

Se brinda la siguiente información sobre los requisitos de la pintura a base de plomo que podría estar presente en las viviendas de los solicitantes del Programa de Recuperación y Asistencia para Propietarios de Vivienda (HARP, por sus siglas en inglés) y del Programa de Reparaciones de Pequeñas Viviendas de Alquiler (SRRP, por sus siglas en inglés).

¿QUÉ ES LA PINTURA A BASE DE PLOMO?

El plomo es un elemento natural que, si se ingiere, puede ser tóxico para los seres humanos. Es muy posible que exista pintura a base de plomo (LBP, por sus siglas en inglés) en viviendas construidas antes de 1978. Por lo general, si la pintura no se encuentra alterada o dañada la presencia de plomo no es un problema. De lo contrario, el deterioro de la pintura a base de plomo (por ejemplo, pelada o astillada) produce un polvo que es peligroso y que necesita atención inmediata. Además, si se están haciendo obras de restauración en la vivienda que pudiesen alterar las superficies que contienen pintura a base de plomo, hay que cumplir estrictamente las leyes federales para garantizar que no se generen peligros posteriores a la restauración. Los peligros de la LBP se identifican mediante un proceso denominado *Evaluación de Riesgos de LBP*.

REQUISITOS DEL PROGRAMA SOBRE PINTURA A BASE DE PLOMO

Según los requisitos de financiación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) **NO se requiere presentar el informe de Evaluación de Riesgos de LBP para las siguientes propiedades:**

- Si se construyeron después de enero de 1978.
- Si se encuentran en proceso de completa demolición y en reconstrucción.
- Si se eliminó la pintura a base de plomo por completo antes de la inspección inicial del sitio y se obtuvo el *Certificado libre de plomo* de asesor con licencia otorgada por el Estado de Nueva Jersey.

Se deben revisar el *Informe de Alcance* (SCRE, por sus siglas en inglés) y el *Informe de Inspección del Plomo y Evaluación de Riesgos* (LIRA, por sus siglas en inglés) para verificar la presencia de la pintura a base de plomo (incluidos sus riesgos) en la vivienda. También, es recomendable consultar con el gerente de construcción del programa y con el contratista.

Si el informe de Evaluación de Riesgos de LBP indica que existen riesgos por pintura a base de plomo, ES NECESARIO REDUCIR TODOS LOS PELIGROS QUE PRESENTA LA PINTURA A BASE DE PLOMO EN TODOS ÍTEMS DEL ALCANCE DE TRABAJO ANTES DEL INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN

Esta labor la debe realizar un **contratista certificado en reducción de plomo por el Estado de Nueva Jersey** para que se logre la eliminación permanente, encapsulación o contención de la pintura a base de plomo de las superficies y suelos. Este contratista no puede ser el mismo proveedor que realizó la evaluación de riesgos.

Hay una lista de contratistas certificados por el Estado de Nueva Jersey en reducción del plomo en el siguiente enlace.

https://www.nj.gov/dca/codes/publications/pdf_lead/ld_abat_c.pdf

No todos los contratistas tienen licencia para todas las actividades de construcción, así que hay que verificar sus credenciales según las regulaciones del Estado de Nueva Jersey.

Estos son algunos servicios de un contratista certificado en reducción de plomo del Estado de Nueva Jersey:

- Estabilización de la pintura mediante el tratamiento de superficies pintadas defectuosas y repintado.
- Reemplazo de materiales pintados en estado de deterioro.

- Tratamiento de superficies con fricción y contacto frecuente para reducir el polvo generado.
- Tratamiento de todas las superficies horizontales (pisos y escaleras) hasta que queden lisas y fáciles de limpiar.

Una vez que disminuya el peligro de la pintura a base de plomo, se requerirá la aprobación del plomo; los propietarios de viviendas deben contratar a **empresas certificadas por la EPA para trabajos de renovación con prácticas seguras del plomo** para que se finalicen las obras restantes.

Si en el Informe de Evaluación de Riesgos del LBP se indica que existe pintura a base de plomo, pero sin riesgos:

No se requieren los servicios del contratista de reducción de riesgos del plomo, pero sí de una firma de obras de restauración que esté certificada por la EPA en prácticas de trabajo seguras del plomo para completar las obras.

- Se puede usar el localizador de firmas renovadoras certificadas de prácticas seguras del plomo por la EPA en el siguiente sitio web: <https://www.epa.gov/lead/lead-renovation-repair-and-painting-program>

Todos los contratistas individuales y trabajadores presentes en el sitio deben tener la certificación de la EPA sobre la Regla RRP (Renovación, Reparación y Pintura), independientemente del tipo de actividad comercial.

Si la vivienda se construyó antes de 1978 y se realizan obras de rehabilitación, se debe obtener el examen de aprobación del plomo junto al Informe de Inspección y Evaluación de Riesgos por Plomo (LIRA), que indique lo siguiente:

- LBP-1 presente y bajo el impacto del Alcance del Trabajo.
- Riesgo de LBP-2 presente.

¿EN QUÉ CONSISTE EL EXAMEN DE APROBACIÓN DEL PLOMO?

Al finalizarse la construcción en las propiedades que tienen pintura a base de plomo se debe llevar a cabo el examen de aprobación del plomo —por un contratista independiente externo— para que se garantice que no existen riesgos de pintura a base de plomo en la vivienda según la Regla de Vivienda Libre de Plomo del HUD. El examen estará a cargo de un **Contratista Certificado para Evaluación del Plomo del Estado de Nueva Jersey**, quien debe proporcionar el *Informe de Examen de Aprobación del Plomo*.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS DEL EXAMEN DE APROBACIÓN DEL PLOMO?

- El *examen de aprobación del plomo* consiste en una combinación de observaciones visuales y procedimientos de pruebas medioambientales que garantizan que ya no existen peligros de pintura a base de plomo, polvo de pintura a base de plomo o virutas de pintura a base de plomo después de los trabajos de restauración de la vivienda .
- El examen de aprobación del plomo se puede realizar una (1) hora después de hechas todas las reparaciones.
- El examen de aprobación debe cubrir toda la unidad, lo que significa que se deben evaluar todas las habitaciones y áreas comunes y el exterior de la vivienda, incluso si las obras no se realizaron ahí.
- El *examen de aprobación del plomo* se entrega al propietario de la vivienda, quien debe documentar los resultados para la protección de todas las partes.
- También se debe entregar al programa una copia de este informe.

¿QUIÉN PUEDE LLEVAR A CABO LOS EXÁMENES DE APROBACIÓN DEL PLOMO?

Los exámenes de aprobación del plomo deben ser realizados por contratistas certificados por el Estado de Nueva Jersey que presten servicios a una empresa de evaluación de plomo certificada por el Estado, quienes enviarán muestras de campo a laboratorios certificados por la EPA.

Hay una lista de los contratistas de evaluación de plomo certificados por el Estado de Nueva Jersey en:
https://www.nj.gov/dca/codes/publications/pdf_lead/ld_eval_contrs.pdf

SE DEBE CONTRATAR LOS SERVICIOS DE UN CONTRATISTA INDEPENDIENTE PARA QUE REALICE EL EXAMEN DE APROBACIÓN DE PLOMO. Esto tiene como finalidad evitar el conflicto de intereses.

A continuación, se encuentra un modelo del Informe del Examen de Aprobación de Plomo.

VISITE EL SIGUIENTE ENLACE PARA MÁS INFORMACIÓN SOBRE LA PINTURA A BASE DE PLOMO:

<https://www.hud.gov/contactus/healthy-homes>

<https://www.epa.gov/lead>

MODELO DEL INFORME DEL EXAMEN DE APROBACIÓN DEL PLOMO

Información general

| | | | | |
|--|---|----------------|----------------|----------------|
| Fechas de inicio y finalización de obras de construcción | Fecha de inicio: ___/___/___ Fecha de finalización: ___/___/___ | | | |
| Fecha/s de aprobación | 1 ^{ra} | 2 ^a | 3 ^a | 4 ^a |
| Especialista examinador | Nombre: | | Licencia #: | |
| Empresa de evaluación | Nombre: | | | |
| Dirección | Calle: Ciudad/estado/código postal: Teléfono: | | | |
| Dirección del inmueble | Calle: Ciudad: | | | |
| Nombre del cliente | | | | |
| Dirección del cliente | Calle: Ciudad/estado/código postal: | | | |
| Contratista | Nombre: | | | |
| Dirección del contratista | Calle: Ciudad/estado/código postal: Teléfono: | | | |
| Nombre del laboratorio | | | | |
| Dirección de laboratorio | Calle: Ciudad/estado/código postal: Teléfono: | | | |

Estándares de limpieza para pruebas de polvo con plomo (en microgramos por pie cuadrado)

| | |
|---|--|
| Pisos ($\mu\text{g}/\text{ft}^2$) | Menos de 40 $\mu\text{g}/\text{ft}^2$ |
| Alféizares de ventana ($\mu\text{g}/\text{ft}^2$) | Menos de 250 $\mu\text{g}/\text{ft}^2$ |
| Canaletas de ventana ($\mu\text{g}/\text{ft}^2$) | Menos de 400 $\mu\text{g}/\text{ft}^2$ |

Descripción general de la ejecución del trabajo

Se realizaron obras sustanciales de rehabilitación en toda la estructura residencial, tanto en habitaciones interiores como en áreas comunes, y en el exterior de la estructura. Además, según la ubicación del inmueble, puede haberse realizado la evaluación de estructura para cumplir con los estándares del Programa Ida de Recuperación del Departamento de Asuntos Comunitarios del Estado de Nueva Jersey. Sobre la base de estos requisitos, el examen de aprobación se llevará a cabo dentro y afuera de la estructura según las normas prescritas del HUD y la EPA.

REQUISITOS DE PINTURA A BASE DE PLOMO

PROGRAMAS IDA DE RECUPERACIÓN

Preparación y presentación por: _____

P - _____

Fecha: ____/____/____

NOTA: Se deben proporcionar copias de este informe al cliente que solicita la aprobación y al propietario del inmueble si son individuos diferentes.