

Seguimiento

Respuesta a preguntas y sugerencias para el cambio de ordenanza propuesto Noviembre 2021 Ciudad de Lancaster, PA

17 de noviembre de 2021

Estimados propietarios de Lancaster:

Muchas gracias por sus comentarios creativos continuos sobre el concepto de cambios en las ordenanzas de alquiler y plomo presentadas en septiembre de 2021. Estos comentarios incluyeron tres sugerencias principales a considerar:

Recomendación # 1: Enfocarse en propiedades de alto riesgo y no desperdiciar recursos en propiedades de bajo riesgo.

Respuesta: La nueva propuesta ajusta el requisito de certificación de seguridad contra el plomo para todas las propiedades de alquiler, en lugar de estratificar las propiedades en función del nivel de riesgo de plomo en la propiedad.

Recomendación # 2: Reducir el costo para la comunidad sin dejar de alcanzar la meta.

Respuesta: La nueva propuesta considera combinar la revisión inicial de los Inspectores de Vivienda de la Ciudad y la certificación de seguridad contra el plomo del sector privado basada en el nivel de riesgo de plomo en la propiedad.

Recomendación # 3: Garantizar la educación tanto del inquilino como del propietario sobre la seguridad sobre el plomo.

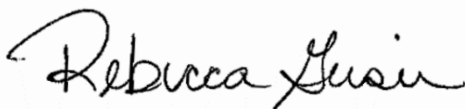
Respuesta: La nueva propuesta incorpora la educación del propietario y el inquilino en torno a la seguridad sobre el plomo, y considera quién está mejor situado y equipado para proporcionar esta educación.

Hemos escuchado sus inquietudes e ideas y, en respuesta, el personal de la Ciudad está desarrollando una segunda propuesta para presentarles por sus comentarios. Esta propuesta se presentará en una reunión de propietarios el jueves 2 de diciembre, 5:30 a 7:00 en las Cámaras del Ayuntamiento de la Ciudad, 120 N Duke Street.

Durante la reunión también recibimos muchas preguntas técnicas sobre la implementación, los programas de subvenciones para la mitigación de plomo y la respuesta a los casos de Niveles Elevados de Plomo en la sangre. Las preguntas y respuestas a las preguntas técnicas se adjuntan y también se pueden encontrar en nuestro sitio web: <https://www.cityoflanasterpa.com/rental-ordinance-change/>

¡Esperamos verlos(as) en nuestra próxima reunión el 2 de diciembre!

Sinceramente,



Rebecca Geiser, MPA

Directora Adjunta de Salud, Vivienda y Desarrollo Comunitario

Seguimiento

Respuesta a preguntas y sugerencias para el cambio de ordenanza propuesto Noviembre 2021 Ciudad de Lancaster, PA

Preguntas generales

¿Cuál es el costo de una evaluación del riesgo de pintura a base de plomo por un evaluador/inspector de riesgos licenciado necesaria para la certificación de seguridad contra el plomo y quién pagará este costo? ¿Se pasará este costo a los inquilinos?

El costo es fijado por empresas privadas y es de aproximadamente \$ 250. Los propietarios son responsables de este costo.

¿Afectará esta ordenanza la disponibilidad de viviendas asequibles?

La investigación ha demostrado que las leyes sobre el plomo no han resultado en gastos significativos para los propietarios ni han tenido un impacto significativo en el mercado de la vivienda.¹

¿Puede la Ciudad regular las tarifas que cobran los evaluadores/inspectores de riesgos y los contratistas para evitar la especulación de precios?

La Ciudad está investigando vías para evitar la especulación de precios por parte de empresas privadas que están dentro de los límites legales de la Ciudad.

¿Qué debo hacer si no puedo pagar la certificación de seguridad contra el plomo y / o saneamiento del plomo?

La ciudad de Lancaster está comprometida a garantizar que los niños(as) no estén expuestos al plomo en las viviendas reguladas por la ordenanza de licencias de propiedad de alquiler. Garantizar que las propiedades de alquiler se adhieran a todo el código de mantenimiento de la propiedad para garantizar la seguridad de los inquilinos es responsabilidad de los propietarios como dueños de negocios. Estos costos son un costo habitual de los negocios. Algunas propiedades pueden ser elegibles para subvenciones de mitigación de riesgos por plomo de la Ciudad (www.cityoflancasterpa.com/lead/) o de Penn Medicine Lancaster General Health (www.lancastergeneralhealth.org/services-and-treatments/community-health/community-programs/lead-free-families) para compensar estos costos.

¿Cómo pueden los propietarios saber si los evaluadores/inspectores de riesgo de pintura a base de plomo y los contratistas están calificados para proporcionar una certificación de seguridad contra el plomo o hacer trabajos de saneamiento, y cómo nos aseguraremos de que haya suficientes contratistas?

Tanto los evaluadores/inspectores de riesgo de pintura a base de plomo como los contratistas deben tener licencia del Departamento de Trabajo e Industria de PA. La Ciudad y Penn Medicine Lancaster General Health están trabajando con contratistas para obtener la certificación y aumentar la disponibilidad de estos servicios en Lancaster. Los propietarios deben confirmar la licencia solicitando ver una copia de ésta.

Lista de Inspección Certificada sobre Plomo / Evaluación de Riesgos:

www.dli.pa.gov/Individuals/Labor-Management-Relations/bois/Pages/Individuals-Firms-that-Conduct-Inspections-Risk-Assessments.aspx

Lista de Empresas de Reducción de Plomo Certificadas:

www.dli.pa.gov/Individuals/Labor-Management-Relations/bois/Documents/LEDCONTR.HTM

¿Cómo saben los nuevos propietarios si hay una certificación válida de protección contra el plomo registrada para la propiedad?

La certificación de seguridad contra el plomo de la propiedad será archivada por dirección postal. La Ciudad evaluará la viabilidad de hacer pública esta información en el sitio web de la Ciudad. Las personas que compren propiedades pueden solicitar una copia de la certificación al vendedor.

Seguimiento

Respuesta a preguntas y sugerencias para el cambio de ordenanza propuesto Noviembre 2021 Ciudad de Lancaster, PA

¿Por qué esta ordenanza sólo se aplica a las propiedades de alquiler?

Código de la Ciudad 238: Propiedades de alquiler le dan a la Ciudad autoridad explícita para regularlas como negocios que operan dentro de la Ciudad. Las complejas leyes estatales presentan desafíos para regular las casas ocupadas por sus propietarios.

¿Por qué los negros y latinos estaban subrepresentados en la reunión de propietarios?

Las personas de color están subrepresentadas a nivel nacional en la propiedad de negocios, la propiedad de vivienda y como propietarios.

- Según la Encuesta Anual de Negocios de 2018, aproximadamente el 18.3% de las empresas a nivel nacional eran poseídas por propietarios de las minorías⁵, frente al 23.9% de la población total en los estados unidos.⁶
- Mientras que la tasa general de propietarios de vivienda en los Estados Unidos era del 65.1% a principios de 2020, solo el 41% de los estadounidenses negros y el 45% de los estadounidenses hispanos eran propietarios de sus propias casas.⁷
- Del mismo modo, el 9.37% de los propietarios eran estadounidenses negros en 2018 en comparación con el 13.4% de la población general; y el 15.14% de los propietarios eran latinos en 2018 en comparación con el 18.5% de la población general.^{6,8}

En esta iniciativa, la Ciudad ha llevado a cabo actividades de divulgación a grupos vecinales y ha proporcionado todos los materiales en inglés y en español. Si bien la Ciudad está comprometida a construir un Lancaster más fuerte y equitativo cuadra por cuadra, el gobierno de la ciudad es sólo una pieza de la ecuación. Será necesario que todos nosotros, líderes empresariales, funcionarios electos, líderes de organizaciones sin fines de lucro, líderes de comunidades religiosas y vecinos trabajemos juntos para construir un Lancaster más equitativo. Invitamos a ofrecer sus sugerencias específicas sobre cómo conectarse con todos los propietarios de nuestra comunidad.

Cityoflanasterpa.com/equity/

¿Cuántas unidades de alquiler hay en la ciudad y cuántas tienen niños(as) menores de 6 años?

Según la Oficina del Censo de los Estados Unidos, hay aproximadamente 12,500 unidades residenciales de alquiler en la ciudad.³ Basándose en las unidades residenciales de alquiler y la demografía de los hogares, se estima que 1,430 de ellos tienen niños(as) menores de 6 años.^{3,4}

Obras citadas

1. Levin R, Brown MJ, Kashtock ME, Jacobs DE, Whelan EA, Rodman Jet al. 2008. Lead exposures in U. S. children, 2008: implications for prevention. (Exposición al plomo en niños(as) estadounidenses, 2008: implicaciones para la prevención). Environ Health Perspect 116: 1285-129318941567. <https://ehp.niehs.nih.gov/doi/10.1289/ehp.11241>
2. Landlord Demographics and Statistics in the US (Demografía y estadísticas de los propietarios en los Estados Unidos). <https://www.zippia.com/landlord-jobs/demographics/>
3. US Census Bureau (Oficina del Censo de los Estados Unidos.). Características Seleccionadas de La Vivienda. <https://data.census.gov/cedsci/table?q=rent&g=1600000US4241216&tid=ACSDP5Y2019.DP04>
4. US Census Bureau (Oficina del Censo de los Estados Unidos.). Hogares y Familias. <https://data.census.gov/cedsci/table?q=housing&g=1600000US4241216&tid=ACSST5Y2019.S1101>
5. US Census Bureau (Oficina del Censo de los Estados Unidos.). Publicación de la encuesta anual de empresas Proporciona Datos sobre Empresas Propiedad de Minorías, Propiedad de Veteranos y Propiedad de Mujeres. <https://www.census.gov/newsroom/press-releases/2021/annual-business-survey.html>
6. US Census Bureau (Oficina del Censo de los Estados Unidos.). Hechos rápidos. <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/US/PST045219>

Seguimiento

Respuesta a preguntas y sugerencias para el cambio de ordenanza propuesto Noviembre 2021 Ciudad de Lancaster, PA

7. Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios. Las Tasas de Propiedad de Vivienda de Minorías Continúan a la Zaga del Promedio Nacional, encuentra NAR. <https://www.nar.realtor/newsroom/minority-homeownership-rates-continue-to-lag-behind-the-national-average-nar-finds>
8. Zippia. Landlord Demographics and Statistics in the US (Demografía y estadísticas de los propietarios en los Estados Unidos). <https://www.zippia.com/landlord-jobs/demographics/>

Preguntas sobre certificación de seguridad contra el plomo

¿Qué podemos hacer ahora para saber si hay plomo en nuestras unidades?

Cualquier persona puede comprar un equipo de prueba para polvo de plomo para probar su propiedad. Estos cuestan alrededor de \$ 17. Están disponibles ampliamente en tiendas de mejoras para el hogar, tiendas de comestibles y tiendas generales. También puede optar por que su propiedad sea inspeccionada tan pronto como sea posible por un profesional con licencia de L&I para determinar si hay algún peligro de plomo presente.

Lista de Inspección Certificada sobre Plomo / Evaluación de Riesgos:

www.dli.pa.gov/Individuals/Labor-Management-Relations/bois/Pages/Individuals-Firms-that-Conduct-Inspections-Risk-Assessments.aspx

Lista de Empresas de Reducción de Plomo Certificadas:

www.dli.pa.gov/Individuals/Labor-Management-Relations/bois/Documents/LEDCONTR.HTM

¿Puede un propietario con licencia de L&I certificar sus propiedades?

Un propietario o una compañía de administración de propiedades con licencia de L & I puede certificar sus propiedades, dado que la inspección se realiza de acuerdo con las normas de la EPA.

¿Cuáles son los requisitos de la prueba de polvo? ¿Son más estrictos que la EPA? ¿Se anulan las inspecciones anteriores porque la definición cambió?

Los requisitos de la ciudad siguen las normas de la EPA con respecto a la recolección de toallitas de polvo y los umbrales para la detección. Un certificado seguro sobre el plomo es válido en función del momento de emisión y seguirá siendo válido durante 2 años.

www.epa.gov/lead/hazard-standards-and-clearance-levels-lead-paint-dust-and-soil-tsca-sections-402-and-403

¿Se incluyen los sótanos en las pruebas para la certificación de seguridad contra el plomo?

Sólo si es un sótano terminado.

¿Se analiza la tierra del suelo durante una evaluación del riesgo del plomo?

Para la certificación de seguridad contra el plomo, se realiza una evaluación visual para identificar la presencia de tierra descubierta. Sin embargo, la tierra del suelo se analiza durante la respuesta del caso para un(a) niño(a) menor de 6 años con un Nivel Elevado de Plomo en la sangre.

¿Por qué una certificación de seguridad contra el plomo es válida por dos años?

Desgaste y fricción entre superficies (ventanas, puertas, etc.) puede perturbar y dañar las superficies pintadas y producir peligros de pintura a base de plomo (es decir, polvo de plomo y virutas de pintura).

¿Requerirán las propiedades construidas después de 1978 la certificación de seguridad sobre el plomo?

No

Seguimiento

Respuesta a preguntas y sugerencias para el cambio de ordenanza propuesto Noviembre 2021 Ciudad de Lancaster, PA

Preguntas sobre los programas de subvención para el saneamiento del plomo

¿Cuáles son los límites de ingresos requeridos para que los inquilinos y los propietarios puedan optar a la subvención y durante cuánto tiempo deben cumplirse estos límites de ingresos?

Los inquilinos deben cumplir con los requisitos de ingresos; los propietarios no necesitan cumplir con los requisitos. Consulte las Pautas de Ingresos Familiares de 2021 a continuación (www.hudexchange.info/programs/home/home-income-limits/?filter_Year=2021&filter_Scope=State&filter_State=PA&program=HOME&group=IncomeLmts).

Se colocará un derecho de retención sobre la propiedad durante tres (3) años y los propietarios deben comercializar la unidad a familias con niños menores de seis años, asegurarse de que los inquilinos cumplan con los requisitos de elegibilidad de ingresos y el alquiler debe ser igual o inferior al alquiler justo del mercado. Ver tabla de Renta de Mercado Justo a continuación

(www.huduser.gov/portal/datasets/fmr/fmrs/FY2021_code/select_Geography.odn).

Vea todos los detalles del programa en nuestro sitio web: www.cityoflancasterpa.com/lead/

¿Considerará la ciudad otorgar subvenciones a propiedades sin niños(as) menores de 6 años?

El Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés), que financia el programa de saneamiento de plomo de la Ciudad, requiere que los cesionarios se centren en hogares donde viven o visitan con frecuencia niños(as) menores de seis años. A la Ciudad se le permite incluir sólo el 10% de las propiedades participantes que quedan fuera de estos criterios.

Si el propietario pasa por los programas de subvención de saneamiento de HUD, ¿necesitará una certificación de seguridad contra el plomo cada dos años?

Un propietario recibirá una certificación de seguridad contra el plomo al completar el proceso del programa de subvención de plomo de HUD. La nueva propuesta ajusta el requisito de certificación de seguridad contra el plomo para todas las propiedades de alquiler, en lugar de estratificar las propiedades en función del nivel de riesgo de plomo en la propiedad. Las propiedades que participan en el programa de subvenciones de plomo HUD todavía tendrán que cumplir con los requisitos de la ordenanza.

¿Hay ayuda de subvención para los propietarios cuyos inquilinos no califican?

Los inquilinos / propietarios deben calificar para los programas para recibir asistencia. Subvención de Ciudad HUD (www.cityoflancasterpa.com/lead/); Penn Medicine Lancaster Salud General (www.lancastergeneralhealth.org/services-and-treatments/community-health/community-programs/lead-free-families)

Seguimiento
Respuesta a preguntas y sugerencias para el cambio de ordenanza propuesto Noviembre 2021
Ciudad de Lancaster, PA
PAUTAS DE INGRESOS FAMILIARES 2021*

En vigor desde Jun/01/2021

PARA LA CIUDAD DE LANCASTER, PENNSYLVANIA

EN EL ÁREA ESTADÍSTICA METROPOLITANA ESTÁNDAR DE LANCASTER (SMSA, por sus siglas en inglés)

Número de Personas en la Familia	Extremadamente: ingreso bajo	Vert Ingreso bajo	techo de ingreso bajo para el SMSA de Lancaster (80% de la mediana de Ingresos Familiares)
	Techo de la SMSA de Lancaster (30% de la mediana de Ingresos Familiares)	Techo de la SMSA de Lancaster (50% de la mediana de Ingresos Familiares)	
1	\$17,450	\$29,050	\$46,500
2	\$19,950	\$33,200	\$53,150
3	\$22,450	\$37,350	\$59,800
4	\$24,900	\$41,500	\$66,400
5	\$26,900	\$44,850	\$71,750
6	\$28,900	\$48,150	\$77,050
7	\$30,900	\$51,500	\$82,350
8	\$32,900	\$54,800	\$87,650

El año fiscal (FY, por sus siglas en inglés) 2021 Lancaster, PA MSA FMRs para Todos Los Tamaños de Dormitorio

FY final 2021 y FY final 2020 FMRs por Unidad de Dormitorios					
Año	Eficiencia	Un dormitorio	Dos dormitorios	Tres dormitorios	Cuatro dormitorios
FY 2021 FMR	\$684	\$809	\$1,018	\$1,283	\$1,380
FY 2020 FMR	\$684	\$812	\$1,021	\$1,293	\$1,383

Seguimiento

Respuesta a preguntas y sugerencias para el cambio de ordenanza propuesto Noviembre 2021 Ciudad de Lancaster, PA

Preguntas sobre la Respuesta de Casos de Niveles Elevados de Plomo en la Sangre (abreviado NEPS)

¿Dónde se han identificado los Niveles Elevados de Plomo en la Sangre en la Ciudad?

Cuadrante	NEPS en vivienda ocupada por propietario	NEPS en propiedad de alquiler
Cuadrante noroeste	10	31
Cuadrante noreste	27	28
Cuadrante suroeste	44	67
Cuadrante sureste	38	38

¿Se requiere que los propietarios eliminen la tierra del suelo si hay plomo en el suelo?

Las primeras cuatro pulgadas (mínimo) de tierra tendrían que ser removidas y cubiertas con tierra fresca, arbustos espinosos o de otro tipo, mantillo, piedra u otras medidas aceptables.

Si una propiedad tiene un niño o niña con NEPS y hay una investigación ambiental realizada por la Ciudad, ¿se cobrará al propietario?

La propuesta actual es que no se cobrará a los propietarios por esta investigación ambiental.

¿El plomo sale alguna vez del sistema?

No, el plomo permanece acumulativo, y se distribuye a los huesos, cerebro, hígado y riñón donde se acumula con el tiempo.

¿Hay estudios que muestren que el saneamiento de plomo en los hogares redujo NEPS en los niños y niñas?

¡Sí! Eche un vistazo a estos dos estudios, por ejemplo:

[Disminución de Los Niveles Elevados De Plomo En La Sangre Entre Los Niños\(as\), 1997-2011 \(rochester.edu\)](https://rochester.edu)

Levin R, Brown MJ, Kashtock ME, Jacobs DE, Whelan EA, Rodman Jet al. 2008. Lead exposures in U. S. children, 2008: implications for prevention. (Exposición al plomo en niños(as) estadounidenses, 2008: implicaciones para la prevención). Environ Health Perspect 116: 1285-1293. <https://ehp.niehs.nih.gov/doi/10.1289/ehp.11241>

¿Por qué solo algunos niños(as) tienen NEPS en una propiedad con riesgo de plomo?

El alcance del envenenamiento por plomo y para cada niño(a) específico(a) en un hogar depende de dónde existen los peligros/riesgos del plomo y cómo los niños(as) acceden a ellos. El envenenamiento por plomo varía según el comportamiento de los niños(as), particularmente si se ponen artículos con contaminación por plomo en la boca.

¿Pueden los propietarios exigir la prueba NEPS para niños(as) menores de 6 años?

No, pero los propietarios pueden proporcionar a sus inquilinos educación sobre hacerse las pruebas y cómo prevenir el envenenamiento.

Si una propiedad es clausurada debido a niños(as) menores de 6 años con envenenamiento por plomo, ¿quién es responsable de los costos de reubicación?

El dueño de la propiedad es responsable de los costos de reubicación a menos que estén inscritos en un programa de subvenciones para complementar los costos de reubicación.

¿Inspeccionará la ciudad todas las propiedades donde el niño/la niña visita si hay un caso diagnosticado de NEPS?

Seguimiento

Respuesta a preguntas y sugerencias para el cambio de ordenanza propuesto Noviembre 2021 Ciudad de Lancaster, PA

En la actualidad, la propiedad donde reside el niño/la niña es la que se somete a una investigación ambiental de plomo (ELI, por sus siglas en inglés). Sin embargo, el evaluador del riesgo evalúa dónde pasa el tiempo el niño o niña.

¿Cómo identifica la Ciudad a los niños o niñas con NEPS?

La ciudad tiene un acuerdo como autoridad local de salud pública para recibir estos datos del Departamento de Salud de PA.

¿No estábamos todos expuestos al plomo cuando había gasolina con plomo?

Antes de las leyes para prevenir el envenenamiento por plomo en la sangre infantil aprobadas en la década de 1970, muchos más niños y niñas habían sido envenenados con plomo. Las leyes federales exitosas incluyeron la prohibición de la gasolina con plomo para vehículos, la prohibición de la venta de pintura a base de plomo para casas y la prohibición de la soldadura con plomo en tuberías de agua. La incidencia disminuyó desde cerca de 20% en 1990 a 1.6% en 2000.¹

¡Gracias por sus ideas para expandir las pruebas de plomo en los niños y niñas! Aquí hay algunas ideas que hemos recopilado y que se pueden considerar:

- ¿Puede la evaluación de plomo ocurrir como parte del examen físico de la escuela?
- ¿Qué opciones tiene LGH para aumentar las pruebas? ¿Cuál es el objetivo en LGH para las pruebas?
- ¿Hay opciones legislativas?
- ¿Puede LEMSA hacer la prueba de hisopo para plomo para ampliar la disponibilidad de pruebas de plomo?