

Lo que puede esperar de una evaluación de riesgos de pintura con plomo

¿Qué es una evaluación de riesgos de pintura con plomo?

Según la ley de Michigan, la evaluación de riesgos de pintura con plomo se define como *"una investigación en el sitio para determinar la existencia, naturaleza, gravedad y ubicación de los riesgos causados por la pintura a base de plomo, y la provisión de un informe por parte del individuo que realiza la evaluación de riesgos que explica los resultados de la investigación y las opciones para reducir los riesgos causados por la pintura a base de plomo"* (ver los cuadros 1 y 2 a continuación sobre los niveles de riesgo en polvo, tierra y agua). Se realiza una evaluación de riesgos para verificar si la casa o departamento es seguro o no para los niños pequeños en cuanto al plomo. También se indica qué se debe hacer para corregir los riesgos de pintura con plomo que se encuentren. Una evaluación de riesgos por sí sola no identificará todas las superficies pintadas con plomo en una casa o departamento. La combinación de una inspección de pintura con plomo y una evaluación de riesgos identificará toda la pintura a base de plomo y todos los peligros de pintura a base de plomo.

¿Quién puede realizar una evaluación de riesgos?

Solo puede realizar una evaluación de riesgos de pintura con plomo una persona certificada por el Departamento de Salud y Servicios Sociales de Michigan (MDHHS, por sus siglas en inglés). Un inspector de viviendas de bienes raíces no puede brindar este servicio a menos que esté certificado por MDHHS. Se expide una tarjeta de certificación que contiene fotografía, nombre, número de certificación y fecha de vencimiento a aquellas personas autorizadas por el Estado de Michigan. Se puede verificar el estado de la persona llamando al (517) 335-9390 o al número gratuito (866) 691-LEAD. Además, esta información se encuentra en el sitio web del Departamento en www.mi.gov/leadsafe y se puede verificar a la persona en www7.dleg.state.mi.us/free.

¿Cómo se lleva a cabo la evaluación de riesgos?

El perito de riesgos llevará a cabo una inspección visual de la casa o departamento para identificar cualquier pintura que se esté pelando, agrietando, astillando o pulverizando. Determinará el alcance y las causas de que la pintura esté en malas condiciones y evaluará otros riesgos potenciales de pintura con plomo. El perito recopilará información de antecedentes sobre la condición física de la propiedad e identificará patrones de comportamiento de los residentes de la casa o departamento que puedan llegar a causar exposición a los riesgos de la pintura con plomo.

En los hogares unifamiliares, el perito de riesgos deberá evaluar la presencia de plomo en cada superficie que tenga pintura, laca o barniz deteriorados o manchas. También deberá evaluar la presencia de plomo en cualquier otra superficie que se determine como riesgo potencial. Otras superficies pueden incluir zonas de fricción en ventanas y áreas de impacto en puertas y marcos. En guarderías, preescolares y jardines de infantes, el perito de riesgos deberá verificar las salas que utilizan los niños, tales como aulas, cafeterías y gimnasios. También deberá probar el equipo del patio de juegos y la tierra en la que juegan los niños.

En hogares unifamiliares, el perito de riesgos deberá recolectar muestras de polvo de ventanas y pisos en todas las áreas de la vivienda en donde es más probable que los niños entren en contacto con polvo (en al menos 6 habitaciones). En edificios de departamentos, se debe evaluar la pintura deteriorada y se deben tomar muestras de polvo de los departamentos que se elijan para realizar pruebas. También se deben evaluar las áreas comunes tales como pasillos, escaleras y lavaderos en donde es probable que los niños entren en contacto con polvo contaminado con plomo.

Para una evaluación de riesgos deben realizarse pruebas con la pintura, el polvo y la tierra. La evaluación del agua es opcional pero puede requerirse. Para sus pruebas, el perito de riesgos debe usar métodos o instrucciones de detección de plomo aprobados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) www.hud.gov/lead y/o la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA, por sus siglas en inglés) www.epa.gov/lead. Pueden encontrarse referencias en sus páginas web o puede dirigirse a la Sección de Viviendas Saludables en www.mi.gov/leadsafe o llamando al 517-335-9390.

Las muestras de pintura, polvo y tierra deberán ser analizadas en un laboratorio aprobado por la EPA a través del Programa de Acreditación Nacional de Laboratorios de Plomo (NLLAP, por sus siglas en inglés). Se pueden verificar los laboratorios en: www.epa.gov/lead/pubs/nllaplist.pdf o llamando al Centro Nacional de Información del Plomo al (800) 424-LEAD.

Según las leyes de Michigan, no se pueden utilizar equipos de detección de plomo a través del cambio de color en pintura, polvo o tierra para determinar el contenido de plomo para una evaluación de riesgos. Estos equipos

DCH-1081 5/11/17

incluyen hisopos, palillos o gotas que cambian de color cuando entran en contacto con superficies que contienen plomo.

¿Qué contiene un informe de evaluación de riesgos?

El perito de riesgos debe preparar un informe de evaluación de riesgos que debe incluir:

- Ubicación específica de cada elemento pintado que se evaluó para detectar la presencia de plomo.
- Resultados del equipo de evaluación utilizado.
- Todos los resultados del análisis de laboratorio de las muestras de pintura, tierra y polvo recolectadas.
- Cualquier información relacionada con el estado de la propiedad y los patrones de uso de los residentes que pueda causar que niños pequeños se expongan al plomo.
- Descripción de la ubicación, tipo y grado de gravedad de los riesgos de pintura con plomo identificados, y otros riesgos potenciales.
- Descripción de opciones temporales o permanentes para eliminar cada riesgo identificado, y el orden de prioridad para eliminar cada riesgo, del más al menos grave. Si se recomienda un encapsulante, pintura o recinto (revestimiento o pared de yeso), el reporte deberá proveer una agenda de reevaluación y monitoreo para cada opción, con el fin de garantizar que la vivienda sea segura en el futuro.

Según las leyes de Michigan, se debe entregar el informe de evaluación de riesgos al dueño de la propiedad o a la persona que contrató el servicio en un lapso de 20 días. La persona que realice la evaluación de riesgos debe guardar una copia del informe por un mínimo de tres años.

El informe de evaluación de riesgos ayudará a decidir si la unidad habitacional es segura en cuanto al plomo para que los niños pequeños puedan habitarla. Los informes de evaluación de riesgos de aulas de guarderías, preescolares y jardines de infantes, etc., pueden usarse para determinar la seguridad de los niños que utilizan esas instalaciones durante el día. Una evaluación de riesgos también puede cumplir los requisitos de divulgación acerca del contenido de plomo para la realización de transacciones inmobiliarias.

El informe de evaluación de riesgos debe enumerar las ubicaciones que se analizaron para detectar la presencia de plomo y el resultado de las pruebas, que serán números con unidades de medida. Las unidades difieren según se trate de pintura, tierra o agua. Las normas de la EPA y del HUD definen la pintura en base a plomo y los riesgos de pintura en base a plomo usando los valores y las unidades de medida que se enumeran en los cuadros a continuación:

Cuadro 1: Niveles de riesgo de contaminación por plomo en tierra y agua	
Material analizado	Se considera peligroso si hay presencia de plomo a partir de estos niveles
Tierra desnuda (áreas de juego de niños)	Igual o mayor a 400 partes por millón (ppm) de plomo en la tierra
Tierra desnuda (otras áreas)	Igual o mayor a 1200 ppm de plomo
Agua	Igual o mayor a 15 partes por mil millones (ppb) de plomo en agua

Cuadro 2: Niveles de riesgo de contaminación por plomo y de autorización en polvo	
Polvo del hogar (pisos)	Igual o mayor a 40 microgramos de plomo por pie cuadrado del área evaluada ($\mu\text{g}/\text{ft}^2$)
Polvo del hogar (alféizares)	Igual o mayor a 250 $\mu\text{g}/\text{ft}^2$ de plomo
Polvo del hogar (huecos de la ventana)	Igual o mayor a 400 $\mu\text{g}/\text{ft}^2$ de plomo

Cuadro 3: Definiciones de pintura en base a plomo	
Pintura evaluada a través de un analizador de fluorescencia de rayos X (XRF)	Igual o mayor a 1,0 miligramos por centímetro cuadrado (mg/cm^2) de plomo en la superficie analizada
Pintura evaluada mediante análisis de astillas de pintura	Igual o mayor a 0,5% (la mitad del 1%) de plomo en peso neto, o Igual o mayor a 5.000 partes por millón de plomo en la pintura (ppm)

Información de contacto

Pueden realizarse reclamos acerca de prácticas laborales inadecuadas llamando a la Sección de Viviendas Saludables al (866)691-5323 o (517)335-9390.

NOTA: este documento está destinado a la educación de los propietarios. La información completa acerca de las leyes y normas de Michigan en cuanto al plomo está disponible en el sitio web mencionado arriba.

La dirección de la página web del Programa es www.michigan.gov/leadsafe.

Dirección postal: MDHHS - Healthy Homes Section, P.O. Box 30037, Suite 410, Lansing, Michigan 48933