presencia de plomo. Los análisis de sangre para detectar plomo se recomiendan generalmente para:

- Niños de 1 a 2 años de edad.
- Niños u otros miembros de la familia que hayan estado expuestos a niveles altos de plomo.
- Niños que deben examinarse en virtud del plan local o estatal de exámenes médicos.

Su médico puede explicarle los resultados de las pruebas y decirle si es necesario realizar más análisis.

Otras fuentes de plomo

Aunque la pintura, el polvo y la tierra son las fuentes más comunes de plomo, existen también otras fuentes de plomo:

- **El agua potable.** Su casa podría tener tuberías de plomo o con soldaduras de plomo. El plomo no puede verse, olerse ni tiene sabor, y al hervir el agua no eliminará el plomo. Si cree que sus tuberías podrían tener plomo:
 - Use solamente agua fría para beber y cocinar.
 - Deje correr el agua durante 15 a 30 segundos antes de beberla, especialmente si no se ha usado el agua durante algunas horas.
Llame al departamento de salud o proveedor de agua local para averiguar sobre las pruebas para el agua de su casa, o visite epa.gov/lead para obtener información de la EPA sobre el plomo en el agua potable.
- **Los hornos de fundición de plomo** u otras industrias que emiten plomo al aire.
- **Su trabajo.** Si trabaja con plomo, podría traerlo a su casa en el cuerpo o la ropa. Báñese y cámbiese la ropa antes de volver a su casa. Lave la ropa de trabajo por separado del resto de la ropa de la familia.
- **Los pasatiempos** que usan plomo, tales como hacer trabajos en cerámica, pintar en vidrio o restaurar muebles. Llame al departamento de salud local para obtener información sobre los pasatiempos en los que puede usarse plomo.
- Los **juguets y muebles** viejos que pueden haberse pintado con pintura que contenga plomo. Los juguetes viejos y otros productos para niños pueden contener partes con plomo.⁴
- Los alimentos y líquidos cocinados o almacenados en **crystal de plomo**, o en **cerámica o porcelana con esmalte de plomo** pueden contener plomo.
- Los remedios caseros, tales como **“greta”** y **“azarcón”**, que se usan para tratar padecimientos estomacales.

⁴ En 1978, el gobierno federal prohibió los juguetes, otros productos para niños y los muebles con pintura que contenga plomo (16 CFR 1303). En 2008, el gobierno federal también prohibió el plomo en la mayoría de los productos para niños, y actualmente prohíbe el plomo en cantidades superiores a 100 ppm por peso en la mayoría de los productos para niños (76 FR 44463).

Renovación, remodelación o reparación (RRP) de una casa que tiene pintura con base de plomo

Si contrata a un contratista para que realice proyectos de renovación, reparación o pintura (RRP) en una casa o centro de cuidado infantil construidos antes de 1978 (como centros preescolares y jardines de infancia), el contratista debe:

- Ser una empresa certificada en prácticas seguras con el plomo, aprobada por la EPA o por un programa estatal autorizado por la EPA.
- Utilizar personas cualificadas y capacitadas (renovadores certificados en prácticas seguras con el plomo) que empleen prácticas de trabajo seguras con el plomo específicas, a fin de evitar la contaminación con plomo.
- Darle una copia del documento informativo de la EPA sobre peligros relacionados con el plomo que se titula *Guía de prácticas acreditadas seguras para trabajar con el plomo para remodelar correctamente*.



Los contratistas de RRP que trabajen en casas o centros de cuidado infantil construidos antes de 1978 deben seguir prácticas de trabajo seguras con el plomo que:

- **Contengan el área de trabajo.** Debe contenerse el área para que el polvo y los escombros no se escapen del área de trabajo. Deben colocarse letreros de advertencia, y debe usarse cinta y material plástico u otro tipo de material impermeable.
- **Eviten los métodos de renovación que generan grandes cantidades de polvo contaminado con plomo.** Algunos métodos producen tanto polvo contaminado con plomo que su uso está prohibido. Entre estos métodos se incluyen:
 - Quema o flameado a llama abierta.
 - Lijado, esmerilado, cepillado, uso de pistolas de aguja o limpieza a chorro con herramientas eléctricas y equipos sin cubierta y accesorio de aspiradora HEPA.
 - Pistola de aire caliente a temperaturas superiores a 1100 °F.
- **Limpien minuciosamente.** El área de trabajo debe limpiarse diariamente. Una vez terminado todo el trabajo, debe limpiarse el área con métodos de limpieza especiales.
- **Eliminen los desechos adecuadamente.** Recoja los residuos en una bolsa o lámina de alta resistencia y séllela. Cuando transporte los residuos, asegúrese de que la bolsa o lámina esté bien cerrada para que el polvo y los escombros no se escapen.

Para obtener más información sobre los requisitos de la EPA para los proyectos de RRP, visite epa.gov/getleadsafe o lea *Guía de prácticas acreditadas seguras para trabajar con el plomo para remodelar correctamente*.

Dónde se encuentra la pintura con base de plomo

Generalmente, cuanto más vieja sea su casa o centro de cuidado infantil, mayor será la posibilidad de que tenga pintura con base de plomo.¹

Muchas viviendas —incluidas las viviendas privadas, las de propiedad federal y las que reciben ayuda federal— y centros de cuidado infantil construidos antes de 1978 tienen pintura con base de plomo. En 1978, el gobierno federal prohibió el uso por parte del consumidor de pintura que contenga plomo.²

En la página 7, encontrará cómo establecer si la pintura tiene plomo.

El plomo puede encontrarse en:

- Casas y centros de cuidado infantil en la ciudad, el campo o los suburbios;
- Casas y apartamentos unifamiliares privados y públicos;
- Superficies dentro y fuera de la casa; y
- La tierra alrededor de la casa (la tierra puede acumular plomo de la pintura exterior u otras fuentes, tales como la gasolina con plomo que se usaba en el pasado en los automóviles).

Obtenga más información sobre dónde se encuentra plomo en epa.gov/lead.

¹ En la actualidad, el gobierno federal define la "pintura con base de plomo" como pintura con niveles de plomo superiores o iguales a 1.0 miligramo por centímetro cuadrado (mg/cm) o con más de 0.5 % por peso.

² En la actualidad, el gobierno federal define la "pintura que contiene plomo" como plomo en pintura nueva seca que supere las 90 partes por millón (ppm) por peso.

Identificando la pintura con base de plomo y los peligros de la pintura con base de plomo

La pintura con base de plomo deteriorada (descascarada, picada, pulverizada, agrietada o dañada) es un peligro y requiere atención inmediata. La pintura con base de plomo también puede ser un peligro si se encuentra en superficies que los niños puedan morder o que se desgasten mucho, tales como:

- Ventanas y antepechos de ventanas.
- Puertas y marcos de puertas.
- Escaleras, pasamanos, barandas y porches.

La pintura con base de plomo generalmente no es peligrosa si está en buenas condiciones y no está en una superficie de impacto o de fricción, como en una ventana.

El polvo de plomo puede formarse al raspar, lijar o calentar la pintura con base de plomo. También se forma cuando las superficies pintadas que contienen polvo se golpean o frotan entre sí. Las partículas y el polvo de la pintura que contiene plomo pueden acumularse en superficies y objetos que las personas tocan. El polvo de plomo que se ha acumulado puede volver a mezclarse con el aire cuando se aspira o barre la casa, o cuando las personas caminan sobre el mismo. Actualmente, la EPA define como peligrosos los siguientes niveles de plomo en el polvo:

- 40 microgramos por pie cuadrado ($\mu\text{g}/\text{pie}^2$) o más en pisos, incluidos pisos alfombrados.
- 250 $\mu\text{g}/\text{pie}^2$ o más en los antepechos de ventanas interiores.

El plomo en la tierra puede ser peligroso cuando los niños juegan en tierra descubierta o cuando las personas meten tierra en la casa con los zapatos. Actualmente, la EPA define como peligrosos los siguientes niveles de plomo en la tierra:

- 400 partes por millón (ppm) o más en áreas de juego de tierra descubierta.
- 1,200 ppm (promedio) o más en la tierra descubierta del resto del jardín.

Recuerde que el plomo de las partículas de pintura —que puede ver— y el polvo de plomo —que tal vez no pueda ver— pueden ser peligrosos.

La única forma de saber si existe peligro debido a la presencia de plomo en pintura, polvo o tierra es realizando pruebas. En la página siguiente se describe cómo hacer esto.

Reduciendo los peligros del plomo (continuación)

Si en su casa se realizó un trabajo para remover el plomo o si se trata de una vivienda que recibe ayuda federal, una vez que se termine el trabajo, deben realizarse las actividades de limpieza del polvo hasta que las pruebas de aprobación indiquen que los niveles de polvo de plomo están por debajo de los siguientes niveles:

- 40 microgramos por pie cuadrado ($\mu\text{g}/\text{pie}^2$) en pisos, incluidos pisos alfombrados.
- 250 $\mu\text{g}/\text{pie}^2$ en los antepechos de ventanas interiores.
- 400 $\mu\text{g}/\text{pie}^2$ en los canales de ventanas.

Para obtener ayuda para localizar en su área profesionales certificados que remuevan el plomo, llame a la agencia estatal o local (vea las páginas 14 y 15), visite epa.gov/lead o llame al 1-800-424-LEAD.

Reduciendo los peligros del plomo

Alterar la pintura con base de plomo o remover incorrectamente el plomo puede aumentar el peligro para su familia, ya que esparce aún más el polvo de plomo en la casa.

- Además de la limpieza diaria y la buena nutrición, usted puede reducir **temporariamente** los riesgos relacionados con la pintura con base de plomo tomando medidas, como la reparación de las superficies pintadas que estén dañadas y plantar césped para cubrir la tierra contaminada con plomo. Estas medidas no son soluciones permanentes y necesitarán atención continua.



- Para minimizar la exposición al plomo cuando renueve, repare o pinte su casa, contrate a un renovador certificado por el estado o la EPA que esté capacitado en el uso de prácticas de trabajo seguras con el plomo. Si es una persona que suele hacer los trabajos por su cuenta, aprenda a utilizar prácticas de trabajo seguras con el plomo en su casa.
- Para remover permanentemente los peligros relacionados con el plomo, debe contratar a un contratista certificado para que "remueva" el plomo. Los métodos para remover (o eliminar permanentemente el peligro) incluyen la eliminación, el sellado o el revestimiento de la pintura con base de plomo con materiales especiales. Simplemente pintar sobre la pintura que presenta riesgos con una pintura común no es un control permanente.

Siempre recurra a un contratista certificado que esté capacitado para corregir los peligros relacionados con el plomo de manera segura.

- Contrate a una empresa certificada en prácticas seguras con el plomo (vea la página 12) para realizar proyectos de renovación, reparación o pintura (RRP) a fin de no alterar las superficies pintadas.
- Para corregir permanentemente los peligros relacionados con el plomo, contrate a un profesional certificado para que "remueva" el plomo. Esto asegurará que el contratista sepa cómo trabajar en forma segura y tenga el equipo apropiado para limpiar minuciosamente.

Los contratistas certificados contratarán a trabajadores cualificados y seguirán reglas estrictas de seguridad según lo dicta el estado o el gobierno federal.

Verificando si su casa tiene plomo

Puede evaluar su casa de diferentes maneras para determinar si tiene plomo:

- Una **inspección** de la pintura con base de plomo le dirá si su casa tiene pintura con base de plomo y dónde se localiza. Sin embargo, esta inspección no le dirá si en su casa existen actualmente peligros relacionados con el plomo. Un profesional experto en pruebas capacitado y certificado, que se llama inspector de pintura con base de plomo, realizará la inspección de la pintura utilizando métodos como:
 - Máquina portátil de fluorescencia por rayos X (XRF, por sus siglas en inglés).
 - Pruebas de laboratorio de muestras de pintura.
- Una **evaluación de riesgo** le dirá si en su casa existe actualmente algún peligro relacionado con el plomo debido a la presencia de plomo en la pintura, el polvo o la tierra. También le dirá qué acciones debe llevar a cabo para eliminar estos peligros. Un profesional experto en pruebas capacitado y certificado, que se llama asesor de riesgo, hará lo siguiente:
 - Tomará muestras de la pintura deteriorada de puertas, ventanas, pisos, escaleras y paredes.
 - Tomará muestras del polvo cerca de las superficies pintadas y muestras de tierra descubierta del patio.
 - Hará pruebas de laboratorio con las muestras de pintura, polvo y tierra.
- Una combinación de evaluación de riesgo e inspección le dirá si en su casa hay pintura con base de plomo, si existe algún peligro relacionado con el plomo y dónde se localizan ambos.



Asegúrese de leer el informe que le entreguen una vez finalizada la inspección o la evaluación de riesgo, y pregunte todo lo que no entienda.

Verificando si su casa tiene plomo (continuación)

Al preparar un trabajo de renovación, reparación o pintura en una casa construida antes de 1978, los renovadores certificados para prácticas seguras con el plomo (vea la página 12) pueden:

- Tomar muestras de partículas de pintura para determinar si hay pintura con base de plomo en el área que se prevé renovar y enviarlas para analizar a un laboratorio especializado en plomo reconocido por la EPA. En viviendas que reciben ayuda federal, la persona que recolecte estas muestras debe ser un evaluador de riesgo o inspector certificado de pintura con base de plomo.
- Utilizar juegos de pruebas reconocidos por la EPA para determinar si no hay pintura con base de plomo (no se deben usar en viviendas que reciban ayuda federal).
- Suponer que hay pintura con base de plomo y utilizar prácticas de trabajo seguras con el plomo.

Existen programas estatales y federales para garantizar que las pruebas se realicen de modo seguro, confiable y con eficacia. Comuníquese con la agencia estatal o local para obtener más información, visite epa.gov/lead o llame al **1-800-424-LEAD (5323)** para obtener una lista de contactos en su área.³

³ Las personas con impedimentos auditivos o del habla pueden acceder a este número a través del sistema TTY llamando al Federal Relay Service (Servicio Federal de Retransmisión) al 1-800-877-8399.

Lo que usted puede hacer en estos momentos para proteger a su familia

Si sospecha que su casa tiene algún peligro relacionado con pintura con base de plomo, puede tomar algunas medidas inmediatas para reducir el riesgo de su familia:

- Si alquila, infórmele al propietario si hay pintura descascarándose o picándose.
- Mantenga las superficies pintadas limpias y sin polvo. Limpie semanalmente los pisos, los marcos y antepechos de las ventanas y las demás superficies. Use un trapeador o una esponja con agua tibia y un limpiador para usos múltiples. (Recuerde: nunca mezcle productos de amoníaco con blanqueadores, ya que pueden formar gases peligrosos.)
- Limpie inmediatamente y con cuidado las partículas de pintura sin generar polvo.
- Enjuague bien y con frecuencia las esponjas y las cabezas de los trapeadores mientras limpia las áreas sucias o con polvo, y vuelva a hacerlo cuando termine de limpiar.
- Lávese con frecuencia las manos y también las de sus hijos, especialmente antes de comer, antes de la siesta y antes de irse a dormir.
- Mantenga limpias las áreas de juego. Lave con regularidad los biberones, los chupones, los juguetes y los animales de peluche.
- No permita que los niños muerdan los antepechos de las ventanas ni las demás superficies pintadas, ni tampoco que coman tierra.
- Al realizar renovaciones, reparaciones o pintura, contrate a empresas de renovación certificadas en prácticas seguras con el plomo aprobadas por el estado o la EPA (vea la página 12).
- Límpiense o quítese los zapatos antes de entrar a la casa para evitar meter el plomo de la tierra.
- Asegúrese de que los niños eviten los alimentos grasos (o ricos en grasas) y coman alimentos nutritivos ricos en hierro y calcio. Los niños con buenas dietas absorben menos plomo.

Declaración de Información sobre Pintura a Base de Plomo y/o Peligros de la Pintura a Base de Plomo

Declaración sobre los Peligros del Plomo

Las viviendas construidas antes del año 1978 pueden contener pintura a base de plomo. El plomo de pintura, pedazos de pintura y polvo puede representar peligros para la salud si no se maneja apropiadamente. La exposición al plomo es especialmente dañino para los niños jóvenes y las mujeres embarazadas. Antes de alquilar (rentar) una vivienda construida antes del año 1978, los arrendadores tienen la obligación de informar sobre la presencia de pintura a base de plomo o peligros de pintura a base de plomo conocidos en la vivienda. Los arrendatarios (inquilinos) también deben recibir un folleto aprobado por el Gobierno Federal sobre la prevención del envenenamiento de plomo.

Declaración del Arrendador

(a) Presencia de pintura a base de plomo y/o peligros de pintura a base de plomo (marque (i) ó (ii) abajo):

(i) _____ Confirmado que hay pintura a base de plomo y/o peligro de pintura a base de plomo en la vivienda (explique).

(ii) _____ El arrendador no tiene ningún conocimiento de que haya pintura a base de plomo y/o peligro de pintura a base de plomo en la vivienda.

(b) Archivos e informes disponibles para el vendedor (marque (i) ó (ii) abajo):

(i) _____ El arrendador le ha proporcionado al comprador todos los archivos e informes disponibles relacionados con pintura a base de plomo y/o peligro de pintura a base de plomo en la vivienda (anote los documentos abajo).

(ii) _____ El arrendador no tiene archivos ni informes relacionados con pintura a base de plomo y/o peligro de pintura a base de plomo en la vivienda.

Acuse de Recibo del Arrendatario o Inquilino (inicial)

(c) _____ El arrendatario ha recibido copias de toda la información indicada arriba.

(d) _____ El arrendatario ha recibido el folleto titulado *Proteja a Su Familia del Plomo en Su Casa*.

Acuse de Recibo del Agente (inicial)

(e) _____ El agente le ha informado al arrendador de las obligaciones del arrendador de acuerdo con 42 U.S.C. 4852d y está consciente de su responsabilidad de asegurar su cumplimiento.

Certificación de Exactitud

Las partes siguientes han revisado la información que aparece arriba y certifican que, según su entender, toda la información que han proporcionado es verdadera y exacta.

_____	_____	_____	_____
Arrendador	Fecha	Arrendador	Fecha
_____	_____	_____	_____
Arrendatario	Fecha	Arrendatario	Fecha
_____	_____	_____	_____
Agente	Fecha	Agente	Fecha

Declaración de Información sobre Pintura a Base de Plomo y/o Peligros de la Pintura a Base de Plomo

Declaración sobre los Peligros del Plomo

Se notifica a todo comprador de cualquier interés en propiedad real residencial en la cual fue construida una vivienda residencial antes del año 1978, que dicha propiedad puede presentar una exposición a plomo de la pintura a base de plomo que podría poner a niños jóvenes en situación de riesgo de desarrollar envenenamiento de plomo. El envenenamiento de plomo en niños jóvenes puede producir daños neurológicos permanentes, incluyendo incapacidad para el aprendizaje, cociente de inteligencia reducido, problemas de comportamiento y memoria dañada. El envenenamiento de plomo también representa un peligro especial para las mujeres embarazadas. El vendedor de cualquier interés en una propiedad privada real residencial tiene la obligación de proporcionarle al comprador toda la información que posea sobre los peligros de la pintura a base de plomo que se hayan determinado en evaluaciones o inspecciones de riesgo y de notificarle al comprador sobre cualquier peligro que conozca de la pintura a base de plomo. Se recomienda realizar una evaluación o inspección de posibles peligros de la pintura a base de plomo antes de la compra.

Declaración del Vendedor

(a) Presencia de pintura a base de plomo y/o peligros de pintura a base de plomo (marque (i) ó (ii) abajo):

(i) Confirmado que hay pintura a base de plomo y/o peligro de pintura a base de plomo en la vivienda (explique).

(ii) El vendedor no tiene ningún conocimiento de que haya pintura a base de plomo y/o peligro de pintura a base de plomo en la vivienda.

(b) Archivos e informes disponibles para el vendedor (marque (i) ó (ii) abajo):

(i) El vendedor le ha proporcionado al comprador todos los archivos e informes disponibles relacionados con pintura a base de plomo y/o peligro de pintura a base de plomo en la vivienda (anote los documentos abajo).

(ii) El vendedor no tiene archivos ni informes relacionados con pintura a base de plomo y/o peligro de pintura a base de plomo en la vivienda.

Acuse de Recibo del Comprador (inicial)

(c) El comprador ha recibido copias de toda la información indicada arriba.

(d) El comprador ha recibido el folleto titulado *Proteja a Su Familia del Plomo en Su Casa*.

(e) El comprador ha (marque (i) ó (ii) abajo):

(i) recibido una oportunidad por 10 días (o un período de tiempo de mutuo acuerdo) para hacer una evaluación o inspección de riesgo de presencia de pintura a base de plomo o de peligros de pintura a base de plomo; o

(ii) renunciado a la oportunidad de hacer una evaluación o inspección de riesgo de presencia de pintura a base de plomo o de peligros de pintura a base de plomo.

Acuse de Recibo del Agente (inicial)

(f) El agente le ha informado al vendedor de las obligaciones del vendedor de acuerdo con 42 U.S.C. 4852(d) y está consciente de su responsabilidad de asegurar su cumplimiento.

Certificación de Exactitud

Las partes siguientes han revisado la información que aparece arriba y certifican que, según su entender, toda la información que han proporcionado es verdadera y exacta.

_____	_____	_____	_____
Vendedor	Fecha	Vendedor	Fecha
_____	_____	_____	_____
Comprador	Fecha	Comprador	Fecha
_____	_____	_____	_____
Agente	Fecha	Agente	Fecha

ANEJO E

¿QUIÉN ESTÁ CUALIFICADO PARA LLEVAR A CABO TRABAJOS DE REDUCCIÓN DE PELIGRO POR PLOMO?

Cualificaciones para Contratistas de Reducción de Peligro

Los contratistas de reducción de peligro son:

- Supervisores de reducción entrenados y certificados por el Estado; y
- Trabajadores que han completado de manera exitosa adiestramiento relacionado a reducción de peligro por plomo.

Cualificaciones para Llevar a Cabo Controles Provisionales o Tratamientos Estandarizados

Para llevar a cabo controles provisionales o tratamientos estandarizados, un trabajador tiene que ser supervisado por un supervisor certificado en reducción de riesgo o haber completado de manera exitosa uno de los siguientes cursos:

- Un curso acreditado de reducción de riesgo de pintura con base de plomo;
- Un curso acreditado para trabajadores de pintura con base de plomo;
- El curso de pintura con base de plomo: "*Work Smart, Work Wet, and Work Clean,*" preparado por *National Environmental Training Association for the EPA and HUD*;
- El adiestramiento *The Remodeler's and Renovator's Lead-Based Paint Training Program* preparado por HUD y *National Association of the Remodeling Industry (NARI)*; o
- Un curso similar reconocido por HUD y EPA (vea www.hud.gov/offices/lead, para un desglose de los cursos aprobados)

Cualificaciones para Prácticas seguras en el trabajo

No hay requisitos específicos para prácticas seguras en el trabajo, sin embargo, los siguientes cursos generales son útiles para todos los trabajadores que quieren trabajar de manera segura con plomo.

- *Remodeler's and Renovator's Lead-Based Paint Training Program developed by HUD and the National Association for the Remodeling Industry (NARI); and*
- *Lead-Based Paint Maintenance Training Program developed by HUD/EPA and the National Educational Training Association (NETA).*
- El libro, "*Lead Paint Safety: A Field Guide for Painting, Home Maintenance, and Renovation Work,*" es una guía ilustrada excelente. Disponible en www.hud.gov/offices/lead o del *National Lead Information Center* en 1-800-424- LEAD o www.epa.gov/lead/pubs/nlic.htm.

ANEJO F

CUATRO ENFOQUES A LA IMPLEMENTACIÓN DE EVALUACIÓN Y REDUCCIÓN DE PELIGRO POR PLOMO

ENFOQUE 1. NO HAGA DAÑO		
Evaluación de Peligro por Plomo	Reducción de Peligro por Plomo	Opciones
<ul style="list-style-type: none"> • Prueba de pintura sobre superficie a ser alterada. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reparación de superficies alteradas durante el trabajo. • Prácticas de seguridad en el trabajo cuando se trabaja en áreas identificadas como • pintura con base de plomo. • Visto bueno. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se asume que hay pintura con base de plomo presente y se utilizan prácticas de trabajo seguras sobre todas las superficies alteradas.
ENFOQUE 2. IDENTIFICAR Y ESTABILIZAR LA PINTURA DETERIORADA		
<ul style="list-style-type: none"> • Inspección visual para identificar pintura deteriorada. 	<ul style="list-style-type: none"> • Estabilización de pintura deteriorada identificada. • Se utilizan prácticas de seguridad en el trabajo. • Visto bueno. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prueba de pintura en pintura deteriorada. • Aplican las prácticas de seguridad solo a pintura con base de plomo.
ENFOQUE 3. IDENTIFICAR Y CONTROL DE RIESGO DE PLOMO		
<ul style="list-style-type: none"> • Prueba de pintura sobre superficie a ser alterada. • Evaluación de riesgo en la vivienda completa 	<ul style="list-style-type: none"> • Controles provisionales en peligro identificados. • Se utilizan prácticas de seguridad en el trabajo. • Visto bueno. 	<ul style="list-style-type: none"> • Asume hay pintura con base de plomo o peligro y presenta y establece tratamiento estandarizado.
ENFOQUE 4. IDENTIFICAR Y REDUCIR EL RIESGO DE PLOMO		
<ul style="list-style-type: none"> • Prueba de pintura sobre superficie a ser alterada. • Evaluación de riesgo en la vivienda completa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reducción de daño en peligro identificado. • Controles provisionales sobre peligro identificado en el exterior que no ha sido alterado por rehabilitación • Se utilizan prácticas de seguridad en el trabajo. • Visto bueno. 	<ul style="list-style-type: none"> • Asume hay pintura con base de plomo o peligro y presenta y lleva a cabo reducción de peligro en las superficies deterioradas, impactadas, y las que serán alteradas.

ANEJO G

RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REQUERIDAS PARA ATENDER PINTURA CON BASE DE PLOMO

Categoría Actividades Requeridas	Categoría Actividades Requeridas
Notificación	<p>Las siguientes notificaciones tienen que ser provistas según sea apropiado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Panfleto; • Declaración; • Notificación de evaluación o que se asume hay peligro por plomo; y • Notificación de actividad de reducción por peligro de plomo
Evaluación de Peligro por Plomo	<p>Aplican una o más de las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluación visual; • Prueba de pintura; y • Evaluación de riesgo
Reducción de Peligro por Plomo	<p>Puede aplicar una o más de las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estabilización de pintura; • Controles provisionales (o tratamientos estandarizados); y • Reducción <p>Lo siguiente siempre aplica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prácticas de seguridad en el trabajo; y • Visto bueno. <p>Este requisito puede aplicar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inspeccionar y mantener trabajo de reducción de peligro por plomo.
Mantenimiento Regular	