



Reglas para la Declaración de Pintura a Base de Plomo y Nuevos Estándares para Acondicionamiento de Viviendas para la Renta en Indiana.

Bajo el Acta Residencial del 1992 para la Reducción de Pintura a Base de Plomo.

El Acta 1013 (Estándares de Acondicionamiento), aplica a toda vivienda que se rente a partir del 30 de Junio del 2002. El Acta está codificada bajo IC 32-31-7. El Acta Residencial del 1992 para la Reducción de Pintura a Base de Plomo está codificada bajo el 42 USC 4851 y las regulaciones del Acta se encuentran bajo el 24 CFR 35. (Todas las secciones son efectivas a partir del 15 de Septiembre del 2000).

1) **¿ A quién aplica los Estándares de acondicionamiento (Acta 1013)?** La nueva ley establece ciertas obligaciones tanto para el arrendatario como para el arrendador. Generalmente aplica a viviendas para la renta sin opción a compra; después del 30 de Junio del 2002. Esta hoja se enfoca en las obligaciones del arrendador o propietario.

a) Obligaciones del arrendador (los mencionados a continuación no están completamente explicados) :

- Los alrededores deben ser entregados limpios, seguros y en buenas condiciones.
- El propietario debe cumplir con todos los códigos de salud y vivienda aplicables a los alrededores de la vivienda a rentar. (Estos podrían ser el código de vivienda local, estatal de no existir el local ó el federal en el caso de que haya ayudas federales).
- Hacer los esfuerzos necesarios para mantener los alrededores y áreas públicas limpias y en condiciones apropiadas.
- Proveer y mantener los siguientes sistemas o equipos de manera segura y limpia:
 - * Sistema eléctrico
 - * Sistema de plomería y abasto razonable de agua fría y caliente.
 - * Sistema sanitario
 - * Calefacción, ventilación, sistema de aire acondicionado. Calefacción debe funcionar a toda hora.
 - * Elevadores/ascensores, si son provistos.
 - * Equipo que ha sido incluido en el acuerdo para la renta.

b) **Quejas de los arrendatarios:** el arrendatario puede demandar al arrendador si ha fallado en proveerle uno de los siguientes:

- * Si el arrendador le ha dado al dueño una notificación de que no ha habido cumplimiento, Y
- * Se le notificó con suficiente tiempo para hacer reparaciones y el mismo no ha cumplido.

c) **El arrendador puede ser demandado por** responsabilidad de daños, recuperación de costos de reparación y/o gastos de representación de abogados.

La responsabilidad comienza desde que el arrendador ha sido notificado ó desde que la persona tiene conocimiento y ha fallado en resolver el problema.

- 2) ¿ A quién aplica el Acta del 1992 para la Reducción de Pintura a Base de Plomo?
Esta ley y las regulaciones aplican a viviendas en alto riesgo. Viviendas en alto riesgo significa: viviendas que fueron construidas antes del 1978, a excepción de viviendas para personas mayores (asilos de ancianos) o personas con impedimento, donde no residen niños menores de 6 años y donde no hay recámaras (cuartos).
- a) ¿Que requiere esta ley del arrendador?
- i) Declarar cuando se vende o renta una vivienda en alto riesgo:
- * El arrendador debe proveerle al arrendatario el panfleto de la EPA (Agencia de Protección Ambiental) con información acerca del plomo. 24 CFR 35.88 (1).
 - * El arrendador o vendedor debe declarar o informar la presencia de cualquier parte donde haya pintura a base de plomo o cualquier otro objeto que represente peligro por el plomo. Debe proveer la localización y las condiciones donde se encuentra la pintura.
24 CFR 25.88 (2). Esto debe ir adjunto al contrato de renta o venta.
 - * El vendedor o arrendador debe proveerle al comprador o arrendatario records o historial pertinente a peligros o pintura a base de plomo en la vivienda. 24 CFR 25.88 (4). Esto debe estar adjunto al contrato.
 - * El contrato de renta debe estar acompañado por un Manifiesto de Peligro de Plomo (ver 24 CFR 35.92 (b) (1) para diferentes idiomas).
 - * Si este proceso se hace correctamente, no hay necesidad de repetirlo al renovar el contrato. 23 CFR 35.82 (d).
- ii) **Violaciones** al no informar sobre viviendas de alto riesgo, pueden haber multas monetarias, demandas por daños graves, y/o demandas civiles y criminales bajo otras leyes federales, tales como TSCA & 42 USC 4852d ((b)(5)).