

Hoja informativa sobre la Regla de divulgación de la pintura a base de plomo

Para compradores de viviendas, inquilinos, administradores de propiedades, arrendadores, agentes inmobiliarios y vendedores de viviendas.

Resumen

La Agencia de Protección Ambiental de EE. UU. (EPA, por sus siglas en inglés) y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) trabajan en conjunto a fin de garantizar que el público reciba la información necesaria para prevenir la exposición al plomo en viviendas que puedan presentar peligros de la pintura a base de plomo. Como resultado, los compradores e inquilinos de la mayoría de las viviendas construidas antes de 1978 deben recibir, antes de comprar o alquilar la vivienda, el folleto “Proteja a su familia del plomo en su hogar” e información conocida sobre la pintura a base de plomo y los peligros de la pintura a base de plomo.

Efectos de la exposición al plomo sobre la salud

El plomo puede afectar casi todos los órganos y sistemas del cuerpo humano. Los niños menores de seis años son especialmente vulnerables porque su cuerpo aún está creciendo. En los niños, el plomo puede provocar retrasos en el crecimiento y el desarrollo, un coeficiente intelectual más bajo, problemas de aprendizaje, daños en el cerebro y el sistema nervioso, y problemas de audición, habla y comportamiento. Si una persona embarazada está expuesta al plomo, el bebé en desarrollo también puede estar expuesto. Esto puede aumentar el riesgo de aborto espontáneo; causar que el bebé nazca demasiado pronto o con muy bajo peso; dañar el cerebro, los riñones y el sistema nervioso del bebé; o hacer que el niño tenga problemas de aprendizaje o comportamiento.

Pintura a base de plomo en las viviendas

A pesar de que el uso doméstico de la pintura a base de plomo se prohibió en EE. UU. en 1978, esta sigue estando presente en millones de viviendas, especialmente en las construidas antes de 1978. La pintura a base de plomo no suele representar un peligro si está en buenas condiciones. Sin embargo, la pintura a base de plomo deteriorada (desprendida, descascarada, agrietada o dañada) es peligrosa y requiere atención inmediata.

Regla de divulgación de la pintura a base de plomo

Para proteger a las familias de la exposición al plomo de la pintura, el polvo y la tierra, el Congreso aprobó la Ley de Reducción de Peligros Residenciales por la Pintura a base de Plomo de 1992. Esta ley también se conoce como Título X (Título “diez”). La EPA emitió una regla en virtud de la sección 1018 de esta ley, conocida como Regla de divulgación de la pintura a base de plomo. En ella se le requiere a la EPA y al HUD que exijan la divulgación de la información conocida sobre la pintura a base de plomo y los peligros de esta, antes de la venta o el alquiler de la mayoría de las viviendas construidas antes de 1978. Su objetivo es ayudar a las personas a tomar decisiones fundadas a base de la información que reciben.

Tipos de viviendas cubiertas

La Regla de divulgación de la pintura a base de plomo se aplica a la mayoría de las viviendas construidas antes de 1978, incluyendo viviendas públicas, viviendas de propiedad federal, viviendas que reciben ayuda federal y viviendas privadas.

Tipos de viviendas no cubiertas

La Regla de divulgación de la pintura a base de plomo no se aplica a lo siguiente:

- Viviendas construidas después de 1977 (esta regla no cubre las viviendas posteriores a 1977, ya que la Comisión de Seguridad de Productos del Consumidor prohibió la pintura residencial a base de plomo en 1978);
- Unidades sin habitaciones, como apartamentos pequeños, *lofts* y dormitorios (a menos que un niño menor de 6 años viva o se espere que viva en dichas viviendas);
- Arrendamientos por 100 días o menos, como casas de vacaciones o alquileres a corto plazo;
- Viviendas destinadas específicamente a personas mayores o con discapacidades (a menos que un niño menor de 6 años viva o se espere que viva en dichas viviendas);
- Viviendas en las que las superficies pintadas se hayan sometido a pruebas y se haya comprobado que no contienen pintura a base de plomo; y
- Ventas por ejecución hipotecaria (“*foreclosure*”).

Requisitos

Los compradores e inquilinos de la mayoría de las viviendas construidas antes de 1978 tienen derecho a saber si hay pintura a base de plomo y peligros relacionados al plomo, antes de firmar un contrato de compra o alquilar. Antes de firmar el contrato, la ley federal exige que los vendedores, arrendadores, agentes inmobiliarios y administradores de propiedades de alquiler hagan lo siguiente:

- Entreguen a los compradores e inquilinos una copia del folleto “Proteja a su familia del plomo en su hogar” que contiene información sobre la identificación y el control de la pintura a base de plomo y los peligros de la pintura a base de plomo. El mismo está disponible en varios idiomas.
- Revelen toda la información que se conozca sobre la presencia de pintura a base de plomo y los peligros de la pintura a base de plomo en la vivienda o el edificio. Esto puede incluir la ubicación de la pintura a base de plomo y el estado de las superficies pintadas.
- Proporcionen todos los registros e informes disponibles sobre la pintura a base de plomo y los peligros de la pintura a base de plomo. En el caso de edificios de varias unidades, esto incluye los de las zonas comunes y otras unidades procedentes de evaluaciones de todo el edificio.
- Proporcionen una “Declaración de advertencia sobre el plomo” para educar a los inquilinos o compradores sobre los peligros conocidos de la pintura a base de plomo. Esta declaración puede adjuntarse al contrato o incluirse como parte de los términos del contrato. Esta debe redactarse en el mismo idioma que el resto del contrato y debe incluir la confirmación de que el vendedor o arrendador ha cumplido con todos los requisitos en virtud de la Regla de divulgación de la pintura a base de plomo.
- Proporcionen a los compradores de vivienda 10 días para realizar una inspección de pintura a base de plomo o una evaluación de riesgo.
- Conserven una copia firmada de las divulgaciones durante los tres años posteriores a la finalización de la venta o al inicio del arrendamiento.
- Si se proporciona esta información de divulgación obligatoria por vía electrónica a los inquilinos o compradores, se tiene que proporcionar: una declaración clara sobre su derecho a recibir documentos en papel, los procedimientos para retirar el consentimiento y las consecuencias de hacerlo, y cómo acceder a los registros electrónicos y conservarlos. Si se utiliza la divulgación electrónica, se debe obtener el consentimiento del inquilino o el comprador para demostrar que estos pueden acceder a los formularios electrónicamente. Los vendedores, arrendadores, administradores de propiedades de alquiler y sus agentes deben asegurarse de que el uso de la tecnología electrónica proporcione a los inquilinos o compradores un acceso completo a todos los materiales de divulgación. ([Ley de Firmas Electrónicas en el Comercio Global y Nacional \[E-SIGN\]](#), [Título 15 del Código de Estados Unidos \[USC\], § 7001](#), en inglés)



Lo que no se exige

Esta regla no exige que los vendedores o arrendadores realicen pruebas o eliminen la pintura a base de plomo o los peligros de la pintura a base de plomo. Esta regla no anula los contratos de arrendamiento y venta.

Qué ocurre si un vendedor o arrendador no cumple con estas reglamentaciones

Un vendedor, arrendador o agente que no facilite la información adecuada puede recibir una demanda por el triple del costo de los daños. También pueden ser objeto de sanciones civiles y penales. Asegurarse de que se da la información de divulgación a los compradores e inquilinos de viviendas ayuda a todas las partes a evitar malentendidos antes y después de los acuerdos de venta y arrendamiento, así como durante estos. Si no recibió el formulario de divulgación de información sobre la pintura a base de plomo o los peligros de la pintura a base de plomo cuando compró o arrendó una vivienda construida antes de 1978, denuncie esta infracción a través de epa.gov/lead/violation o contactando a leadregulations@hud.gov.

Para obtener más información

- Información sobre el plomo: espanol.epa.gov/plomo o hud.gov/lead (haga clic en la palabra “Español” en la parte superior) o epa.gov/lead para inglés.
- Folleto que explica los peligros del plomo en su hogar y cómo proteger a su familia de los peligros de la pintura a base de plomo (disponible en varios idiomas): epa.gov/lead/protect
- Norma de divulgación de la pintura a base de plomo (Sección 1018 del Título X) y ejemplos de formularios de divulgación (disponibles en inglés y español): hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure o epa.gov/lead/lead-based-paint-disclosure-rule-section-1018-title-x.
- Información sobre la divulgación sobre inmuebles: hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure o epa.gov/lead/disclosure o epa.gov/lead/epa-and-hud-real-estate-notification-and-disclosure-rule-questions-and-answers
- Llame al Centro Nacional de Información sobre el Plomo al 1 (800) 424-LEAD [5323] o a través del TTY 711 para personas con discapacidades auditivas o del habla. Está abierto de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 6:00 p.m., hora del este, excepto los días feriados federales.