

Pintura a base de plomo en viviendas de alquiler

Guía completa para identificar y abordar los riesgos de la pintura a base de plomo en viviendas de alquiler

NUEVA JERSEY

**DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS
División de Códigos y Normas**

REVISADO EL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (Versión 2)



Guía sobre pintura a base de plomo en viviendas de alquiler

(c) Estado de Nueva Jersey
Departamento de Asuntos Comunitarios
División de Códigos y Normas
P.O. Box 802
Trenton, NJ 08625-0802
Teléfono (609) 292-7899 • Fax (609) 633-6729
www.nj.gov/dca/codes

Guía sobre pintura a base de plomo en viviendas de alquiler

Prólogo

La finalidad de esta guía es proporcionar una descripción completa de los riesgos de la pintura a base de plomo, cómo inspeccionarlos y cómo pueden mitigarse o eliminarse para cumplir con la Ley Pública 2021, c.182. El propósito de esta guía es brindar información a los propietarios y ocupantes de viviendas de alquiler en todo el estado de Nueva Jersey. Se divide en cinco partes; cada una tiene información diferente que ayuda a entender los diversos requisitos asociados con los riesgos de la pintura a base de plomo en viviendas de alquiler.

Esta guía servirá como un manual del instructor de acuerdo con el Artículo C.52:27D-437.17b(2) y conforme a las directrices de C.52:27D-437.20b.

Nada de lo dispuesto en esta guía se interpretará como reemplazo de la normativa legal (P.L.2021, c.182) o de las próximas regulaciones. Si existieran discrepancias entre la información de este documento y la normativa legal o reglamento, prevalecerá esta normativa o reglamento.

Esta guía se establece de acuerdo con la Ley Pública 2021, c.182.

<https://www.njleg.state.nj.us/Bills/2020/PL21/182 .PDF>

Guía sobre pintura a base de plomo en viviendas de alquiler

1.0.0 Índice

2.0.0 Introducción

2.1.0 Definiciones

2.1.1 El plomo y sus riesgos asociados

2.2.0 Pintura a base de plomo

2.2.1 Identificación de los riesgos de la pintura a base de plomo

3.0.0 Ley sobre Inspecciones de Pintura a Base de Plomo, P.L.2021, c.182

3.1.0 ¿Qué estipula la Ley Pública 2021, c.182?

3.2.0 ¿Qué tipo de viviendas están regidas por la P.L. 2021, c.182?

3.3.0 Responsabilidad y procedimientos en la inspección periódica

3.3.1 Responsabilidad

3.3.2 Procedimiento de inspección

3.3.3 Fijación del plazo posterior a la inspección inicial

3.3.4 Inspecciones visuales

3.3.5 Muestreo del polvo en paño

3.4.0 Resultados de la inspección periódica

3.5.0 Tarifas de inspecciones periódicas

4.0.0 Eliminación de los riesgos de la pintura a base de plomo

4.1.0 Cómo proceder si se existe riesgo de pintura a base de plomo

4.1.1 ¿Quién puede realizar el trabajo de descontaminación?

4.2.0 Controles provisionales

4.3.0 Mitigación

4.4.0 Inspección posterior a la mitigación

4.5.0 Subvenciones y préstamos para obras de mitigación

5.0.0 Mantenimiento de registros e investigaciones

5.1.0 Mantenimiento de registros municipales

5.2.0 Investigaciones municipales

5.3.0 Investigaciones del Departamento de Asuntos Comunitarios

Apéndices

A. Certificación de ausencia de plomo

B. Preguntas frecuentes

2.0.0 INTRODUCCIÓN

2.1.0 Definiciones

«Comisionado»: Comisionado del Departamento de Asuntos Comunitarios.

«Departamento»: Departamento de Asuntos Comunitarios.

«DOH»: Departamento de Salud de Nueva Jersey.

«Muestreo del polvo en paño»: Muestra tomada al limpiar una superficie característica y comprobada de acuerdo con un método autorizado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés).

«Vivienda»: Edificio que contiene una habitación o habitaciones, o *suite*, apartamento, unidad o espacio, que se alquila o se ocupa o que se pretende alquilar y ocupar como dormitorio y residencia para una o más personas.

«Unidad de vivienda»: Unidad ubicada dentro de un edificio y que se alquila y se ocupa o se pretende alquilar y ocupar para una o más personas para fines de dormitorio y residencia.

«Controles provisionales»: Conjunto de medidas diseñadas para reducir temporalmente la exposición o posible exposición de las personas a los riesgos de la pintura a base de plomo, incluidas los métodos de limpieza especializada, reparaciones, mantenimiento, pintura, confinamiento temporal, monitoreo continuo de los riesgos existentes o posibles de pintura a base de plomo, y el establecimiento y operación de programas de administración o educación de residentes, como se define bajo el Título 42 U.S.C. §4851b, e implementación correspondiente de regulaciones.

«Mitigación del plomo»: Conjunto de medidas diseñadas para eliminar permanentemente los riesgos de pintura a base de plomo según las normas establecidas por el comisionado en el Título 5, Capítulo 17 del Código Administrativo de Nueva Jersey (N.J.A.C. 5:17).

«Contratista de mitigación del plomo»: Empresa certificada por el Departamento para realizar trabajos de mitigación del plomo de conformidad con N.J.A.C. 5:17.

«Operario de reducción del plomo»: Individuo certificado por el Departamento de Salud de Nueva Jersey (DOH, por sus siglas en inglés para realizar trabajos de mitigación de plomo de acuerdo con N.J.A.C. 8:62.

«Pintura a base de plomo»: Pintura u otro material de recubrimiento superficial que contenga plomo en exceso de 1.0 miligramos por centímetro cuadrado o en exceso del 0.5% por peso, o cualquier otro nivel que pueda ser establecido por la ley federal.

«Riesgo de pintura a base de plomo»: Cualquier condición que cause la exposición al plomo debido al polvo o pintura contaminados que esté deteriorados o presentes en superficies y que puedan tener efectos adversos sobre la salud de las personas.

«Métodos de control de riesgos del plomo»: Controles provisionales, tal como se han definido anteriormente.

Hay que tener en cuenta que esta definición es específica para las inspecciones de pintura a base de plomo en viviendas de alquiler y no debe confundirse con la labor de control de riesgos por plomo, tal como se define en las regulaciones del Departamento para la evaluación y reducción de riesgos del plomo en N.J.A.C. 5:17.

«Contratista de evaluación del plomo»: Firma certificada por el Departamento para realizar labores de inspección del plomo y evaluación de riesgos de conformidad con N.J.A.C. 5:17. Esto incluye la capacidad de realizar muestreos del polvo en paño.

«Inspector o evaluador de riesgos del plomo»: Persona certificada por el DOH para realizar trabajos de inspección y evaluación de riesgos del plomo de conformidad con N.J.A.C. 8:62. Esto incluye la capacidad de realizar muestreos del polvo en paño.

«Libre de plomo»: Significa que se ha confirmado que en una vivienda o unidad de vivienda han disminuido completamente todos los riesgos de pintura a base de plomo o que no existe pintura a base de plomo en la vivienda o unidad de vivienda.

«Ausencia de plomo»: Vivienda sin riesgos notables de pintura a base de plomo, pero que no está necesariamente libre del plomo.

«Certificación de Ausencia de Plomo»: Certificación emitida de conformidad con las regulaciones promulgadas en la P.L.2021, c.182, que confirma que se realizó una inspección periódica, tal como se define a continuación, y que no hubo riesgos de pintura a base de plomo. Esta certificación tiene una validez de dos años a partir de la fecha de emisión.

«Vivienda multifamiliar»: Cualquier edificio o estructura y cualquier terreno conexo, y cualquier parte de estos, en los que haya tres o más unidades de vivienda ocupadas o para ocupación por tres o más personas que las habiten en forma independiente una de la otra. Las «viviendas multifamiliares» también se refieren a un bloque de diez o más edificios en una sola parcela de terreno o en parcelas contiguas de titularidad común, en cada una de las cuales hay dos viviendas ocupadas o destinadas a ser ocupadas por dos personas o familias de manera independiente una de otra, y cualquier terreno conexo, y cualquier porción de esta. La «vivienda multifamiliar» no incluye los edificios y las estructuras que están excluidos por el estatuto (ver N.J.S.A. 55:13A-3(k)).

«Inspección periódica de pintura a base de plomo»: Inspección inicial de todas las unidades de vivienda aplicables al inicio de los dos años siguientes a la fecha de entrada en vigor de la P.L.2021, c.182, 22 de julio de 2022, o de la rotación de arrendatarios, y, a partir de entonces, antes de los tres años, o con la rotación del arrendatario, con el propósito de identificar riesgos de pintura a base de plomo en viviendas regidas por la P.L.2021, c.182.

«Agencia local permanente»: Dependencia local y municipal cuyo propósito es realizar inspecciones y hacer cumplir las leyes, ordenanzas y reglamentos relativos a edificios y estructuras dentro de su jurisdicción. Esto puede incluir agencias locales de construcción, sanitarias y de vivienda.

«Descontaminación»: Labores provisionales de control o de mitigación del plomo realizadas de conformidad con este Capítulo para abordar los riesgos de la pintura a base de plomo.

De manera informal, el término «descontaminación» se utiliza a menudo como sinónimo de controles provisionales y no incluye la mitigación; sin embargo, en el contexto de la P.L.2021, c.182, se define como aquella que abarca tanto los controles provisionales como la mitigación.

«Rotación de arrendatarios»: Momento en que todos los ocupantes actuales desalojan una unidad de vivienda y que todos los nuevos arrendatarios se mudan a la unidad de vivienda o el momento en que un nuevo arrendatario ocupa una unidad de vivienda vacante.

«Evaluación visual»: Examen visual en busca de pintura deteriorada o polvo, desechos o residuos visibles en la superficie.

2.1.1 El plomo y sus riesgos asociados

El plomo es un elemento natural y un metal pesado en nuestro entorno.

Históricamente, se utilizaba en procesos industriales y productos comerciales como gasolina, pintura, cosméticos, especias y cerámica. Esto se debe a que el plomo tiene muchas propiedades útiles; es resistente a la humedad, no se oxida, y es maleable y fácil de trabajar.

La toxicidad del plomo se ha documentado durante siglos. A lo largo del siglo veinte hasta el día de hoy, los expertos en salud pública comprenden cada vez más sus efectos nocivos sobre la salud fisiológica y conducta humana.

La exposición al plomo ocurre cuando las personas entran en contacto con el plomo en su ambiente. Esto puede ocurrir por contacto con pintura caducada en una vivienda, suelo contaminado u otras fuentes. La exposición se determina midiendo la concentración de plomo en la sangre de una persona.

La exposición al plomo sucede cuando este entra en el torrente sanguíneo por ingestión o inhalación del polvo con plomo. El cuerpo humano no puede distinguir el plomo de otros minerales, como es el caso del hierro o el calcio, que nos son necesarios. El plomo se deposita en nuestros órganos, así como en nuestro cerebro y médula ósea.

Los Centros para el Control y Prevención de Enfermedades (CDC, por sus siglas en inglés) fijan el umbral de los niveles elevados de plomo en la sangre. La exposición al plomo puede ser de especial preocupación en el caso de los niños porque puede causarles daños en el sistema nervioso y los riñones, así como discapacidad del aprendizaje, trastorno por déficit de atención y disminución de la inteligencia. También puede causar problemas de comportamiento, del habla y del lenguaje, daños auditivos, disminución del crecimiento muscular y óseo, y baja coordinación muscular.

Se considera que los niños menores de seis años y las mujeres embarazadas tienen el mayor riesgo de exposición. Esto se debe a que cualquier nivel de plomo en una mujer embarazada la expone a que lo transfiera al feto y que esté presente en el alumbramiento. Los niños pequeños se llevan las manos a la boca como parte del desarrollo normal del aprendizaje. Sin embargo, las puertas y ventanas con pintura de plomo pueden liberar un polvo fino con plomo cuando se abren y cierran, y los niños pequeños pueden estar expuestos al plomo en condiciones normales al ponerse las manos con este polvo casi invisible de plomo en la boca. Los niños también pueden estar expuestos al comer astillas de pintura a base de plomo que se desprenden de la pared o al morder los alféizares de las ventanas, marcos de las puertas o cualquier otra superficie que contenga pintura a base de plomo.

2.2.0 Pintura a base de plomo

En 1972, el Estado de Nueva Jersey prohibió el uso de pintura a base de plomo. El Gobierno federal prohibió su uso en propiedades residenciales en 1978.

Anteriormente, se usaba la pintura a base de plomo comúnmente porque era duradera y de efecto prolongado. Muchas viviendas, residencias y guarderías construidas antes de 1978 pueden contener pintura a base de plomo.

Debido a este contexto histórico, la antigüedad de una vivienda es uno de los principales indicadores de la presencia de pintura a base de plomo en la vivienda.

2.2.1 Identificación de los riesgos de la pintura a base de plomo

El deterioro de la pintura a base de plomo (descascarillado, astillado, agrietamiento o dañada) es un riesgo y requiere atención inmediata. También puede ser un riesgo cuando se encuentra en superficies que los niños pueden morder o que están muy desgastadas, como ventanas y alféizares, puertas y marcos, escaleras, pasamanos, barandillas y porches. Es menos probable que la pintura a base de plomo sea un riesgo si está en buenas condiciones, y si no se encuentra en una superficie de choque o fricción.

El polvo con plomo puede formarse cuando la pintura a base de plomo es raspada, lijada o calentada. El polvo también se forma cuando las superficies pintadas chocan o rozan unas con otras. Las astillas y el polvo con plomo pueden residir en las superficies y objetos que las personas tocan. El polvo asentado puede reingresar al aire cuando las personas lo aspiran, lo barren o si caminan por el área afectada.

La única manera de identificar los riesgos de pintura con plomo o polvo es inspeccionar para verificar si se encuentra presente.

3.0.0 LEY SOBRE INSPECCIONES DE PINTURA A BASE DE PLOMO, P.L.2021, C.182

3.1.0 ¿Qué estipula la Ley Pública 2021, c.182?

La P.L.2021, c.182 aborda los riesgos de la pintura a base de plomo en propiedades residenciales de alquiler y establece programas para el control de riesgos de pintura a base de plomo, que se discuten en la Sección 4.5.0.

La ley impone a los municipios la obligación de realizar o contratar los servicios de un contratista de evaluación de plomo que esté certificado para realizar inspecciones de determinadas viviendas de alquiler unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares para detectar los riesgos de pintura a base de plomo, en los casos especificados en la ley.

Los municipios permitirán que los propietarios y arrendadores de viviendas contraten directamente a un contratista de evaluación de plomo certificado para este propósito. Los municipios pueden y deberían realizar inspecciones complementarias en algunas viviendas donde el propietario ha contratado directamente a un contratista de evaluación de plomo certificado para llevar a cabo inspecciones periódicas de pintura a base de plomo para que se verifique que dichas inspecciones se llevan a cabo de conformidad con los requisitos legales.

El municipio puede prohibir a los propietarios de viviendas la contratación directa de un contratista de evaluación de plomo si ellos previamente no hubiesen hecho inspecciones periódicas o si existiese, según la decisión del municipio, un conflicto de intereses, aparente o real, entre el propietario y la elección del contratista de evaluación de plomo, y, en su lugar, exigir a los propietarios que soliciten la labor a inspectores municipales o contratistas de evaluación de plomo contratados por el municipio con este fin.

Si se identifican riesgos de pintura a base de plomo, el propietario de la vivienda deberá sanearlos mediante mecanismos de mitigación o de control de los riesgos de la pintura a base de plomo.

Los individuos están certificados como inspectores o evaluadores de riesgos, operarios de mitigación del plomo y supervisores de mitigación del plomo por el DOH de Nueva Jersey de conformidad con sus regulaciones en N.J.A.C. 8:62, promulgadas al amparo de N.J.S.A. 26:2Q-1, y siguientes. La información sobre los requisitos para la

certificación de una persona puede encontrarse en línea en:

<https://www.nj.gov/health/ceohs/lead/lead-workers-supervisors/>.

Las empresas que realizan servicios de evaluación o mitigación de plomo están certificadas por el DCA. Esta información se encuentra en:

https://www.nj.gov/dca/codes/offices/leadhazard_abatement.shtml.

3.2.0 ¿Qué tipo de viviendas están regidas por la P.L.2021, c.182?

De acuerdo con P.L.2021, c.182, se deben inspeccionar las viviendas de alquiler unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares para detectar riesgos de pintura a base de plomo, excepto las siguientes:

- Viviendas construidas durante o después de 1978.
- Viviendas de alquiler de temporada que sean unifamiliares y bifamiliares con contratos de al menos seis meses de duración anual por arrendatarios que no renuevan de manera consecutiva el contrato de alquiler. Esta exención para las viviendas de alquiler de temporada no abarca las viviendas multifamiliares de temporada.
- Viviendas certificadas como libres de pintura a base de plomo de acuerdo con N.J.A.C. 5:17-3.16(b), ya sea después de haberse finalizado la mitigación o que una evaluación haya confirmado que no hay pintura a base de plomo en la vivienda.
- Viviendas de alquiler multifamiliares registradas con el DCA durante al menos diez años y que no tengan violaciones de plomo pendientes desde la inspección cíclica más reciente realizada al amparo de la Ley de Hoteles y Viviendas Múltiples (N.J.S.A. 55:13A-1). Actualmente se realizan inspecciones cíclicas cada cinco años en viviendas multifamiliares.
 - Esto significa que todas las viviendas multifamiliares construidas antes de 1978 y registradas en el Departamento, durante al menos diez años, que tengan un certificado de inspección emitido por la Oficina de Inspección de la Vivienda del DCA, están exentas de este requisito. El certificado de inspección vigente significa que no hay violaciones pendientes.
 - Una vivienda multifamiliar registrada en el Departamento durante al menos diez años, con una inspección abierta de que no tiene violaciones de pintura, también está exenta de este requisito.

- Las inspecciones abiertas significan que están en proceso inspecciones de corregir violaciones en una inspección cíclica. Esto se debe a que, durante las inspecciones cíclicas, el Departamento cita violaciones de pintura, que incluyen descaramiento, desprendimiento o descamación en cualquier superficie interior en lugar de violaciones por plomo. Para garantizar que se hagan inspecciones periódicas de pintura a base de plomo cuando sea necesario, cualquier violación al descubierto por pintura en una unidad de vivienda debe inspeccionarse de acuerdo con la P.L.2021, c.182.
- Viviendas con un certificado válido de ausencia del plomo expedido de conformidad con esta ley, P.L.2021, c.182. Los certificados de ausencia del plomo son válidos durante dos años a partir de la fecha de emisión.

3.3.0 Responsabilidad y procedimiento en la inspección periódica

3.3.1 Responsabilidad

En todos los casos, el municipio es responsable de garantizar la realización de las inspecciones. Según la ordenanza del municipio y la elección de los propietarios de las viviendas de alquiler, la responsabilidad de llevar a cabo la inspección es variable, como se muestra en la figura a continuación.

1.	Inspector municipal • En una municipalidad que mantiene una agencia local permanente con el propósito de realizar inspecciones y hacer cumplir las leyes, ordenanzas y reglamentos relativos a edificios y estructuras, la agencia es responsable de realizar las inspecciones requeridas.
2.	Contratista para evaluación de plomo • En una municipalidad que mantiene una agencia local permanente con el propósito de realizar inspecciones y hacer cumplir las leyes, ordenanzas y reglamentos relativos a edificios y estructuras dentro de la municipalidad, la agencia debe contratar a un especialista de evaluación de plomo para las requeridas inspecciones.
3.	Selección por el arrendador o propietario • Independientemente de si el municipio tiene una agencia local permanente o de que el arrendador o el propietario la eligen, todas las municipalidades deben permitir que el propietario de la vivienda o el arrendador contraten directamente a un contratista de evaluación de plomo para realizar la inspección requerida.

El Departamento interpreta de manera amplia la referencia a «agencia local permanente» para incluir el uso de acuerdos de servicios compartidos. Algunos ejemplos de cómo se pueden utilizar estos servicios son los siguientes:

- Los municipios que tienen un contrato existente con otra agencia municipal o del condado para realizar inspecciones pueden utilizar el acuerdo de servicios compartidos para cumplir con los requisitos de inspección establecidos en la Ley.
- Los municipios que mantienen una agencia local permanente aún pueden optar por establecer un acuerdo de servicios compartidos con otra agencia municipal o del condado para realizar inspecciones de conformidad con la Ley.
- Los municipios que no mantienen una agencia local permanente pueden contratar a un contratista principal de evaluación o establecer un acuerdo de servicios compartidos con otro municipio o condado para realizar inspecciones de conformidad con la Ley.

3.3.2 Procedimiento de inspección

Todas las unidades de vivienda de alquiler que necesitan ser inspeccionadas de conformidad con P.L.2021, c.18 requieren pasar por la inspección de pintura a base de plomo dentro de los dos años a partir de la fecha de vigencia de la ley, 2 de julio de 2022, o en el momento de la rotación del arrendatario, lo que ocurra primero.

Esto significa que la primera inspección debe realizarse a más tardar el 22 de julio de 2024.

Si durante la inspección periódica de pintura a base de plomo, se identifican problemas potenciales de habitabilidad, el inspector puede remitir la vivienda a la oficina municipal pertinente.

La inspección periódica de pintura a base de plomo se lleva a cabo en los espacios interiores dentro de las viviendas. Esto tiene como finalidad abarcar cualquier área común -pasillos, sótanos y porches exteriores- a la que tengan acceso los arrendatarios de viviendas de alquiler bifamiliares y multifamiliares.

En el caso de las viviendas ubicadas en un municipio en el que menos del tres por ciento de los niños examinados, de seis años o menos, tengan un nivel de plomo en la sangre superior o igual a cinco microgramos por decilitro, la inspección puede

realizarse mediante inspección visual, como se explica en la Sección 3.3.4, abajo. Sin embargo, estos municipios pueden optar por realizar un muestreo de polvo en paño, como se explica en la Sección 3.3.5, más adelante.

En el caso de las viviendas ubicadas en un municipio en el que al menos el tres por ciento de los niños examinados, de seis años o menos, tengan un nivel de plomo en la sangre superior o igual a cinco microgramos por decilitro, la inspección debe realizarse mediante muestreo de polvo en paño, como se explica en la Sección 3.3.5, más adelante.

Todos los inspectores municipales que realicen inspecciones periódicas de pintura a base de plomo, con el fin de hacer cumplir la Ley, deben recibir capacitación específica para las inspecciones necesarias requeridas en virtud de la Ley. Las evaluaciones visuales requieren la certificación de evaluación visual del HUD, cuyo enlace se incorpora en la Sección 3.3.4: Inspecciones Visuales. El muestreo de polvo en paño debe estar a cargo de un técnico especializado en la aplicación de muestreo de polvo en paño. Más información y enlaces sobre esa capacitación técnica están disponibles en la Sección 3.3.5: Muestreo de polvo en paño. Además, se recomienda que los municipios cuenten con el personal mínimo requerido que esté certificado como inspector principal/evaluador de riesgos, de acuerdo con los requisitos del Departamento de Salud establecidos en N.J.A.C. 8:62.

3.3.3. Fijación del plazo posterior a la inspección inicial

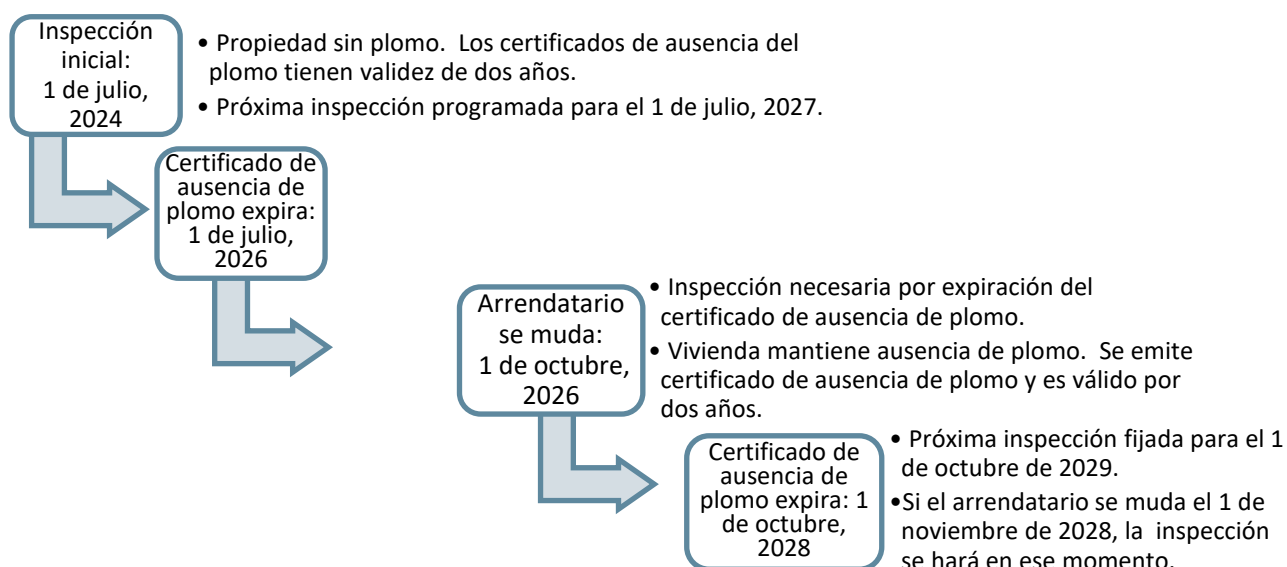
En el caso de unidades no exentas, después de que se lleve a cabo la inspección inicial mencionada en la Sección 3.3.2, las unidades se inspeccionarán acerca de los riesgos de pintura a base de plomo cada tres años, o cuando se dé la rotación del arrendatario, lo que ocurra primero.

No se requiere llevar a cabo una inspección con la rotación del arrendatario si el propietario tiene un certificado válido de ausencia de plomo. Los certificados de ausencia de plomo tienen validez de dos años. Por consiguiente, sino hubiese expirado el certificado de ausencia de plomo cuando ocurre la rotación del arrendatario, la próxima inspección será después de tres años a partir de la inspección anterior. Si el certificado de ausencia del plomo hubiese expirado en el momento de la rotación del arrendatario (es decir, más de dos años después de la emisión del certificado, pero

antes del plazo de tres años), será necesario realizar una inspección en el momento de la rotación del arrendatario.

La inspección al momento de la rotación del arrendatario restablecerá el periodo de inspección de tres años.

A continuación se proporciona un cuadro con horarios hipotéticos para demostrar cómo se puede estructurar este ciclo de inspección. Para facilitar su uso, este cuadro sólo incorpora las inspecciones en las que no hubo riesgos de pintura a base de plomo y que, por lo tanto, no se requiere otra inspección adicional. En todos los escenarios, la inspección de tres años debería programarse a partir de la más reciente que resultó en la emisión de un certificado de ausencia del plomo.



Para garantizar el cumplimiento de los plazos establecidos en la P.L.2021, c. 182, los propietarios sujetos a su cumplimiento deben notificar a los municipios acerca de todas las rotaciones de arrendatarios, especialmente en el caso de expiración del certificado de ausencia del plomo.

3.3.4 Inspecciones visuales

Si los municipios pueden realizar evaluaciones visuales, el inspector debería examinar las viviendas en alquiler para identificar pintura deteriorada o polvo superficial visible, escombros o residuos.

La pintura se deteriora cuando muestra descascarado, astillado o grietas. No se considera que la pintura esté deteriorada si existen agujeros ocasionados por tachuelas y clavos, grietas finas del grosor de un cabello, y otras imperfecciones superficiales.

El inspector debería identificar pintura deteriorada en todos los componentes pintados del edificio, especialmente en paredes, ventanas o molduras. Además, debería examinar las superficies que presentan fricción o impacto. Cuando dos superficies se rozan o chocan entre sí, el área pintada puede deteriorarse. Ejemplos de superficies de fricción e impacto son las áreas de puertas, ventanas, pisos y molduras.

El inspector debería observar si existen astillas de pintura o polvo posteriores a las obras de pintado y sin limpiar, y si hay residuos de pintura en los pisos, lo que podría ser un riesgo para los niños de corta edad.

El HUD ofrece capacitación en líneas sobre evaluación visual de pintura:
<https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00200.htm>.

3.3.5 Muestreo de polvo en paño

La toma de muestras de polvo en paño se recoge mediante la limpieza de superficies características, lo que incluye pisos (con y sin alfombras), alféizares de ventanas y otras superficies similares, y pruebas con un método aprobado por el HUD.

Estas muestras deben realizarse correctamente para garantizar la precisión de los resultados. El N.J.A.C. 5:17 contiene los requisitos para el muestreo de polvo en paño. Además, en el Apéndice 13.1 de las directrices del HUD para Evaluación y Control de los Riesgos de la Pintura a Base de Plomo en Viviendas se proporciona el protocolo para la recolección de muestras. Este Apéndice está disponible en línea en:
<https://www.hud.gov/sites/documents/LBPH-40.PDF>.

Se recomienda que el contratista de evaluación de plomo o la agencia local permanente también realice una inspección visual cuando se lleve a cabo un muestreo de polvo en paño.

3.4.0 Resultados de la inspección periódica – Sin riesgos de pintura a base de plomo

Si se determina con la inspección que no existen riesgos de pintura a base de plomo en una vivienda, el contratista de evaluación de plomo o la agencia local de cumplimiento deberá otorgar a la unidad de vivienda el certificado de ausencia de plomo. Los certificados de ausencia del plomo tienen validez de dos años.

Si, durante el período de certificación, el contratista de evaluación de plomo, inspector de plomo, evaluador de riesgos, departamento de salud local o dependencia pública realiza una inspección independiente o evaluación de riesgos y determina que existe riesgo de pintura a base de plomo, la certificación de ausencia del plomo emitida no será válida, y el inspector independiente o evaluador de riesgos informará al municipio de los resultados de la inspección.

Si existe riesgo de pintura a base de plomo, consulte la Sección **4.0.0**.

3.5.0. Tarifas de inspecciones periódicas

Los municipios deben cobrar al propietario de la vivienda una tarifa que sea suficiente para cubrir el costo de la inspección. En el caso de los municipios que deben contratar a un contratista de evaluación del plomo para realizar la inspección, la tarifa debería incluir el costo de contratación.

Además, cada municipio debe fijar una tarifa adicional de \$20 por unidad inspeccionada, que será depositada en el Fondo de Asistencia para el Control de Riesgos por Plomo, a menos que el Departamento ya haya valorado esta tarifa adicional de recargo por plomo.

4.0.0 ELIMINACIÓN DE LOS RIESGOS DE PINTURA A BASE DE PLOMO

4.1.0 Cómo proceder si se existe riesgo de pintura a base de plomo

Si se determinase la presencia de riesgos de pintura a base de plomo durante una inspección, el propietario de la unidad de vivienda debe proceder a la descontaminación del riesgo de pintura a base de plomo mediante métodos de control de riesgos de pintura a base de plomo (controles interinos) o de mitigación.

Comúnmente, la descontaminación se utiliza a menudo como sinónimo de controles provisionales y no incluye la mitigación; sin embargo, en el contexto de la P.L.2021, c.182, abarca tanto los controles provisionales como la mitigación.

Si se encontrase pintura deteriorada durante el curso de una evaluación visual, el propietario de una vivienda puede optar por realizar una inspección de polvo en paño para confirmar la presencia de pintura a base de plomo.

En las dos secciones siguientes se ofrece una visión general de los métodos aceptables de control provisional y mitigación.

4.1.1 ¿Quién puede realizar el trabajo de descontaminación del plomo?

La labor de descontaminación debe realizarse por personas certificadas de acuerdo con todas las normas federales y estatales aplicables.

El Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey certifica a los contratistas de evaluación y descontaminación del plomo. Esta información se encuentra en:

https://www.nj.gov/dca/codes/offices/leadhazard_abatement.shtml.

El Departamento de Salud de Nueva Jersey otorga licencias a inspectores individuales de plomo, asesores de riesgos y trabajadores de mitigación. Esta información se encuentra en: <https://www.nj.gov/health/ceohs/lead/lead-workers-supervisors/#4>.

La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA, por sus siglas en inglés) certifica a los contratistas de Renovación, Reparación y Pintura (RRP, por sus siglas en inglés). Estas firmas están certificadas para realizar trabajos del RRP, que tratan la pintura a base de plomo en viviendas e instalaciones de cuidado infantil. Este trabajo suele estar vinculado a los métodos de control provisionales. Se puede

encontrar información en línea en: <https://www.epa.gov/lead/lead-renovation-repair-and-painting-program>.

Los controles provisionales que no impliquen trabajos del RRP pueden realizarse sin una certificación específica.

4.2.0 Controles provisionales

Los controles provisionales son medidas diseñadas para reducir temporalmente la exposición de las personas a los riesgos de la pintura a base de plomo.

Es más fácil y apropiado utilizar controles provisionales cuando los accesorios son estructuralmente sólidos y la exposición al plomo proviene principalmente del deterioro de la pintura y de los niveles excesivos de plomo en el polvo doméstico. En muchos casos, no habría recursos para financiar la mitigación, lo que convierte a los controles provisionales en la única medida viable.

Los controles provisionales también pueden ser apropiados si la unidad de vivienda va a ser demolida o renovada dentro de unos pocos años y que, por lo tanto, no se justifica la inversión en una mitigación más costosa.

Las directrices de HUD sobre Evaluación y Control de Riesgos de Pintura a Base de Plomo en Viviendas proporcionan numerosos requisitos para los controles interinos. Están disponibles en línea en:

https://www.hud.gov/program_offices/healthy_homes/lbp/hudguidelines.

Entre las medidas de control provisionales se incluyen las siguientes:

Estabilización de la pintura	Preparación de superficies lisas y limpiables	Corrección de condiciones de generación de polvo
• Toda pintura deteriorada en las superficies exteriores debe ser estabilizada de acuerdo con las directrices del HUD.	• Todas las superficies, como pisos, escaleras y alféizares interiores, que sean ásperos, agujereados o porosos deberían ser lisas y fáciles de limpiar. • Los daños menores en las superficies pueden corregirse mediante masillado y pintado. De lo contrario, puede ser necesario cubrir o recubrir la superficie con material de plástico, láminas de vinilo, linóleo, etc.	• Las directrices del HUD incluyen las medidas necesarias para corregir las condiciones de generación de polvo.

4.3.0 Mitigación

En ciertos casos, es poco probable que los controles provisionales sean eficaces, especialmente si el edificio tiene defectos estructurales sustanciales o si las paredes interiores o exteriores, o los componentes principales, están seriamente deteriorados o sometidos a humedad excesiva. En estas situaciones, la mitigación es más apropiada para tratar los riesgos de la pintura a base de plomo.

Todos los trabajos de mitigación deben realizarse de acuerdo con las regulaciones estatales de Evaluación y Mitigación de Riesgos por Plomo, que se describen en N.J.A.C. 5:17, disponibles en línea en:

https://www.nj.gov/dca/codes/codereg/pdf_regs/njac_5_17.pdf.

La mitigación incluye:

Remoción de pintura	Reemplazo de componentes de la construcción	Confinamiento
• Esto incluye la descontaminación de pintura a base de plomo mediante métodos mecánicos. Algunos ejemplos son: raspado en húmedo, métodos de lijado en húmedo, voladura no abrasiva, etc.	• Esto significa la remoción cuidadosa de cualquier componente de la construcción que constituya un riesgo de pintura a base de plomo. • Este componente no se puede introducir en el área de trabajo hasta que se hayan completado todas las actividades generadoras de polvo y se haya limpiado esa área para garantizar que el nuevo componente no sea expuesto a riesgos del plomo.	• Esto incluye confinar los elementos de riesgos de pintura a base de plomo colocándolos detrás de otros materiales. • Se pueden utilizar paneles de yeso, tableros aislantes o su equivalente funcional en los recintos con paredes interiores; los tableros ecológicos resistentes a la humedad deben utilizarse en zonas húmedas. • El piso en desuso debe tener una cubierta de media pulgada o madera contrachapada más gruesa antes de que se le instale cualquier otra chapa o cobertura.

4.4.0 Mitigación posterior a la inspección

Después de que se haya completado la labor de descontaminación, ya sea a través de controles provisionales o de mitigación, el municipio o el contratista de evaluación de plomo debe realizar una inspección adicional dentro de los 60 días siguientes a la inspección periódica inicial de pintura a base de plomo para verificar que no hay más riesgos de pintura a base de plomo.

Al volver a realizar la inspección de viviendas donde se desarrollaron labores de descontaminación mediante controles provisionales, sino se identificasen riesgos de pintura a base de plomo, el municipio o inspector debe emitir el certificado de ausencia de plomo para la vivienda de conformidad con P.L.2021, c.182 (véase en Sección 3.4.0. un ejemplo de certificado de ausencia del plomo). El certificado tendría entonces una validez de dos años.

Si la vivienda ha sido descontaminada mediante labores de mitigación, de acuerdo con N.J.A.C.5:17-9.1, y se ha emitido un certificado de autorización de mitigación del plomo por la agencia de cumplimiento local, entonces el certificado de ausencia de plomo emitido en la inspección final de autorización eximirá a la vivienda de futuras inspecciones conforme a P.L.2021, c.182 (ver Sección 3.2.0).

4.5.0 Subvenciones y préstamos para obras de mitigación

La División de Vivienda y Recursos Comunitarios del DCA proporciona asistencia financiera en forma de subvenciones o préstamos a propietarios y ocupantes elegibles. La información sobre los diversos programas está disponible en el sitio web del Departamento en: <https://www.nj.gov/dca/dhcr/offices/leadsafe.shtml>.

5.0.0 MANTENIMIENTO DE REGISTROS E INVESTIGACIONES

5.1.0 Mantenimiento de registros municipales

Se requiere que los municipios lleven un registro de todas las viviendas de alquiler, de su programa de inspección y de los casos identificados de riesgos de pintura a base de plomo.

Además del calendario de inspección, los municipios deben mantener una copia de los certificados de ausencia de plomo en sus registros prediales.

5.2.1 Investigaciones municipales

Los municipios tienen potestad para llevar a cabo investigaciones y emitir sanciones en el marco del cumplimiento de los requisitos de la P.L.2021, c.182.

Si un municipio establece que un propietario no ha cumplido con los requisitos de esta ley, se le otorgarán 30 días de plazo a partir de la fecha de la determinación municipal para que se corrija cualquier violación solicitando la inspección necesaria o iniciando las labores de descontaminación.

Si propietario de la vivienda no hubiese corregido la violación dentro de 30 días, estará sujeto a una multa que no exceda los \$1000 por semana hasta que se haga la inspección requerida o se inicien las actividades de descontaminación. Se considera como fecha de inicio de esas actividades cuando el propietario contrate a un especialista en mitigación del plomo o a otra parte calificada para realizar métodos de control de riesgos del plomo.

5.2.2 Investigaciones del Departamento de Asuntos Comunitarios

Cuando se presenta una denuncia ante el Departamento de Asuntos Comunitarios, o a partir de la decisión del Comisionado, el comisionado está autorizado para llevar a cabo investigaciones y dictar sanciones contra una municipalidad por su incumplimiento de los requisitos de la P.L.2021, c.182. El Departamento establecerá un período de 30 días para que la municipalidad realice las inspecciones necesarias y proporcione documentos probatorios en forma de certificaciones válidas de ausencia de plomo o la notificación de que existen riesgos de pintura a base de plomo en una

vivienda y de que se iniciará la descontaminación. Si el municipio no hubiese corregido la violación dentro de 30 días, estará sujeto a una multa que no exceda \$1000 por semana hasta que se hayan tomado las medidas necesarias.

APÉNDICE A. CERTIFICACIÓN DE AUSENCIA DEL PLOMO



CERTIFICADO DE AUSENCIA DE PLOMO

Por el presente se certifica que se ha llevado a cabo una inspección visual de pintura a base plomo y que se ha tomado una muestra de polvo en paño según los protocolos citados en el NJAC 5:17 y que los resultados indican que no se han encontrado riesgos de pintura a base de plomo en la unidad de vivienda, abajo señalada. Será responsabilidad del propietario llevar a cabo cualquier evaluación y mantenimiento continuos que se requieran para garantizar que la unidad de vivienda permanezca en una condición de ausencia de plomo. **CONFORME A P.L.2002, c.311 (C.52:27D-437.1 y siguientes).**

Este certificado es **VÁLIDO POR DOS AÑOS**

Dirección	Manzana	Lote

Unidad de vivienda aplicable: **CERTIFICADO VÁLIDO PARA LA UNIDAD DE VIVIENDA Y DEBE ADJUNTARSE AL CONTRATO DE ALQUILER**

Nombre del inspector/ER: 	Contratista de evaluación #: 	Telf.:
	Nombre del contratista: 	
Firma	NJDOH ID #	Dirección del contratista:
		
		
	O	
		
Nombre del inspector municipal	Firma	Fecha de emisión (mm/dd/aaaa)

APÉNDICE B. PREGUNTAS FRECUENTES

1. ¿Qué es el plomo y sus riesgos asociados?

El plomo es un elemento de origen natural de carácter tóxico y es un metal pesado en nuestro medio ambiente, que fue ampliamente utilizado en productos comerciales, tales como en gasolina, pintura, cosméticos, especias y cerámica. La exposición de los niños al plomo puede causarles daño en el sistema nervioso y los riñones, así como discapacidad del aprendizaje, trastornos de déficit de atención y disminución de la inteligencia. También puede causar problemas de comportamiento, del habla y del lenguaje, daños auditivos, disminución del crecimiento muscular y óseo, y baja coordinación muscular.

2. ¿Cómo se identifican los riesgos de la pintura a base de plomo?

La pintura a base de plomo generalmente no es un riesgo si está en buenas condiciones, y si no está en una superficie de choque o fricción, como una ventana. El deterioro de la pintura a base de plomo (descascarillado, astillado, agrietamiento o dañada) es un riesgo y requiere atención. El polvo con plomo puede formarse cuando la pintura a base de plomo es raspada, lijada o calentada. El polvo también se forma cuando las superficies pintadas chocan o rozan unas con otras. Las astillas y el polvo con plomo pueden encontrarse en las superficies y objetos que las personas tocan.

3. ¿Cuáles son los requisitos de los municipios bajo la P.L. 2021, c.182?

La ley impone a las municipalidades la obligación de proveer o contratar a un contratista certificado en evaluación del plomo para que realice inspecciones en determinadas viviendas de alquiler unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares para identificar los riesgos de pintura a base de plomo. Estas inspecciones se harán cada tres años o cuando haya rotación de arrendatarios cuando no exista una certificación válida de ausencia de plomo. Como alternativa, los municipios deben permitir a los propietarios de viviendas y a los arrendadores la contratación directa de un contratista certificado en evaluación del plomo para ese propósito.

4. ¿Cuáles son los requerimientos para los propietarios bajo la P.L. 2021, c.182?

Si se identificaran riesgos de pintura a base de plomo, entonces el propietario de la vivienda debe corregirlos a través de mecanismos de control o mitigación de los riesgos de la pintura a base de plomo. Los propietarios también deben informar al municipio de toda la actividad de rotación de arrendatarios. Por último, los propietarios deben proporcionar una copia del N.J.A.C. 5:28A, cualquier certificación de ausencia de plomo y el documento de orientación que la acompaña «Pintura a base plomo en viviendas de alquiler» a cualquier posible comprador de la vivienda durante la transacción inmobiliaria, liquidación o cierre de operación de bienes raíces.

5. ¿Qué viviendas deben ser inspeccionadas y cuáles están exentas?

Todas las viviendas de alquiler unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares deben inspeccionarse, con excepción de las siguientes, que están exentas:

- Viviendas construidas durante o después de 1978.
- Viviendas de alquiler de temporada que sean unifamiliares y bifamiliares con contratos de al menos seis meses de duración anual por arrendatarios que no renueven de manera consecutiva el contrato de alquiler.
- Viviendas certificadas de ausencia de pintura a base de plomo de acuerdo con el N.J.A.C. 5:17-3.16(b).
- Viviendas de alquiler multifamiliares que se encuentran registradas en el Departamento de Asuntos Comunitarios por al menos diez años y que no tienen violaciones pendientes de pintura a base de plomo desde la inspección cíclica más reciente realizada en la vivienda multifamiliar bajo la Ley de Hoteles y Viviendas Múltiples (N.J.S.A. 55:13A-1).
 - Esto significa que todas las viviendas multifamiliares construidas antes de 1978 y registradas en el Departamento, durante al menos diez años, que tengan un certificado de inspección emitido por la Oficina de Inspección de Vivienda del DCA, están exentas de este requisito.
 - Una vivienda multifamiliar registrada en el Departamento durante al menos diez años, con inspección abierta de que no tiene violaciones de pintura a base de plomo también está exenta de este requisito.

-
- Viviendas con un certificado válido de ausencia del plomo expedido de conformidad con la P.L.2021, c.182. Los certificados de ausencia del plomo son válidos durante dos años a partir de la fecha de emisión.

6. ¿Cuál es el procedimiento de inspección periódica?

En el caso de las viviendas ubicadas en un municipio en el que menos del tres por ciento de los niños examinados, de seis años o menos, tengan un nivel de plomo en la sangre superior o igual a cinco microgramos por decilitro, la inspección podrá realizarse de manera visual, como se explica en la Sección 3.3.4.

En el caso de viviendas ubicadas en un municipio en el que al menos el tres por ciento de los niños examinados, de seis años o menos, tengan un nivel de plomo en la sangre superior o igual a cinco microgramos por decilitro, la inspección debe realizarse mediante muestreo de polvo en paño, como se explica en la Sección 3.3.5.

En todas las unidades de vivienda de alquiler que requieren inspección se debe llevar a cabo esta para fines de examinar la pintura a base de plomo dentro de los dos años de la fecha de vigencia de la ley, 22 de julio de 2022, o cuando ocurra la rotación del arrendatario, lo que suceda primero. Esto significa que la primera inspección debe realizarse a más tardar el 22 de julio de 2024.

Después de la primera inspección, todas las unidades deberán inspeccionarse cada tres años, o tras la rotación del arrendatario, para identificar posibles riesgos de pintura a base de plomo, lo que ocurra primero. No se requiere una inspección con la rotación del arrendatario si el propietario tiene un certificado válido de ausencia del plomo. Los certificados de ausencia del plomo tienen valor de dos años. Si hubiese expirado este certificado y además hubiese una rotación de arrendatarios, será necesario llevar a cabo una inspección antes de la requerida de tres años.

En todos los escenarios, la próxima inspección debería programarse tres años después de la fecha de emisión de la certificación válida más reciente de ausencia del plomo.

7. ¿Qué es una evaluación visual?

Una evaluación visual es un examen de todos los componentes pintados del inmueble en busca de pintura deteriorada o polvo superficial visible, fragmentos o residuos. El inspector también debería observar si existen astillas de pintura o polvo debido a las obras realizadas de pintado y donde no se hizo una limpieza y si hay residuos de pintura en los pisos.

8. ¿Qué son las muestras de polvo en paño?

El muestreo de polvo en paño consiste en tomar muestras al limpiar una superficie característica, que incluya pisos (con y sin alfombra), alféizares interiores y otras superficies similares, y hacer el muestreo de acuerdo con un método aprobado por el HUD. Estas muestras deben realizarse correctamente para garantizar la precisión de los resultados.

9. ¿Qué significan los controles provisionales?

Los controles provisionales son un conjunto de medidas diseñadas para reducir temporalmente la exposición o posible exposición de las personas a los riesgos de la pintura a base de plomo, lo que incluye la limpieza especializada, reparaciones, mantenimiento, pintura, confinamiento temporal, monitoreo continuo de riesgos de pintura a base de plomo o riesgos potenciales.

10. ¿Qué significa la mitigación?

La mitigación del plomo es un conjunto de medidas diseñadas para eliminar permanentemente los riesgos de la pintura a base de plomo.

11. ¿Quién puede realizar una evaluación del plomo?

El Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey certifica a los contratistas de evaluación del plomo. El Departamento de Salud de Nueva Jersey otorga licencias individuales a los inspectores de plomo y asesores de riesgos.

12. ¿Quién puede realizar labores de descontaminación del plomo?

El Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey certifica a los contratistas de mitigación del plomo; el Departamento de Salud de Nueva Jersey otorga licencias a los trabajadores individuales de mitigación de plomo; la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA) certifica a los contratistas de Renovación, Reparación y Pintado (RRP). Estas firmas están certificadas para realizar proyectos de RRP que tratan la pintura a base de plomo en las viviendas.

13. ¿Qué se requiere para que el registro municipal cumpla con la ley?

Los municipios deben mantener un registro de todas las viviendas sujetas a este Capítulo, el cual deberá incluir información actualizada sobre los horarios de inspección, los resultados de la inspección y la rotación de arrendatarios. Los municipios también deben mantener un registro de todas las certificaciones de ausencia del plomo emitidas de conformidad con este Capítulo. Cada vez que un contratista de evaluación de plomo realice una inspección, debe proporcionar a la municipalidad una copia de todas las certificaciones de ausencia del plomo emitidas. Finalmente, los municipios deben mantener un registro de todas las certificaciones de ausencia del plomo emitidas de conformidad con el N.J.A.C. 5:17.

14. ¿Qué investigaciones se requieren en virtud de la Ley?

Los municipios están autorizados a llevar a cabo investigaciones y a emitir sanciones para hacer cumplir los requisitos de la P.L.2021, c.182 en caso de incumplimiento del propietario de una vivienda. Si un municipio determina que un propietario de vivienda no ha cumplido con los requisitos de esta ley, se le debe dar un plazo de 30 días para corregir cualquier violación mediante la programación de la inspección necesaria o iniciando las obras de descontaminación.

Cuando se presenta una denuncia ante el Departamento de Asuntos Comunitarios, o a partir de la decisión del Comisionado, el comisionado está autorizado para llevar a cabo investigaciones y dictar sanciones contra una municipalidad por el incumplimiento de los requisitos de la P.L.2021, c.182. El Departamento le dará al

municipio un plazo de 30 días para realizar las inspecciones necesarias y proporcionar pruebas en forma de certificaciones válidas de ausencia del plomo o la notificación de que existen riesgos de pintura a base de plomo en una vivienda.

15. ¿Cuáles son las sanciones por incumplimiento de la Ley?

Si propietario no hubiese corregido la violación dentro de 30 días, estará sujeto a una multa que no exceda los \$1000 por semana hasta que se haga la inspección requerida o se inicien las actividades de descontaminación.

Si el municipio no hubiese corregido la violación dentro de 30 días, estará sujeto a una multa que no exceda \$1000 por semana hasta que se hayan tomado las medidas necesarias.