



# STATE OF IOWA

THOMAS J. VILSACK  
GOVERNOR

DEPARTMENT OF PUBLIC HEALTH  
STEPHEN C. GLEASON, D.O., DIRECTOR

SALLY J. PEDERSON  
LT. GOVERNOR

**FECHA:** 14 de septiembre de 1999

**A:** Agentes Licenciados de Bienes Raíces  
Propietarios  
Gerentes de Propiedad  
Oficiales de Viviendas Estatales y Locales

**DE:** Rita Gergely, Director  
Programas de la Prevención del Envenenamiento de Plomo

**RE:** **EL REGLAMENTO FINAL DE EPA/HUD SOBRE LA DECLARACIÓN DE BIENES RAICES EN CUANTO A PINTURA A BASE DE PLOMO (20 CFR PARTE 35 Y 40 CRF PARTE 745)**

Estoy escribiendo para proveer información sobre el reglamento final de EPA/HUD sobre la declaración de bienes raíces en cuanto a pintura a base de plomo y el papel que Iowa jugará en la implementación de este reglamento. Si tiene alguna pregunta sobre la información adjunta, por favor comuníquese con nuestro Programa para la Prevención del Envenenamiento de Plomo a 1-800-972-2026. Haremos todo lo posible para contestar sus preguntas. Si no podemos contestar sus preguntas, conseguiremos la respuesta o le referiremos a la agencia federal que mejor pueda contestar sus preguntas.

## **RESUMEN**

Desde el otoño de 1996, reglamentos de la Agencia de Protección del Medio Ambiente (EPA) y el Departamento de Viviendas de Desarrollo Urbano (HUD) han requerido que la mayoría de los compradores e inquilinos de casas reciban información sobre pintura a base de plomo y peligros asociados con pintura a base de plomo durante la venta o arrendamiento de casas construidas antes del año 1978. Compradores e inquilinos tienen que recibir información específica sobre pintura a base de plomo en la casa, además de un folleto federal o un folleto del estado aprobado por el gobierno federal con consejos prácticos y económicos para identificar y controlar peligros de pintura a base de plomo. Es la responsabilidad de los vendedores, dueños y sus agentes proveer esta información al comprador o inquilino antes de la venta o contrato de arrendamiento.

LUCAS STATE OFFICE BUILDING / 321 E. 12TH ST. / DES MOINES, IOWA 50319-0075  
DEAF RELAY (HEARING OR SPEECH IMPAIRED) 1-800-735-2942 / INTERNET: [HTTP://IDPH.STATE.IA.US/](http://idph.state.ia.us/)

DIRECTOR'S OFFICE  
515-281-5605  
FAX/515-281-4958

EXECUTIVE STAFF  
515-281-5604  
FAX/515-281-4958

DIV. OF ADMINISTRATION & REGULATORY AFFAIRS  
515-281-5784  
FAX/515-281-4958

DIV. OF ENVIRONMENTAL HEALTH  
515-281-5784  
FAX/515-281-4958

DIV. OF FAMILY & COMMUNITY HEALTH  
515-281-3931  
FAX/515-242-6384

DIV. OF HEALTH PROMOTION, PREVENTION & ADDICTIVE BEHAVIORS  
515-281-3641  
FAX/515-281-4535

DIV. OF TOBACCO USE PREVENTION & CONTROL  
515-281-6225  
FAX/515-281-4535

## **¿QUÉ SE REQUIERE?**

### **Tipo de vivienda que es afectada por el reglamento**

Este reglamento aplica a las viviendas seleccionadas. Una vivienda seleccionada es cualquier vivienda que ha sido construida antes del año 1978, salvo aquellas destinadas para ancianos o personas con discapacidad (a menos que un niño menor de 6 años resida o residirá en la vivienda) o cualquier vivienda que no tiene separación entre la sala principal y los dormitorios (incluye - viviendas eficientes, apartamentos de estudio, residencias de estudiantes, viviendas militares y cuartos alquilados en viviendas residenciales).

Este reglamento aplica a todas las transacciones de venta o arrendamiento de viviendas seleccionadas, incluyendo contratos de sub-arrendamiento, contratos verbales de arrendamiento, y contratos mensuales de arrendamiento, con las siguientes excepciones:

- A. Venta de viviendas seleccionadas durante recuperación (foreclosure).
- B. Contratos de arrendamiento de viviendas seleccionadas cuando la vivienda está libre de pintura a base de plomo. Una inspección para determinar que una vivienda está "libre de pintura a base de plomo" tiene que hacerse por un inspector certificado por el estado de Iowa según el procedimiento especificado en los reglamentos de Iowa.

Ventas de viviendas seleccionadas no pueden ser exentas de este reglamento a través de una inspección con motivo de encontrar la casa "libre de pintura a base de plomo." Aunque tengan dicha certificación tendrán que cumplir con este reglamento.

- C. Contratos de arrendamiento de corto plazo (100 días o menos) cuando no se puede volver a hacer ni extender el contrato.
- D. Renovaciones de contratos de arrendamiento que ya existen en viviendas seleccionadas cuando ya se ha declarado la información requerida y el arrendador no tiene más información sobre la existencia de pintura a base de plomo o peligros asociados con pintura a base de plomo en la vivienda. Renovaciones de contratos de arrendamiento que ya existen que previamente no han tomado en cuenta el reglamento de declaración tienen que incluir tal información.

### **Fechas en que el reglamento entró en vigencia**

Este reglamento es vigente desde el 6 de septiembre, 1996, para propietarios de más de 4 viviendas residenciales. El reglamento es vigente desde el 6 de diciembre, 1996, para propietarios de una hasta cuatro viviendas residenciales.

### **Requisitos para la venta de viviendas seleccionadas**

Las únicas ventas de viviendas seleccionadas que están exentas son ventas de recuperación y ventas de viviendas de arrendamiento destinadas a ancianos o personas con discapacidad o viviendas de arrendamiento que solamente consisten de unidades sin dormitorios.

Para la venta de viviendas seleccionadas, es necesario hacer lo siguiente antes que el comprador se obligue bajo contrato comprar una vivienda seleccionada:

1. El vendedor tiene que proveer al comprador un folleto aprobado por la EPA. Este folleto puede ser en folleto de la EPA, *Proteja a su familia del plomo en su casa*, o un folleto del estado aprobado por la EPA. (El estado de Iowa está tratando de conseguir la aprobación de un folleto por este propósito.)
2. El vendedor tiene que revelar la presencia de pintura a base de plomo y/o peligros asociados con pintura a base de plomo en la vivienda al agente o comprador. También tienen que revelar cualquier conocimiento específico que tendrá, por ejemplo; como sabe que pintura a base de plomo está en algunas superficies, la ubicación de la pintura a base de plomo y la condición de la pintura en las superficies donde se encuentra. El vendedor tiene que revelar la existencia de archivos disponibles o reportes en cuanto a pintura a base de plomo o peligros asociados con pintura a base de plomo al agente. El vendedor tiene que entregar al comprador cualquier archivo o reporte en cuanto a pintura a base de plomo o peligros asociados con pintura a base de plomo en la vivienda. Esto incluye archivos o reportes en cuanto a pintura a base de plomo o peligros asociados con pintura a base de plomo en áreas comunes y en otras unidades residenciales de viviendas de varias familias si tal información es parte de un reporte sobre todo el edificio.

Si alguna parte de la declaración no ocurre hasta que el comprador ha hecho una oferta para comprar, el vendedor tiene que revelar la información pertinente antes de aceptar la oferta y tiene que brindar al comprador una oportunidad de revisar la información y posiblemente cambiar la oferta.

Antes que el comprador esté obligado bajo un contrato de venta, el vendedor tiene que otorgarle un plazo de 10 días al comprador para que consiga una evaluación de riesgos o una inspección de pintura a base de plomo o peligros asociados de pintura a base de plomo. El vendedor y comprador puedan ponerse de acuerdo mutuamente por escrito para fijar un plazo distinto. El comprador puede renunciar a la oportunidad de conseguir una evaluación de riesgos o una inspección por escrito.

Cada contrato de venta de viviendas seleccionadas tiene que incluir un apéndice con lo siguiente:

- A. Una declaración de advertencia de plomo que está explicada en este documento con formularios adjuntos.
- B. Una declaración revelando los requisitos de #1 y #2 listados arriba.
- C. Una lista de archivos o reportes en cuanto a pintura a base de plomo o pintura a base de plomo dentro de la vivienda que se han entregado al comprador. Si tales archivos o reportes no están disponibles o no existen, el vendedor tiene que indicarlo por escrito.

- D. Una declaración del comprador que dice que ha recibido el folleto de la información de peligros de plomo y la información listada en B y C arriba.
- E. Una declaración del comprador que dice que ha tenido la oportunidad de conseguir una evaluación de riesgos o una inspección o que ha renunciado la oportunidad de hacerlo.
- F. Cuando un agente está involucrado de parte del vendedor, una declaración que el agente ha notificado al comprador de las obligaciones del comprador bajo 42 U.S.C. 4852d (Title 10 y esta regla) y que el agente está consciente de su obligación de asegurar el cumplimiento de los requisitos de esta regla.
- G. Las firmas de los vendedores, los agentes y los compradores certificando la precisión de sus declaraciones y la fecha de firmar.

El agente tiene que explicar al vendedor sus obligaciones bajo este reglamento y asegurar que el vendedor cumpla con estas reglas o personalmente asegurar el cumplimiento de las mismas. Si el agente ha notificado al vendedor de sus obligaciones, pero el vendedor no revela información acerca de pintura a base de plomo o peligros asociados con pintura a base de plomo como es requerido por el agente, el agente no será responsable por el fracaso del vendedor de no haber revelado la información de pintura a base de plomo o peligros asociados con pintura a base de plomo al comprador.

### **Requisitos por el arrendamiento de viviendas seleccionadas**

Para el arrendamiento de viviendas seleccionadas, los requisitos son iguales a los de la compra excepto que el inquilino no tiene la oportunidad de conseguir una inspección o evaluación de riesgos. Además, el contrato del arrendamiento no tiene que contener una declaración en cuanto a la inspección o evaluación de riesgos.

### **Como llenar el formulario**

Si decide usar los formularios adjuntos que fueron desarrollados por la EPA de los Estados Unidos, lo siguiente es una lista de recomendaciones para ayudar a que llene los formularios correctamente.

1. Es necesario que el vendedor o arrendador marque (i) o (ii) bajo (a) en el formulario. Si se ha hecho una inspección que muestra la presencia de pintura a base de plomo y/o peligros asociados con pintura a base de plomo, marque (i) y explique brevemente que se encontró. Si no se ha hecho una inspección, marque (ii) para indicar que no hay información sobre la existencia de pintura a base de plomo o peligros asociados con pintura a base de plomo.
2. Luego, es necesario que el vendedor o arrendador marque (i) o (ii) bajo (b) en el formulario. Si tiene una copia del reporte de inspección y lo entrega al comprador o inquilino, marque (i). Si no tiene una copia del reporte de inspección (o si nunca se ha hecho una inspección), marque (ii).

3. El comprador o inquilino tiene que firmar con iniciales ambos (c) y (d) para indicar que ha recibido copias de la información listada bajo (a) y que ha recibido una copia del folleto federal.
4. En el caso de una compra (sin hacer una inspección), el comprador tiene que marcar (i) o (ii) bajo (e) para indicar que ha recibido la oportunidad de conseguir una evaluación de riesgos o inspección o que ha renunciado la oportunidad.
5. Si un agente está involucrado, el agente tiene que firmar con iniciales bajo la sección titulada Acuse de Recibo del Agente. Esta parte se encuentra bajo (e) en el formulario de arrendamiento y bajo (f) en el formulario de compra.
6. Al fondo del formulario, el arrendador o vendedor, el comprador e inquilino, y todos los agentes involucrados en la transacción tienen que firmar y poner la fecha.

Es muy importante que llene el formulario correctamente. La EPA puede considerar la falta de marcas, iniciales, firmas y/o fechas como infracción del reglamento.

#### **Constancia (Mantenimiento de archivos)**

El vendedor, el arrendador y el agente tienen que mantener archivos durante por lo menos tres años después de la fecha de venta o el comienzo del periodo de arrendamiento, cualquiera que sea aplicable.

#### **IMPOSICIÓN**

Esta regla se hace cumplir en Iowa por la EPA de Región VII, de Kansas City.

#### **FORMULARIOS DE DECLARACIÓN**

Ejemplos de los formularios desarrollados por la EPA están adjuntos a este documento.

#### **COPIAS DEL REGLAMENTO FINAL**

Una copia del reglamento final puede obtenerse del Centro nacional de información de plomo (NLIC) llamando a (800) 424-LEAD, o TDD (800) 526-5456 para las personas con disfunción del oído.

#### **COPIAS DEL FOLLETO**

El Departamento de salud pública de Iowa (IDPH) ha pedido a la EPA la aprobación de un folleto del estado de Iowa para cumplir con este reglamento. Dicha agencia ha dado la aprobación al folleto titulado *Envenenamiento por Plomo: Cómo proteger a las familias de Iowa*. Este folleto está disponible gratuitamente a través del Departamento de Salud Pública de Iowa. Llame al 1-800-972-2026 para pedir ejemplares.

Puede obtener una copia del folleto federal, *Proteja a su familia del plomo en su casa*, del Centro nacional de información de plomo (NLIC) llamando a (800) 424-LEAD, o TDD (800) 526-5456 para los con disfunción del oído. Copias del folleto en cantidades grandes están disponibles a través de la Oficina de impresión gubernamental (GPO) llamando a (202) 512-1800. Refiérase al título completo o el número de GPO 055-000-00507-9. El precio es US\$ 26.00 por un paquete

de 50 copias. Alternativamente, se puede reproducir el folleto por uso propio o para distribuir, solo si el texto y los gráficos están reproducidos en completo. Copias listas para cámara están disponibles a través del National Lead Information Clearinghouse.

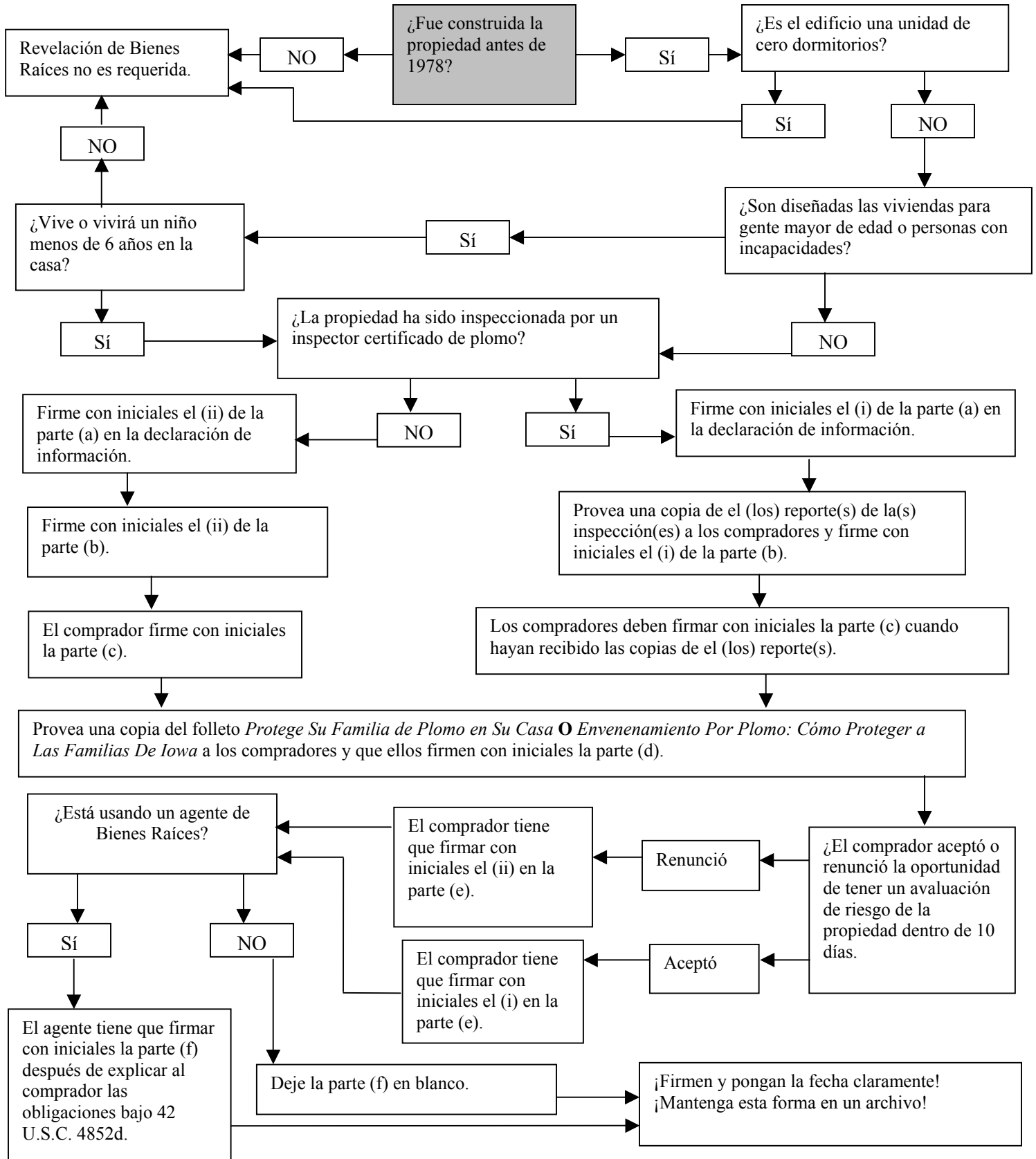
### **INFORMACIÓN POR INTERNET**

El folleto federal está disponible electrónicamente y puede verse a través del Internet en cualquier de los siguientes sitios:

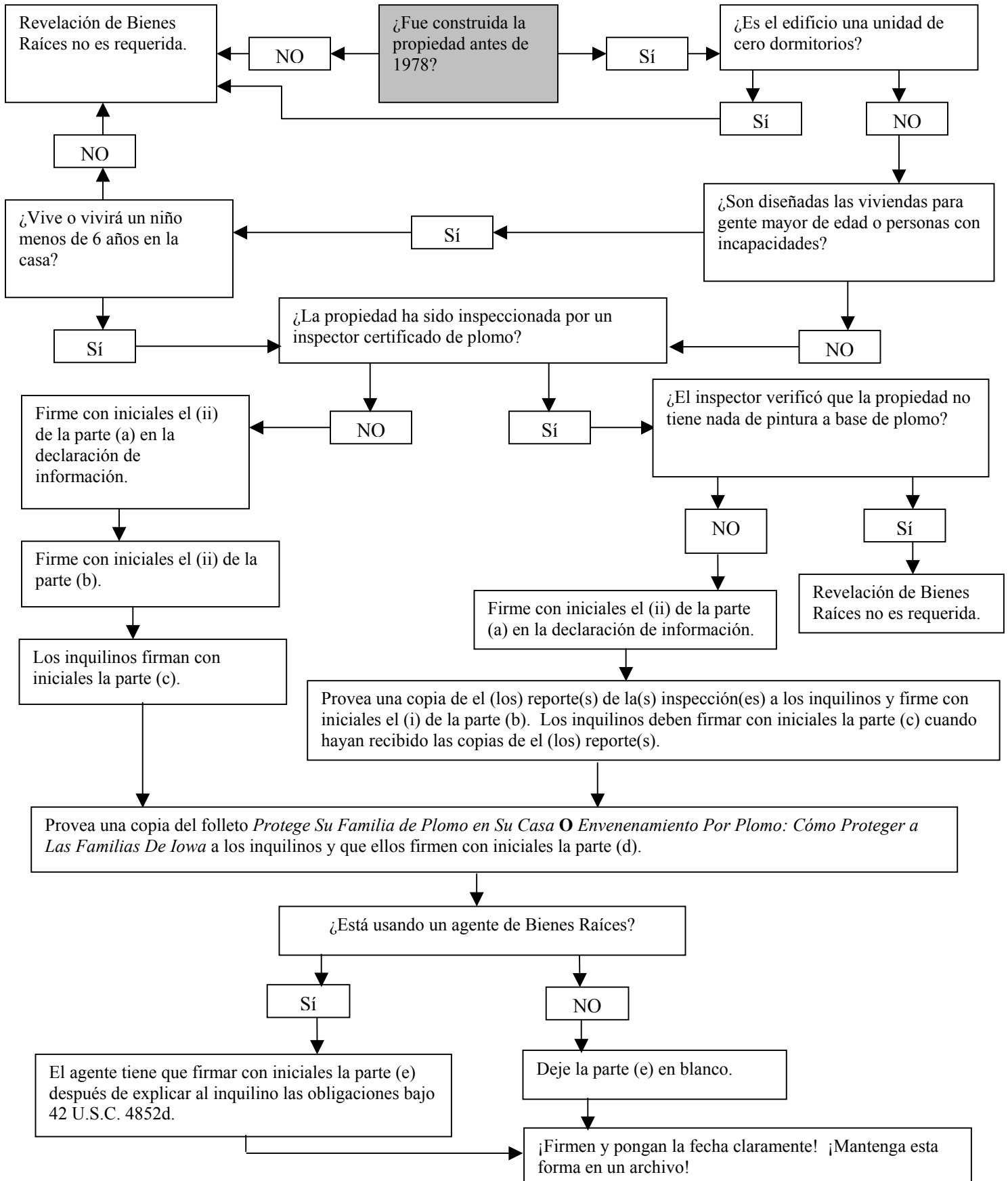
<http://www.epa.gov/lead/leadpbed.htm>

<http://www.hud.gov/offices/lead/leadhelp.cfm>

# Guía Para Usar La Declaración de Información Para Venta de Propiedades



# Guía Para Usar La Declaración de Información Para Una Propiedad o Apartamento Alquilada



## 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 notificarte 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. 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.

_____ Vendedor	_____ Fecha	_____ Vendedor	_____ Fecha
_____ Comprador	_____ Fecha	_____ Comprador	_____ 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**

*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