

## Soluciones para evitar que se filtre el humo de segunda mano o humo de tabaco en el ambiente (SHS por sus siglas en inglés)

### Para inquilinos / propietarios de condominios:

- Solicite al dueño o al encargado de la propiedad que implemente una política de aire 100% libre de humo.
- Registre con qué frecuencia el humo de segunda mano ingresa en su hogar, las fechas y horarios en que lo percibe, por dónde se filtra y de qué manera lo afecta a usted y a su familia.
- Póngase en contacto con otros vecinos que también puedan sentirse afectados por el humo en el ambiente.
- Utilizando un modo cordial y profesional, póngase en contacto con el vecino ya sea dueño/inquilino que permite que se fume dentro de su vivienda para explicarle la situación y ofrezca alternativas. Es posible que los fumadores no estén al tanto de que el humo de segunda mano se está filtrando en su hogar.
- Póngase en contacto con el propietario, con la administración o el consejo del condominio para obtener protección contra la filtración del humo de segunda mano. Envíe la notificación y los documentos mediante correo certificado con acuse de recibo.
- Deje documentado cualquier contacto que tenga con los vecinos y el propietario. También registre todas las visitas al médico y al hospital que deba realizar por causa de la exposición al humo de segunda mano.
- Si no se encuentra una solución para la situación, póngase en contacto con el departamento local de salud para que inspeccione su vivienda y verifique la filtración de humo en el ambiente.
- Busque soluciones legales. Muchos contratos contienen cláusulas relacionadas con las normas de convivencia civilizada, el goce pacífico y la habitabilidad. También puede aplicarse el derecho consuetudinario.
- Muchas de las reglamentaciones de la asociación de condominios contienen cláusulas contra la alteración del orden público y el disturbio a los vecinos.

## Información sobre el humo de segunda mano

- El humo de segunda mano puede filtrarse a través de los accesorios para la iluminación, a través de grietas en las paredes, alrededor de las tuberías y cañerías, debajo de las puertas, a través de la ventilación compartida y también puede penetrar por los materiales de construcción e ingresar por las viviendas adyacentes.
- No se conoce un nivel seguro de exposición al humo de tabaco en el ambiente (Informe de la Dirección General de Salud de los Estados Unidos, 2006).
- El humo de segunda mano es un agente cancerígeno humano de clase A. (Agencia de protección ambiental de los Estados Unidos).
- El humo de segunda mano empeora y aumenta el riesgo de padecer enfermedades crónicas tales como asma, alergias, enfermedades cardíacas, cáncer de pulmón, neumonía, enfisemas, bronquitis crónica y diabetes (Centros para el control de enfermedades de los Estados Unidos).
- El humo de segunda mano aumenta el riesgo de los abortos espontáneos.
- No existe el derecho constitucional a fumar. Los casos legales fallan a favor de los inquilinos y propietarios de condominios no fumadores tanto en Nueva Jersey como en otras jurisdicciones.
- La ley Aire libre de humo de Nueva Jersey, 2006 (*Smokefree Air Act*) prohíbe que se fume dentro de cualquier lugar público y de trabajo, incluyendo a "áreas públicas en un edificio privado, o dentro de un ascensor en un edificio que no sea una vivienda de una única familia." NJSA 26: 3D-57.
- En el año 2007, el Departamento de salud de Nueva Jersey adoptó la reglamentación de la Ley Aire libre de humo para aclarar la implementación de la ley, reafirmando que las áreas comunes o compartidas de edificios privados deben estar libres de humo. NJAC 8:6, respuesta del NJDHSS al comentario #29, Pág. 26.

**Por favor tenga en cuenta** que la información de este folleto no tiene como objetivo, ni debe entenderse o utilizarse como una recomendación legal, tampoco debe utilizarse para reemplazar el asesoramiento de su asesor legal.



## INICIATIVA 2010 VIVIENDAS LIBRES DE HUMO

**Para propietarios y administradores de viviendas residenciales en condominio, para profesionales de la industria inmobiliaria, arrendatarios y diseñadores de políticas**

**Investigue y aprenda acerca de las políticas relacionadas con el aire libre de humo para las viviendas en condominio**

Global Advisors on Smokefree Policy –GASP– (Asesores globales sobre la política de aire libre de humo) es un centro de recursos sin fines de lucro que hace 35 años se dedica a promover el aire libre de humo del tabaco y las vidas libres de tabaco.

Nuestra Política sobre el control de tabaco y el Centro de recursos legales ofrecen información y asistencia técnica sobre las tendencias actuales en el control del tabaco, incluyendo los beneficios económicos y de salud de las viviendas en condominio con aire libre de humo.



**GASP**

Calle Cedar 7, Suite A  
Summit, NJ 07901  
Tel: 908-273-9368  
Email: [info@njgasp.org](mailto:info@njgasp.org)  
[www.njgasp.org](http://www.njgasp.org)

El GASP está financiado por el Programa integral de control de tabaco del Departamento de salud y servicios para las personas de la tercera edad de Nueva Jersey, los Centros para el control de enfermedades de los Estados Unidos y por donaciones privadas.

## Beneficios de las viviendas libre de humo

### Beneficios económicos – Reducción de los costos

- Costos de remodelación más bajos para las viviendas libres de humo. No hay necesidad de reparar o reemplazar las alfombras, los pisos, diferentes accesorios, la encimera o artefactos dañados por quemaduras o manchas de nicotina.
- Los tiempos de entrega son más rápidos ya que no se necesita tanta preparación ni hay que volver a pintar (sólo una mano de pintura en lugar de tener que lavar, aplicar una base y luego pintar las paredes).
- Menor desgaste en los sistemas de ventilación.
- Descuentos en los seguros por accidentes en la propiedad.
- Un riesgo menor de incendios implica menor cantidad de daños.
- Los edificios respetuosos con el medio ambiente y los puntos del 'Housing and Urban Development' aplicados a la financiación, y los incentivos / créditos impositivos.

### Alta demanda de mercado

- Más del 80% de los habitantes de Nueva Jersey son personas no-fumadoras; el 70% de los fumadores desea dejar de fumar.
- Se desocupa una menor cantidad de viviendas por las filtraciones de humo.

### Garantizar la seguridad

- El cigarrillo es la causa principal de incendios residenciales.
- Fumar cerca de los equipos de oxígeno portátiles ha provocado explosiones e incendios.
- La Asociación nacional para la prevención de incendios recomienda no fumar cuando se utilice oxígeno en el hogar, en cualquier lugar de una residencia.

### Proteger la salud

- Proteja a su familia y a sus mascotas. El humo de segunda mano es especialmente peligroso para los bebés, los niños, las personas mayores y para las personas con enfermedades crónicas, cáncer o trastornos respiratorios.
- Proteja del humo de segunda mano a los trabajadores del servicio social y al personal de mantenimiento.

### Limitar la responsabilidad

- Avite una responsabilidad legal por la exposición al humo del tabaco que puedan sufrir los arrendatarios no fumadores o los propietarios de condominios.
- Los arrendatarios con enfermedades físicas ya existentes que hayan sido agravadas por el humo de segunda mano pueden presentar una demanda avalándose en la Ley de política habitacional.

## La Política del Departamento de viviendas y desarrollo urbano realizada en julio de 2009 pone un énfasis importante en las políticas del aire libre de humo

- El 17 de julio de 2009, el Departamento de viviendas y desarrollo urbano de los Estados Unidos emitió un memorándum en el que se alentaba firmemente a las Autoridades de la vivienda pública (*PHAs por sus iniciales en inglés*) a implementar políticas para no fumar en algunos o todos los sectores de sus viviendas públicas.
- Las Autoridades de la vivienda pública pueden crear una "norma para la vivienda" 100% libre de humo o una política de arrendamiento modelo. Las autoridades de toda la nación están participando. Póngase en contacto con el GASP para obtener asistencia técnica personalizada.



### Apoyo a las políticas sobre el aire libre de humo

Artículo de la revista de la Asociación nacional de departamentos, dic. 2007: *"Afortunadamente, lo que es más beneficioso para la salud del residente también lo es para los propietarios de nuestra comunidad."*

Artículo de la edición *Apartment Insight* de julio/agosto de 2009: *"La tendencia hacia los departamentos libres de humo se está expandiendo por toda la nación, y está impulsada por la demanda del cliente."*

Carta al editor de *Newsweek*, julio de 2009: *"Lo más importante es que el aire libre de humo significa una vida más sana para nuestros niños."*

## Cómo establecer una política de aire libre de humo en viviendas en condominio

- Los propietarios y administradores de la propiedad pueden crear una enmienda en el contrato acerca del aire 100% libre de humo, una "norma para la vivienda" o una política modelo de arrendamiento. Para obtener mayor información póngase en contacto con el GASP.
- Seleccione una fecha de implementación, y notifique a los inquilinos por escrito, (por ejemplo, con 30 días de anticipación) incluya un reconocimiento de la nueva política que deberá ser firmado por el inquilino y todos los ocupantes de la vivienda. Puede establecerse un período de incorporación progresiva para los contratos ya existentes.
- En caso de ser necesario, establezca un área al aire libre para fumadores, que se encuentre como mínimo, a más de 15 metros (50 pies) del edificio, para evitar cualquier recirculación de humo hacia adentro a través de puertas y ventanas. Suministre recipientes.
- Coloque carteles que indiquen que está prohibido fumar en las entradas, pasillos, áreas comunes y sectores al aire libre para informar a los inquilinos y posibles inquilinos acerca de la política de aire libre de humo.
- Cuando ofrezca vacantes, mencione la política de aire libre de humo como un servicio, como un paso para que el edificio pueda "respetar el medio ambiente". Tanto no fumadores como fumadores son bienvenidos. Sólo es la conducta fumadora lo que se prohíbe bajo la política de aire libre de humo.
- Ofrezca información sobre los programas para dejar de fumar a inquilinos que tienen el hábito y desean abandonarlo. El Departamento de salud del estado de Nueva Jersey ofrece servicios gratuitos y de bajo costo en [nj.quitnet.com](http://nj.quitnet.com). Para mayor información póngase en contacto con el GASP.
- Para que se cumpla: utilice los mismos métodos de aviso y notificación para otras regulaciones y políticas, verifique durante las inspecciones de rutina, solicite a los inquilinos que se hagan responsables de dejar la vivienda en condiciones de ser rentada.