

Para más Información llame al:
1-877-220-3466

Departamento de Salud
de Utah

Abril 2005

HUMO DE SEGUNDA MANO GUÍA PARA APARTAMENTOS Y CONDOMINIOS

HSM (Humo de Segunda Mano)

53,000 personas mueren al año como resultado de su exposición al HSM. ² Adicionalmente, cientos de miles más sufren de varias enfermedades tales como asma o bronquitis.

El HSM de una vivienda puede filtrarse por las grietas o viajar por medio del sistema de ventilación compartido y entrar al área de habitación de otra vivienda. Este humo a la deriva puede hacer que un hogar sea un lugar incómodo y poco saludable para vivir.

Los apartamentos y condominios libres de humo no sólo son una buena política de salud, además tienen sentido desde el punto de vista legal.

La ley les permite a los dueños y administradores de apartamento(s)

o edificio(s) prohibir que se fume dentro de ellos.

Los administradores y dueños que ignoren el tema del humo se enfrentan a una creciente probabilidad de demandas de inquilinos que sufran de los efectos de la exposición al HSM.



El HSM puede hacer que un hogar sea un lugar incómodo y poco saludable para vivir.

Dentro de esta publicación:

Como Crear un Ambiente Libre de Humo	2
Política Voluntaria	2
Implementación de una Política Voluntaria	2
Enmiendas en Utah sobre HSM	3
Pasos para Promover Políticas Libres de Humo	3
Como Reducir el HSM	3
Preguntas Frecuentes sobre Viviendas Libres de Humo	4

Beneficios de Los Apartamentos o Condominios Libres de Humo

El mayor beneficio de una instalación libre de humo es la eliminación de los riesgos de salud asociados con el HSM. Adicionalmente :

* Convertir las unidades en alquiler en unidades libres de humo puede ahorrar dinero al reducir el daño causado por el humo. Por ejemplo: los costos adicionales de limpieza, pintura y los daños a la propiedad

causados por las quemaduras de cigarrillo en las alfombras.

- * Las unidades libres de humo reducen los daños por incendio, lo cual también puede reducir los costos de seguros
- * Adoptar una política libre de humo atrae inquilinos porque existe un mercado para viviendas libres de humo.³

Datos sobre Humo de Segunda Mano

- El Humo de Tabaco en el Ambiente ha sido clasificado como causante de cáncer y es considerado como un "perjuicio público" bajo las leyes del estado de Utah.
- En una bocanada de humo pueden encontrarse más de 4.000 químicos. ¹
- El humo de segunda mano mata a más de 53.000 Americanos al año.

Como Crear un Apartamento o Condominio Libre de Humo

Se puede lograr un apartamento o condominio libre de humo de dos formas: con una política voluntaria o mediante una ordenanza.

Política Voluntaria

Una política voluntaria es una política establecida por el dueño, administrador (es) o empresa de administración mediante la cual deciden



Comunidad libre de Humo

voluntariamente prohibir que se fume en una unidad individual, o en un edificio completo en el cual las unidades pudieran estar arrendadas, alquiladas o tener propietarios. Una política voluntaria también podría prohibir fumar en áreas comunes, patios y balcones.

Ordenanzas

Una ordenanza es una ley que es decretada por las autoridades de la ciudad o del condado.

Una entidad local puede aprobar una ordenanza para definir y regular una conducta que perjudica la salud pública, la seguridad y el bienestar de su comunidad.

En 1997, el Estado de Utah decretó las enmiendas de Humo de Segunda Mano que establecen que el fumar es perjudicial bajo la ley, y autorizó a los apartamentos y condominios a que se prohíba fumar en sus unidades, áreas comunes o en los locales.

Política Voluntaria

- * Hable del cambio para pasar a un ambiente libre de humo. Como administrador o dueño usted puede discutir con sus inquilinos de que manera se puede lograr un ambiente libre de humo .
- * No permita que se fume en su unidad de apartamento o condominio. Solicite de forma cortés que fumen afuera, alejados de las entradas y tomas de aire .
- * Modifique el contrato de arrendamiento o documento de asociación de condominio. Incluya lenguaje que informe a los inquilinos de su obligación de no fumar y no permitir a otros que fumen dentro de la unidad .
- * Si permite fumar, especifique en el contrato en que áreas se permite fumar .
- * Coloque carteles que indiquen que es un ambiente libre de humo. Recuerde que usted se está focalizando en un comportamiento que molesta a otros inquilinos y que causa problemas de salud. Si hay más de un edificio en el complejo, defina algunos edificios como de “fumadores” y otros de “no fumadores”.
- * Ofrezca incentivos para apoyar la política de no fumar. Por ejemplo, mudarse a una unidad recién pintada ayuda a crear un edificio libre de humo .

Implementación de una Política Voluntaria

Hay varias formas de implementar una política voluntaria en su unidad o complejo.

Por Fases: Considere conseguir que las unidades lleguen a estar libres de humo por fases en todo o parte del edificio(s). Una vez que salga un inquilino fumador, simplemente alquile la unidad como “Libre de humo” Las políticas sin humo también pueden ser manejados como derechos adquiridos.

Defina ciertas áreas como libres de humo: Niveles separados, patios, áreas donde juegan los niños o pasillos pueden ser definidos para fumadores y no fumadores. Escoja el área con el menor número de fumadores para que sea el área de no fumar.

Prohíba fumar en áreas comunes: Las áreas comunes como los pasillos, balcones, entradas, parques, área de alberca/piscina etc., pueden designarse como libre de humo.



Incluya un depósito de seguridad adicional: Exija un depósito de seguridad o de limpieza adicional para los fumadores. Este será usado para cubrir gastos de limpieza adicionales causados por el daño del humo

Enmiendas para Humo de Segunda Mano

Las enmiendas sobre humo de segunda mano fueron aprobadas por la Legislatura del Estado de Utah en 1997. Estas enmiendas son aplicables específicamente al humo de tabaco que fluya dentro de cualquier unidad alquilada, arrendada o en propiedad de alguna persona, proveniente de otra unidad residencial o comercial.

Las enmiendas:

- * Dan autoridad a las asociaciones de condominios para que restrinjan el fumar dentro de las unidades, áreas comunes y áreas exteriores §57-8-16-7(a)(b).
- * Autorizan que los contratos de alquiler de apartamentos incluyan prohibición de fumar en unidades, en sus locales o en ambos §57-22-5-1(h).
- * Establece que cualquier humo de tabaco que fluya dentro de cualquier unidad residencial alquilada, arrendada o en propiedad de una persona es un perjuicio público bajo la ley §78-6-1101(3).
- * Permite a los residentes de condominios, apartamentos o casas privadas solicitar desagravio por mandato judicial y/o daños si son expuestos a la molestia del humo de tabaco §78-B-1101(3).
- * Exceptúan de las provisiones de perjuicio del tabaco a las unidades de alquiler tales como unidades vacacionales o que están disponibles por solo 30 días o menos § 78B-1101(4)(a)(5).
- * Le da autoridad a un inquilino para poner una demanda bajo § 78B-6-1101(6) aun cuando haya firmado un contrato cediendo su derecho a demandar.

Pasos para Promover Políticas Libres de Humo

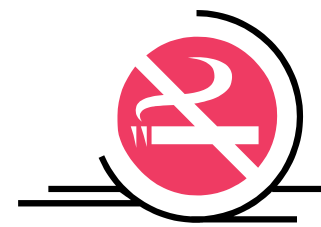
- * Conozca los hechos sobre los peligros y efectos en la salud del humo de segunda mano.
- * Hable con los residentes y propietarios. Averigüe cuales son sus opiniones en general sobre el fumar y si ellos apoyan tener áreas libres de humo. Considere una encuesta puerta a puerta.
- * Cree conciencia sobre el problema de HSM en los apartamentos y condominios.
- * Involucre a los residentes en el desarrollo del plan para eliminar el HSM. Presente resultados de encuestas y datos sobre los efectos dañinos del humo de segunda mano.
- * Notifique a los residentes sobre el plan. Envíe a cada unidad una comunicación escrita con la nueva política.
- * Implemente la nueva política.
- * Publique la política en áreas comunes e inclúyala en contratos de alquiler y/o arrendamiento.
- * Coloque avisos de “No Fumar” en las áreas apropiadas.

Hable con los residentes para saber lo que opinan acerca del fumar

Como Reducir el Humo de Segunda Mano

Hay reparaciones y cambios que como dueño o administrador que usted puede hacer para reducir la exposición de sus inquilinos al HSM. Estos cambios ayudarán a reducir los riesgos de salud asociados a la exposición al HSM, pero **no** eliminarán el flujo de humo en un **100%**.

- * Coloque avisos de “No Fumar” en las áreas donde no se permite fumar.
- * Coloque juntas especiales en las puertas y ventanas para ayudar a que no entre o salga el humo de cigarrillo.
- * Instale almohadillas y juntas alrededor de enchufes e interruptores de luz.
- * Rellene las grietas en pisos y paredes. Hay espumas que son buenas para rellenar y sellar las grietas y fisuras alrededor de las aberturas.
- * Solicite a los fumadores que se abstengan de fumar cerca de aberturas o ventanas.



Coloque avisos de “No Fumar” en las áreas donde no se permite fumar.



Utah
Department
of Health

Utah Department of Health
Environmental Sanitation Program
P.O. Box 142104
Salt Lake City, Utah 84114-2104

Para más información llame:
teléfono: (801) 538-6754

<http://www.tobaccofreeutah.org>

RETURN SERVICE REQUESTED

The TRUTH

Preguntas frecuentes sobre Viviendas Libres de Humo

1. Porqué son legales los apartamentos libres de humo?

Los derechos de los no fumadores a estar libres de HSM están protegidos tanto por legislación como por leyes. Hay leyes federales y estatales que protegen a los no fumadores. Publicitarse como "libre de humo" o "prohibido fumar" también es legal.

2. Podría una política libre de humo discriminar contra los fumadores de forma legal e injusta?

No. El privilegio de fumar o de no fumar no es un derecho que está protegido bajo el Acta de Derechos Civiles porque los fumadores no son una clase protegida bajo las leyes federales.

3. Podría yo perder dinero si implemento una política libre de humo?

En realidad usted podría ahorrar dinero con una política libre de humo. El fumar es causal de una variedad de daños costosos a la propiedad. Costos que van desde gastos adicionales de limpieza hasta las reparaciones asociadas a incendios. Usted puede gastar hasta el doble en preparar o reparar una unidad donde ha vivido un fumador para que esta sea alquilada.

4. Podría una política libre de humo incitar una demanda de un fumador enojado?

Es más probable que usted sea demandado por un no fumador frustrado que por un fumador. Casos legales que involucran diversas viviendas de apartamentos en los Estados Unidos han sido introducidos y ganados por los inquilinos.



Las viviendas libres de humo son legales bajo la ley

5. Sería difícil lograr el cumplimiento de una prohibición de fumar?

Una vez que implemente la política, el fumar sería tan fácil de detectar que otros lo reportarían. Usted aplicaría la misma política que aplica para otras violaciones de reglas.

Referencias:

1. www.CDC.gov/tobacco
2. Glantz, S.A. & Parmley, W., "Passive Smoking and Heart Disease: Epidemiology, Physiology, and Biochemistry," *Circulation*, 1991; 83(1): 1-12.
3. <http://www.tcsg.org/sfelp/home.htm>