

Para propietarios: Introducción a las viviendas libres de humo

¿Qué son las viviendas libres de humo?

Una casa o un edificio residencial donde no está permitido fumar en ningún lugar en el interior, incluidos los apartamentos individuales.

- Las viviendas libres de humo incluyen las áreas alrededor de las puertas, las entradas, los porches, los balcones y las ventanas, para evitar el ingreso del humo.
- Una “unidad” libre de humo no es lo mismo que “viviendas” libres de humo. Todas las unidades de un edificio deben estar libres de humo para evitar que el humo ingrese a otras unidades.

¿Son legales las viviendas libres de humo?

Sí, completamente legales. No existe el “derecho a fumar” legalmente protegido en propiedades y edificios residenciales de múltiples unidades en Boston, el estado de Massachusetts ni en ningún otro lugar de EE. UU.

Sin discriminación contra los fumadores

La norma que no permite fumar no implica que “no se permiten fumadores”. Los fumadores son bienvenidos y pueden vivir, visitar y trabajar en edificios residenciales libres de humo, siempre que cumplan con las normas que indican que no se debe fumar en los edificios o cerca de ellos.

Esto es lo mismo que pedirles a los inquilinos o visitantes que cumplan con una norma de prohibición de mascotas* o una norma sobre el horario de silencio en el edificio (*no se aplica a animales de servicio para inquilinos discapacitados).

¿Qué productos para fumar incluye una política de espacios libres de humo?

Todo lo que sea combustible y se inhale: tabaco, narguiles y marihuana; y muchos propietarios incluyen los cigarrillos electrónicos, las pipas electrónicas y otros productos para vaporizar.

- **¿Qué hay de la marihuana medicinal?** Los propietarios pueden prohibir el consumo de marihuana, incluida la marihuana medicinal, conforme a su política de espacios libres de humo, según la ley de Massachusetts (Título 105, Sección 725.650 del Código de Regulaciones de Massachusetts [Code of Massachusetts Regulations, CMR]). La marihuana medicinal se puede consumir de otras maneras además de fumarla.
- **¿Qué hay de los cigarrillos electrónicos?** La investigación sobre los efectos de los cigarrillos electrónicos en la salud está en curso. Muchos propietarios prohíben el uso de cigarrillos electrónicos en las unidades y en áreas comunes para evitar la confusión y para hacer cumplir de manera más sencilla sus políticas de no fumar. Actualmente, los propietarios no necesitan incorporar los cigarrillos electrónicos por razones médicas, ya que los cigarrillos electrónicos no se reconocen como dispositivos médicos para ayudar a los fumadores a dejar de fumar.

¿Por qué hacer de mi edificio un espacio libre de humo?

Esto beneficia a todos con aire puro y es una buena inversión para los propietarios y las comunidades.

- **Ahorre tiempo, dinero y esfuerzo:** Lograr que los edificios residenciales sean espacios libres de humo es rentable y tiene muchos beneficios, incluido el ahorro de tiempo, dinero y esfuerzo en el mantenimiento y la administración, a la vez que se brinda un entorno más seguro y saludable para los inquilinos y el personal.
- **Aumente la demanda de su propiedad:** Las viviendas libres de humo son populares y tienen mucha demanda entre los locatarios. Cada vez más locadores y propietarios, tanto grandes como pequeños, están haciendo de sus edificios y casas en Boston y en todo el país espacios libres de humo.

Recursos gratuitos y ayuda

Si está pensando o planeando que su propiedad sea un espacio libre de humo, la Comisión de Salud Pública de Boston (Boston Public Health Commission, BPHC) puede ayudarlo. La BPHC ofrece ayuda y apoyo sin cargo en relación con viviendas libres de humo, que incluye lo siguiente:

- Responder preguntas y solucionar por teléfono cualquier problema relacionado con las viviendas libres de humo.
- Realizar capacitaciones para el personal del edificio.
- Asistir a reuniones de residentes y ofrecer charlas sobre las consecuencias para la salud de la exposición al humo de segunda mano y recursos para dejar de fumar.
- Brindar materiales de muestra, como anexos al contrato de arrendamiento para espacios libres de humo, avisos y encuestas a residentes, carteles de edificios libres de humo y recursos para dejar de fumar.

Más información y ayuda para lograr que su propiedad sea un espacio libre de humo

Obtenga nuestra guía gratuita para el propietario en www.BostonSmokeFreeHomes.org

O bien, comuníquese con nosotros en

- HealthyHomes@bphc.org
- 617-534-4718

Para propietarios: Por qué implementar una política de espacios libres de humo

Ahorro de gastos

Los gastos de administración y mantenimiento, como limpieza y reparaciones, son mucho más altos cuando el inquilino ha fumado dentro de un apartamento.

- Los costos de rotación para las unidades en las que se ha fumado pueden ser varios miles de dólares más, en promedio, que para la rotación en unidades donde no se ha fumado.
- En comparación con las unidades libres de humo, el costo de reparación y mantenimiento en las unidades donde se ha fumado puede ser de 2 a 7 veces mayor.

Algunas compañías de seguros incluso ofrecen descuentos en el seguro para edificios 100 % libres de humo. Solicite más información a su aseguradora.

Protección de la inversión en la propiedad

Una propiedad libre de humo significa que las unidades no tienen daños causados por el humo. Evitar los daños protege su edificio y hace que sea más fácil de mantener.

Menor riesgo de responsabilidad legal

La ley de Massachusetts reconoce los derechos de los inquilinos a una vivienda segura y habitable. Los tribunales dictaminaron que esto incluye el derecho de los inquilinos a estar protegidos del humo de segunda mano en sus viviendas.

Transformar un edificio residencial en un lugar libre de humo reduce las solicitudes de ajustes razonables debido a la exposición al humo de segunda mano. También reduce el riesgo de acciones legales por parte de los inquilinos y el personal que hayan tenido problemas debido al humo de segunda mano.

Atrae y mantiene a los inquilinos

Estudios demuestran una alta demanda de viviendas libres de humo en Massachusetts. Las viviendas libres de humo pueden reducir la rotación de inquilinos y aumentar la satisfacción del inquilino. Una encuesta de inquilinos de Massachusetts reveló que el 92.4 % consideró que una política de espacios libres de humo era una buena idea una vez que se aplicó la política.

Tendencias del mercado

El mercado inmobiliario de Boston y de todo el país está adoptando cada vez más la política de espacios libres de humo, desde los pequeños propietarios hasta las grandes compañías de gestión multiestatales. Una encuesta realizada en Massachusetts reveló que el noventa y nueve por ciento de los propietarios de inmuebles que adoptaron una política de espacios libres de humo en sus edificios considera que tomó una buena decisión.

Protección contra incendios

Fumar en el hogar es una de las principales causas de incendios residenciales e incendios residenciales fatales en EE. UU. Los riesgos son incluso más altos en edificios con una gran cantidad de personas mayores o residentes discapacitados que pueden tener problemas de movilidad que no les permitan escapar de un incendio.

Los residentes que utilizan oxígeno domiciliario, que es altamente inflamable, corren un alto riesgo si se fuma en sus viviendas o en áreas cercanas, ya que el oxígeno puede explotar si hay un incendio o chispas cerca, incluso cuando está apagado.

Los incendios causados por fumar también producen más daños en la propiedad que otros tipos de incendios residenciales. El promedio de daños en la propiedad relacionados con fumar es de \$25,820-\$27,600 a nivel nacional.

El humo de segunda mano y la salud

El humo del cigarrillo dentro de un edificio se desplaza a otros apartamentos o unidades y afecta a otros inquilinos.

El humo circula por los sistemas de ventilación y calefacción, las grietas y aberturas en los accesorios de iluminación, las instalaciones de plomería, los tomacorrientes y por debajo de las puertas. Los gases tóxicos y las partículas del humo de segunda mano no se pueden eliminar con sistemas de ventilación o ventanas abiertas.

El humo de segunda mano es peligroso para la salud de todos:

- El humo de segunda mano contiene 250 gases tóxicos y partículas muy pequeñas, incluidas 70 que producen cáncer.
- El Director General de Salud Pública de EE. UU. dictaminó que no existe un nivel de exposición seguro al humo de segunda mano.

La exposición repetida al humo de segunda mano genera mayores riesgos para la salud, incluidos los siguientes:

- Asma
- Enfermedad pulmonar obstructiva crónica (EPOC)
- Ataques al corazón
- Accidente cerebrovascular

La mayoría de las personas pasa más tiempo en el hogar que en el trabajo o la escuela; cerca de 15 horas por día en promedio. Los niños, las personas mayores y las personas con discapacidades (los grupos con los riesgos más críticos para la salud), pueden pasar mucho más tiempo en el hogar, lo que lleva a una exposición aún mayor.

Recursos gratuitos y ayuda

Si está pensando o planeando que su propiedad sea un espacio libre de humo, la Comisión de Salud Pública de Boston (Boston Public Health Commission, BPHC) puede ayudarlo. La BPHC ofrece ayuda y apoyo sin cargo para viviendas libres de humo, que incluye lo siguiente:

- Responder preguntas y solucionar por teléfono cualquier problema relacionado con las viviendas libres de humo.
- Realizar capacitaciones para el personal del edificio.
- Asistir a reuniones de residentes y ofrecer charlas sobre las consecuencias para la salud de la exposición al humo de segunda mano y recursos para dejar de fumar.
- Brindar materiales de muestra, como anexos al contrato de arrendamiento para espacios libres de humo, avisos y encuestas a residentes, carteles de edificios libres de humo y recursos para dejar de fumar.

Más información y ayuda para lograr que su propiedad sea un espacio libre de humo

Obtenga nuestra guía gratuita para el propietario en www.BostonSmokeFreeHomes.org

O bien, comuníquese con nosotros en

- HealthyHomes@bphc.org
- 617-534-4718

Para propietarios: Cómo hacer que su propiedad sea un espacio libre de humo

Convertir su casa o edificio en un lugar libre de humo es un proceso de tres pasos:

- Desarrolle una política.
- Comunique la política al personal, los inquilinos y otras personas que visitan la propiedad, y capacite al personal en la política y sus responsabilidades para implementarla.
- Implemente y haga cumplir la política.

Desarrolle una política.

Una política de vivienda libre de humo debe incluir lo siguiente:

- Una definición de lo que significa fumar que indique los productos combustibles y para vaporizar que no estarán permitidos.
- Los lugares exactos donde no se puede fumar.
- A quién se aplica la política de espacio libre de humo.
- Las consecuencias de la violación de la política.
- La fecha de vigencia de la política.

Para obtener una muestra de la política, ingrese en www.BostonSmokeFreeHomes.org.

Comunique la política

Requisitos legales de comunicación

Al proporcionar un aviso al menos 60 días antes de la fecha de entrada en vigencia de la política de espacios libres de humo, usted cumplirá con la ley de Massachusetts sobre la notificación a los inquilinos acerca de los cambios en los arrendamientos.

Comunicación a los inquilinos

Adelántese. Mientras desarrolla la política, comience a informar a los inquilinos sobre la decisión de implementar una política de espacios libres de humo. Algunos inquilinos pueden no estar de acuerdo con la implementación de una política de espacios libres de humo, pero apreciarán la oportunidad de poder brindar su opinión al respecto.

Utilice múltiples métodos. Utilizar más de una forma de comunicación para compartir la información sobre la nueva política hará que sea más fácil para las personas mantenerse al día y hacer preguntas. Por ejemplo: Una carta, un correo electrónico (si todos los inquilinos tienen direcciones de correo electrónico), una encuesta a los inquilinos, una reunión con los residentes del edificio (la BPHC puede asistir y realizar una presentación para los inquilinos), conversaciones personalizadas, folletos, afiches educativos y avisos en el edificio. La BPHC ofrece materiales de muestra gratuitos; comuníquese con nosotros en HealthyHomes@bphc.org o por teléfono al 617- 534- 4718.

Comunique ampliamente. Informe a inquilinos, empleados, proveedores de servicios y de salud, vendedores y a otras personas que ingresan habitualmente al edificio sobre la política de espacios libres de humo.

Personal

Capacite al personal en el cambio de la política, incluidas sus responsabilidades. La BPHC ofrece capacitaciones gratuitas para el personal; comuníquese con nosotros en HealthyHomes@bphc.org o por teléfono al 617 534 4718.

Áreas designadas para fumadores

Identifique si hay áreas de fumadores designadas y notifique a los inquilinos.

Posibles locatarios

Publicite las listas de sus propiedades como libres de humo. Las viviendas libres de humo son populares y pueden atraer aún más la atención hacia su propiedad. Al momento de mostrar una unidad disponible a un posible locatario, explique la política de espacios libres de humo de la propiedad y el compromiso con cumplirla, y responda las preguntas.

Incluya información sobre la política de espacios libres de humo en todas las solicitudes de viviendas. Coloque carteles en la propiedad para que los posibles inquilinos y otros visitantes sepan que la propiedad es un espacio libre de humo (carteles gratuitos disponibles en www.BostonSmokeFreeHomes.org).

Implemente la política

La implementación de una política de espacios libres de humo se gestiona de la misma manera que cualquier otro arrendamiento o modificación de arrendamiento.

Modifique los arrendamientos

Elija una fecha de entrada en vigencia y antes de esa fecha elabore un anexo al contrato de arrendamiento para espacios libres de humo que incluya la fecha de entrada en vigencia.

Inquilinos existentes: Entregue a los inquilinos existentes una copia del anexo al contrato de arrendamiento para espacios libres de humo antes de la renovación del arrendamiento e infórmeles que el anexo será parte del arrendamiento si deciden continuar viviendo en el edificio.

Si está preocupado por los inquilinos que podrían tener dificultades para salir a fumar, considere trasladarlos a una unidad vacante en el primer piso o cerca de una salida o un ascensor (si está disponible), para ayudarlos a cumplir con la política (es decir, hacer que sea fácil para ellos salir).

Nuevos inquilinos: Proporcione a los nuevos inquilinos un nuevo contrato de arrendamiento o el anexo al contrato de arrendamiento, que incluya la información sobre la política de espacio libre de humo de la propiedad.

Recursos gratuitos y ayuda

Si está pensando o planeando que su propiedad sea un espacio libre de humo, la Comisión de Salud Pública de Boston (Boston Public Health Commission, BPHC) puede ayudarlo. La BPHC ofrece ayuda y apoyo sin cargo para viviendas libres de humo, que incluye lo siguiente:

- Responder preguntas y solucionar por teléfono cualquier problema relacionado con las viviendas libres de humo.
- Realizar capacitaciones para el personal del edificio.
- Asistir a reuniones de residentes y ofrecer charlas sobre las consecuencias para la salud de la exposición al humo de segunda mano y recursos para dejar de fumar.
- Brindar materiales de muestra, como anexos al contrato de arrendamiento para espacios libres de humo, avisos y encuestas a residentes, carteles de edificios libres de humo y recursos para dejar de fumar.

Más información y ayuda para lograr que su propiedad sea un espacio libre de humo

Obtenga nuestra guía gratuita para el propietario en www.BostonSmokeFreeHomes.org

O bien, comuníquese con nosotros en:

- HealthyHomes@bphc.org
- 617-534-4718