



# Viviendas Libres de Humo de Tabaco (Cigarrillo, etc.):

*Una guía para autoridades de viviendas en Rhode Island*



La decisión de tener un edificio multifamiliar libre de humo es una de las mejores que puede tomar, tanto para la salud de sus inquilinos como para sus finanzas.

## Las regulaciones de ambientes libres de humo reducen costos

- El costo por arreglar un apartamento en el que se permite fumar puede ser de dos a siete veces más, que el costo en uno donde no se permite.
- Algunas aseguradoras ofrecen descuentos en los seguros de accidentes de propiedad a los arrendadores de unidades multifamiliares con póliza de ambiente 100% libre de humo. ¡Consúltele a su aseguradora!

- Fumar es la causa principal de los incendios residenciales y la causa principal de muertes por incendios en los Estados Unidos.

## Los inquilinos prefieren viviendas libres de humo

- Encuestas en Maine, Washington y Oregón muestran que hasta un 78% de los inquilinos, incluyendo fumadores, eligen vivir en un edificio libre de humo.
- Las quejas por el humo de segunda mano se reducen después de la adopción de una póliza de ambiente libre de humo. A nivel nacional, menos del 21% de la población fuma, así que tiene sentido que un mayor número de inquilinos quiera vivir en un ambiente libre de humo.

## Humo de segunda mano:

### Lo que debe saber

Las leyes de ambientes laborales libres de humo de Rhode Island protegen a los trabajadores de la exposición al humo de segunda mano, pero no hay leyes para proteger a las personas del humo de segunda mano en sus viviendas.

El humo se escapa del apartamento de fumadores hacia otros de no fumadores obligándolos a respirarlo.

Las regulaciones de los ambientes libres de humo se están convirtiendo rápidamente en estándar para las unidades residenciales multifamiliares en Estados Unidos. La adopción de un ambiente libre de humo es fácil y puede ayudarle a ahorrar dinero, reducir las quejas de los inquilinos, mejorar la salud de sus inquilinos, reducir costos de mantenimiento y aumentar su participación en el mercado.



# Viviendas Libres de Humo de Tabaco (Cigarrillo, etc.):

*Una guía para autoridades de viviendas en Rhode Island ...continuación*

## La salud del inquilino mejora con una vivienda libre de humo

- No existe ningún nivel seguro de exposición al humo de segunda mano. La Agencia de Protección Ambiental considera el humo de segunda mano como un carcinógeno de Clase A, la clase más tóxica de sustancias químicas conocida que causan cáncer en los seres humanos. El humo de segunda mano es uno de los principales factores desencadenantes de ataques de asma y otros problemas respiratorios y una causa conocida del síndrome de muerte súbita en bebés (SMSL).
- El humo de segunda mano se clasifica como un “contaminante tóxico del aire”, representando un peligro similar al del asbesto, plomo, humo del escape de vehículos, y otros productos químicos.
- El humo de segunda mano se clasifica como un “contaminante

tóxico del aire”, representando un peligro similar al del asbesto, plomo, humo del escape de vehículos, y otros productos químicos. Los sistemas de filtros de aire están diseñados para eliminar olores, no partículas tóxicas de humo. Según la Sociedad Americana de Ingenieros de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado (ASHRAE), “En la actualidad, el único medio efectivo para eliminar problemas de salud asociados con la exposición al humo en interiores es la prohibición de fumar.”

- El humo no se queda en un solo lugar. Las investigaciones demuestran que hasta un 65% del aire en un edificio se desplaza por los apartamentos, exponiendo a los inquilinos de otras unidades al humo de segunda mano.

## Las regulaciones se aplican automáticamente

- Las regulaciones de ambientes libres de humo se aplican automáticamente. Puesto que los inquilinos suelen preferir un ambiente libre de humo, así mismo respetarán la póliza. “Guardian Management”, es un grupo que administra más de 12.000 unidades libres de humo por todo el país, recientemente publicó los resultados de una encuesta que muestra que más de tres cuartas partes de sus residentes están “felices” con la póliza de ambiente libre de humo.

## El impacto monetario

- Los costos por arreglar una unidad en donde se prohíbe fumar son considerablemente más bajos que en aquellas donde es permitido. El cuadro de la siguiente página muestra cuánto puede ahorrar al adoptar una póliza de ambiente libre de humo.



# Viviendas Libres de Humo de Tabaco (Cigarrillo, etc.):

*Una guía para autoridades de viviendas en Rhode Island ...continuación*

## El Impacto Monetario

Costos para reparar una unidad donde se prohíbe fumar frente a otra donde se

	Prohibido Fumar	Fumadores Moderados	Fumadores
Limpieza General	\$240	\$500	\$720
Pintura	\$170	\$225	\$480
Pisos	\$50	\$950	\$1,425
Electrodomésticos	\$60	\$75	\$490
Baños	\$40	\$60	\$400
	<b>\$560</b>	<b>\$1,810</b>	<b>\$3,515</b>

Los datos reflejan los resultados de encuestas de agencias gubernamentales de vivienda y de instalaciones residenciales subsidiadas en New England, recopiladas y reportadas por Vivienda Libre de Humo de New England, 2009.



## Las leyes existentes permiten viviendas libres de humo

- No existen leyes federales, estatales o locales que prohíban a un arrendador, autoridad de vivienda o asociación de condominios adoptar una póliza de un ambiente 100% libre de humo. Usted puede hacer que toda su propiedad esté libre de humo, incluyendo todas las unidades de apartamentos y espacios al aire libre.
- Fumar no es un derecho legal. Pólizas de ambientes libres de humo no violan los derechos legales de nadie.
- Los fumadores no son una clase protegida bajo ninguna ley estatal o federal. Las regulaciones antitabaco son como cualquier otra provisión en el contrato, como la recogida de basura o las restricciones de mascotas y se pueden adoptar y aplicar como cualquier otra norma en el contrato de alquiler.
- Las instalaciones tanto públicas como privadas tienen el derecho de adoptar pólizas de ambientes libres de humo. Si usted es una autoridad de

vivienda pública o el propietario de una instalación subsidiada, asegúrese de que sus inquilinos reciban una notificación adecuada (30 días o más) sobre cualquier cambio en el contrato de alquiler y que HUD y/o las autoridades locales de viviendas aprueben cualquier cambio en el modelo de alquiler.

## Empiece con el pie derecho en los nuevos edificios

- La forma más fácil de implementar una póliza libre de humo es haciendo que los edificios sean 100% libres de humo a medida que se desarrollan. Cuando nuevos inquilinos firmen un contrato de alquiler, sea claro acerca de la póliza en el contrato. Encontrará un ejemplo de un contrato de alquiler en los materiales de “Orgulloso de tener un ambiente libre de humo”.

## Modifique los alquileres

Cuando adopte una póliza de ambiente libre de humo, incluya en el contrato o anexo, una cláusula que resuma la póliza. Cuando los inquilinos renueven el contrato de alquiler, pídale poner sus iniciales al final de la póliza indicando que la han leído y

entendido. Encontrará un ejemplo del anexo al contrato de alquiler en el material “Orgulloso de tener un ambiente libre de humo de tabaco”.

## Anúnciese como un ambiente libre de humo

- Incluya “libre de humo de tabaco (cigarrillo, etc.)” en todos los anuncios de sus unidades vacantes. Las pólizas antitabaco no son diferentes de las reglas en cuanto a la calefacción o agua caliente.
- Aproximadamente el 75% de los inquilinos quieren vivir en un ambiente libre de humo. Al incluir una nota indicando que el edificio está libre de humo, su anuncio atraerá más atención. Informe a posibles inquilinos sobre su póliza de ambiente libre de humo en todas las solicitudes de vivienda. Esto asegurará que todos los inquilinos conozcan las reglas antes de mudarse a su edificio. Además, coloque letreros para recordar la política a los actuales inquilinos, visitantes y trabajadores de mantenimiento.



# Viviendas Libres de Humo de Tabaco (Cigarrillo, etc.):

## *Una guía para autoridades de viviendas en Rhode Island...continuación*

### Para unidades existentes con inquilinos

- **Fomente el apoyo del inquilino.** Si no está seguro de cómo se sienten los inquilinos acerca de una póliza de ambiente libre de humo y desea saber su opinión, una breve encuesta sería la solución. Haga preguntas como: “¿Le molesta el humo de tabaco de otra unidad?” O “De ser posible, ¿preferiría vivir en un ambiente sin humo?” Es una buena manera de involucrar a los inquilinos en el proceso. Encontrará una encuesta incluida en el material “Orgulloso de tener un ambiente libre de humo, paquete para el arrendador”.
- **Comuníquese ampliamente.** El éxito de su póliza de ambiente libre de humo de tabaco depende de lo bien que informe a sus inquilinos. Incluya artículos en su boletín de noticias, programe reuniones para inquilinos para que expresen sus opiniones, envíeles cartas, coloque letreros, y suminístreles información sobre los

efectos dañinos del humo de segunda mano, todas estas medidas le ayudarán a implementar la póliza.

- **Ofrezca apoyo.** El material del arrendador “Orgulloso de tener un ambiente libre de humo” incluye una guía con recursos en Rhode Island para que los inquilinos que estén listos para dejar de fumar, puedan obtener la ayuda necesaria. Ofrezca a los inquilinos esta información como una forma de demostrar que se preocupa por su bienestar. Llame al 1-800-QUITNOW o visite [www.quitnowri.com](http://www.quitnowri.com) para más información.

- **Avise con mucha anticipación.** Notificar con suficiente anticipación a los residentes acerca de la póliza, no sólo es una buena idea, es la ley. No informar acerca de su póliza de no fumar, tanto a los residentes nuevos como a los ya existentes, es un incumplimiento de la obligación de aviso previo. Quizá sólo requiera dar un aviso de 30 días según su contrato

de alquiler, al implementar una póliza de ambiente libre de humo, pero se le recomienda que por lo menos dé 90 días de aviso previo. Este tiempo extra les dará a los fumadores la oportunidad de ajustar su estilo de vida de acuerdo a la nueva póliza. Las notificaciones deberán incluir los mismos términos del contrato de alquiler.





# Viviendas Libres de Humo de Tabaco (Cigarrillo, etc.):

*Una guía para autoridades de viviendas en Rhode Island...continuación*



- Considere sus opciones. Hay muchas cosas que considerar con una nueva póliza. ¿Va a prohibir fumar en toda la propiedad, 25 pies de distancia desde las puertas/entradas/ventanas, o sólo en el edificio? Si permite fumar en la propiedad, ¿donde fumarán los inquilinos? ¿Va a ofrecer un espacio? ¿Qué pasará con los patios y balcones? Hablar con el personal, administradores e inquilinos a veces puede ser muy útil al decidir qué opciones son las mejores para el edificio.

## Todos los edificios

- Considere las repercusiones para los trabajadores y visitantes. Recuerde que las regulaciones de un ambiente libre de humo no sólo afectan a los residentes, sino también a sus visitantes y empleados. Cuando se adopta una póliza de ambiente libre de humo, debe aclarar que también se les prohíbe fumar a todos los visitantes, trabajadores de mantenimiento y personal.

## Recursos

Para obtener información más detallada acerca de cómo implementar una póliza de ambiente libre de humo en un nuevo o ya existente conjunto residencial o de vivienda visite los siguientes sitios en Internet.

- Viviendas libres de humo de New England [www.smokefreehousingne.org](http://www.smokefreehousingne.org)
- Apartamentos libres de humo de Michigan [www.mismokefreeapartments.org](http://www.mismokefreeapartments.org)
- Viviendas libres de humo, Coalición de Maine [www.smokefreeforme.org](http://www.smokefreeforme.org)
- Viviendas libres de humo de Minnesota [www.mnsmokefreehousing.org](http://www.mnsmokefreehousing.org)
- Consorcio de asistencia técnica con el tabaco [www.ttac.org](http://www.ttac.org)
- Registro de apartamentos libres de humo [www.smokefreeapartments.org](http://www.smokefreeapartments.org)
- Centro de asistencia técnica legal [www.phpnet.org/talcgies, LLC](http://www.phpnet.org/talcgies, LLC)

