



## **Evaluación de las pólizas de viviendas multifamiliares libres de humo de Berkeley y Huntington Park, California**

**De la póliza a la implementación de viviendas libres de humo**

## Antecedentes

Muchos residentes de California están expuestos al humo de segunda mano en sus viviendas de multifamiliares. El humo del cigarrillo y del tabaco puede viajar de la casa de un vecino a la otra, de la misma manera que los ruidos y los olores de la cocina pueden viajar. Los estudios científicos muestran que el humo tóxico de segunda mano puede entrar y salir por las ventanas y puertas abiertas. Incluso puede viajar a través de salidas y conductos de aire compartidos, grietas en las paredes, brechas alrededor del cableado eléctrico, luces y tuberías, y a través de las tablas de los pisos. Los no fumadores, e incluso los fumadores que no fuman en sus hogares pueden estar expuestos a niveles elevados de contaminación al inhalar el humo de los apartamentos vecinos. Según varios estudios, aproximadamente el 44%-53% de los residentes de viviendas multifamiliares (multi-unit housing, MUH) que no permiten fumar en su hogar han experimentado infiltración de humo de segunda mano en su hogar desde otra parte dentro o alrededor del edificio.<sup>1</sup>



Para ayudar a reducir la exposición al humo tóxico de segunda mano, 101 comunidades en California han adoptado pólizas de vivienda libres de humo.<sup>2</sup> Estas políticas varían con una gama de disposiciones que incluyen las unidades reales, las áreas comunes y los condominios. La aprobación de las pólizas de ambientes libres de humo de la ciudad y el condado ayuda a garantizar que todos los residentes estén protegidos contra el humo de segunda mano en sus hogares.

El Centro de Pólizas y Organización del Tabaco de la Asociación Americana del Pulmón en California: Recursos para viviendas multifamiliares libres de humo

[center4tobaccopolicy.org/tobacco-policy/smokefree-multi-unit-housing/](https://center4tobaccopolicy.org/tobacco-policy/smokefree-multi-unit-housing/)



Implementar y hacer cumplir una póliza de ambientes libres de humo en su ciudad o condado puede parecer intimidante. El Centro de Pólizas y Organización del Tabaco de la Asociación Estadounidense del Pulmón en California tiene herramientas para ayudar a las comunidades y coaliciones a aprender más sobre cómo varias ciudades están implementando y haciendo cumplir las pólizas de las MUH libres de humo.

Viviendas públicas federales libres de humo: el 30 de julio de 2018, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) determinó que todas las viviendas públicas estuvieran libres de humo. Esta regla proporciona importantes protecciones libres de humo para aproximadamente dos millones de residentes. La regla de HUD se finalizó el 3 de febrero de 2017 y las autoridades tuvieron 18 meses para implementar la póliza.

Más información: [https://www.hud.gov/program\\_offices/healthy\\_homes/smokefree](https://www.hud.gov/program_offices/healthy_homes/smokefree)

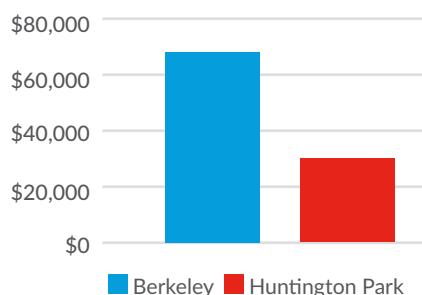
Este estudio analizará la implementación de pólizas de las MUH libres de humo en las ciudades de Huntington Park y Berkeley. Ambas comunidades están densamente pobladas con varias viviendas MUH. Sin embargo, las dos comunidades varían significativamente al observar otros factores demográficos como la raza, el origen étnico y el ingreso promedio de los hogares.<sup>3</sup> A pesar de sus diferencias demográficas, ambas ciudades han aprobado políticas libres de humo que protegerán a los residentes del humo de segunda mano.

## Diferencias demográficas: Huntington Park & Berkeley, CA

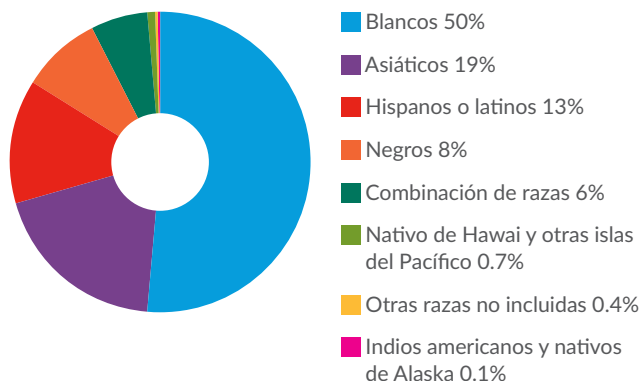
En California, las grandes ciudades y las comunidades rurales suelen tener menos pólizas de control del tabaco que las comunidades suburbanas y adineradas. Sin embargo, las diferencias significativas de estatus socioeconómico y raza/etnicidad entre Huntington Park y Berkeley, California, muestran que las comunidades de todo California pueden aprobar pólizas MUH libres de humo, independientemente de la composición de la comunidad.

La aprobación de pólizas libres de humo en todas las comunidades ayudará a abordar el uso del tabaco y las disparidades de exposición al humo de segunda mano. Por ejemplo, los afroamericanos son más propensos que otros grupos raciales a estar expuestos al humo de segunda mano. Los hispanos/latinos también están expuestos desproporcionadamente al humo de segunda mano en su hogar. Las pólizas de las MUH libres de humo en Berkeley y Huntington Park protegen a los residentes que generalmente no están protegidos contra la exposición al humo de segunda mano en el hogar.

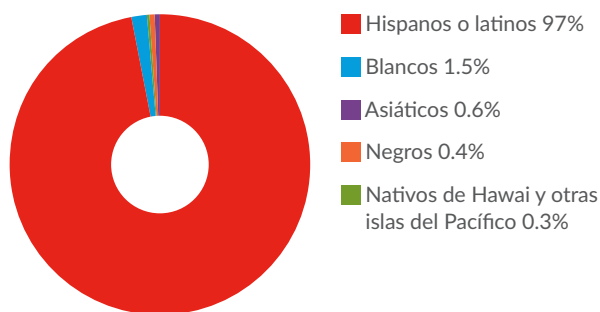
Comparación de ingresos entre ciudades



### Población de Berkeley



### Población en Huntington Park



## Implementación de las viviendas multifamiliares libres de humo: Huntington Park, CA

### Antecedentes de la campaña política

Muchos residentes del Condado de Los Ángeles viven en MUH y corren el riesgo de exponerse al humo de segunda mano de las unidades vecinas. Algunas ciudades en el condado de Los Ángeles, como Huntington Park, han priorizado la protección de los residentes contra la exposición al humo de segunda mano.

El 2 de mayo de 2011, el Concejo Municipal de Huntington Park adoptó una resolución para apoyar a la Coalición de Control del Tabaco del Condado de Los Ángeles, conocida como Proyecto TRUST (Reducción de Tabaco mediante el uso de estrategias efectivas y trabajo en equipo). La Comisión de Salud y Educación del Consejo y el personal trabajaron con Project TRUST y ChangeLab Solutions para crear una ordenanza modelo que aborde la exposición al humo de segunda mano. A partir de su investigación, las organizaciones determinaron que el mejor método para

alcanzar sus objetivos era crear una ordenanza para las MUH libres de humo con una implementación escalonada.<sup>4</sup> Esto ayudó a Huntington Park a reducir los riesgos asociados con una nueva póliza antes de pasar a la implementación completa.

### Participación de los interesados

Los miembros de la comunidad, de todas las ocupaciones, como los inquilinos, los propietarios de complejos de apartamentos y los agentes inmobiliarios participaron en los meses previos a la adopción de la política. El 17 de enero de 2012, se llevó a cabo una reunión de partes interesadas en el Ayuntamiento para discutir la ordenanza propuesta para las MUH libres de humo. Agentes de bienes raíces, administradores de propiedades, grupos de asociaciones comerciales, grupos de interés público y representantes del proyecto TRUST asistieron a la reunión. En general, las partes interesadas de la comunidad apoyaron la ordenanza. El cumplimiento fue la preocupación más comúnmente expresada, las partes interesadas querían tener la seguridad de que la carga del cumplimiento no recaería sobre los propietarios y las compañías de administración de propiedades. También les preocupaba que podría ser difícil proporcionar áreas designadas para fumar, dada la alta densidad de edificios en la ciudad.

## Provisión de Pólizas e Implementación

Con un voto unánime, Huntington Park adoptó una ordenanza MUH libres de humo el 21 de febrero de 2012. La ordenanza se aplicó a los apartamentos, un complejo de interés común donde los inquilinos comparten las áreas comunes, los desarrollos planificados y las cooperativas de valores donde una corporación es propietaria del edificio.

La ordenanza esbozó la implementación en dos fases. A partir del 1 de julio de 2012, se prohibirá fumar en las unidades MUH recién construidas y en las unidades existentes que se hayan arrendado recientemente. A partir del 1 de julio de 2013, se prohibirá fumar en TODAS las MUH. La póliza incluye las siguientes disposiciones:

- Está prohibido fumar en todas las MUH
- Está prohibido fumar dentro de una distancia de 25 pies de las puertas, ventanas, conductos de ventilación y otras aberturas
- Está prohibido fumar en todas las áreas comunes, excepto que los propietarios pueden designar una parte de las áreas comunes como un área dedicada a fumar
  - Las áreas designadas para fumar deben estar en un área no cerrada, por lo menos a 25 pies de distancia de cualquier área cerrada para no fumadores.
- Se incluye el vapor de los cigarrillos electrónicos.
- El público (vecinos molestos por el humo) podría hacer cumplir la regla

- El departamento de policía emite boletas de \$100 por cada ofensa<sup>5,6</sup>

El Proyecto TRUST proporcionó un anexo con una muestra del contrato de arrendamiento, materiales educativos para residentes y dueños de propiedades, y letreros de “NO FUMAR” sin costo para la ciudad.<sup>3,4</sup> La ciudad creó un formulario para que los inquilinos y dueños de propiedades reconozcan que han recibido información sobre las nuevas leyes.<sup>6</sup> Se envió una lista de verificación que describe las disposiciones de la nueva ordenanza a los residentes y dueños de propiedades, así como instrucciones sobre dónde y cómo colocar los letreros de “NO FUMAR”.<sup>3,4</sup>

La implementación de la póliza de viviendas multifamiliares libres de humo de Huntington Park a través del compromiso de la comunidad creó un camino para abordar el humo de segunda mano en estas áreas de vivienda. Los residentes pudieron seguir estas nuevas ordenanzas debido al método de implementación escalonada, que incluía campañas educativas y un período de póliza de un año.

Divulgación al Comprador/Inquilino de la Ciudad de Huntington Park a las Regulaciones sobre Fumar en Viviendas de Múltiples Unidades

[hpcg.gov/DocumentCenter/View/4237/Multi-unit-Housing-Regulations-Compliance-Form?bidId](http://hpcg.gov/DocumentCenter/View/4237/Multi-unit-Housing-Regulations-Compliance-Form?bidId)

## Implementación de viviendas multifamiliares libres de humo: Berkeley, CA

### Antecedentes de la campaña política

Muchos residentes del Condado de Los Ángeles viven en MUH y corren el riesgo de exponerse al humo de segunda mano de las unidades vecinas. Algunas ciudades, como Berkeley, tienen fuertes leyes de control de alquileres que pueden afectar la ejecución e implementación de políticas de MUH libres de humo. ChangeLab Solutions y el Centro de Pólizas y Organización del Tabaco de la Asociación Estadounidense del Pulmón tienen herramientas para ayudar a las comunidades a comprender los matices entre las políticas de MUH libres de humo en los municipios que tienen leyes de control de alquileres y las que no.

### Control de los alquileres

El 17 de diciembre de 2013, la ciudad de Berkeley adoptó una ordenanza que prohíbe fumar en todas las residencias multifamiliares y en las áreas comunes. La ordenanza protege a todos los residentes de Berkeley, incluidos los residentes que viven en áreas controladas por el alquiler.

Bajo el Código Municipal de Berkeley para desalojos, el código establece que los propietarios no pueden desalojar a los inquilinos si no se adhieren al cambio de un propietario en cuanto a la tenencia. Si bien todos los cambios en los términos de la tenencia están prohibidos, este código deja claro que a los propietarios no se les permite desalojar a los inquilinos por negarse a aceptar o acatar una nueva prohibición de fumar en la unidad de alquiler impuesta por el propietario. Los propietarios tampoco pueden cambiar unilateralmente los términos de la tenencia y luego desalojar al inquilino por no cumplir con el término cambiado a menos que el inquilino lo haya aceptado expresamente; por lo tanto, el acuerdo debe ser por escrito, firmado por el inquilino y el propietario, y los inquilinos, a sabiendas, deben consentir en el cambio. Esto significa que aunque está prohibido fumar en todas las áreas controladas por el alquiler, los inquilinos que se mudaron a áreas controladas por el alquiler antes de la ordenanza y no aceptaron la nueva prohibición de fumar, no pueden ser desalojados por violar la nueva prohibición de fumar. Aunque estos individuos en particular no pueden ser desalojados por no cumplir con la ordenanza, pueden estar sujetos a otras consecuencias, como multas, detalladas en las disposiciones de la póliza.

## Provisión de Pólizas e Implementación

La ordenanza de viviendas multifamiliares libres de humo de Berkeley entró en vigencia el 1 de mayo de 2014, seis meses después de la adopción. Se prohíbe fumar en el 100% de las MUH con dos o más unidades, que incluye: apartamentos, cooperativas, condominios y desarrollos de interés común. La póliza incluye las siguientes disposiciones:

- Está prohibido fumar en todas las MUH
- Está prohibido fumar en todas las áreas comunes cerradas y no cerradas
- Está prohibido fumar en terrazas privadas, balcones y porches de unidades
- Queda prohibido el uso de cigarrillos electrónicos.
- La multa por la primera infracción comienza en \$100 y llega hasta \$500 por una tercera infracción
- El Departamento de Salud, Vivienda y Servicios a la Comunidad es el organismo responsable de citar por las infracciones de fumar.<sup>9,10</sup>

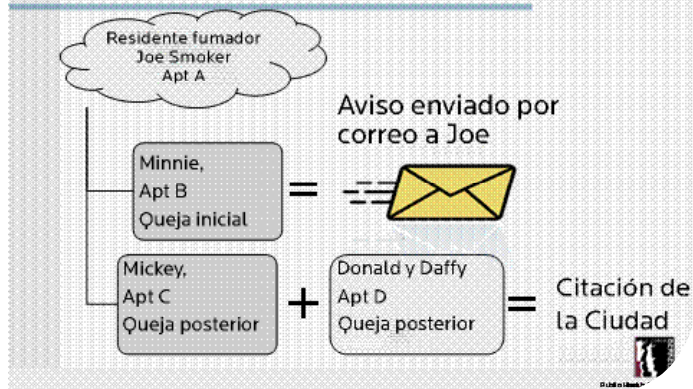
División de Salud Pública de la Ciudad de Berkeley:  
Recursos para propietarios e inquilinos  
[cityofberkeley.info/Health\\_Human\\_Services/Public\\_Health/Smoke\\_Free\\_MUH.aspx](http://cityofberkeley.info/Health_Human_Services/Public_Health/Smoke_Free_MUH.aspx)

La póliza MUH libre de humo de Berkeley proporciona un camino claro para la aplicación y la implementación. La póliza establece que todas las áreas comunes de las viviendas MUH deben tener una señalización que indique que está prohibido fumar. El Departamento de Salud Pública de Berkeley equipó a los dueños de propiedades y residentes con recursos para abordar a aquellos que continúan fumando en sus complejos. Los materiales se pueden descargar o enviar por correo e incluyen: un letrero de "NO FUMAR", formulario de quejas por fumar y hoja informativa, descripción general de la póliza para los dueños de propiedades, folleto de ordenanzas para inquilinos nuevos y existentes, carta de notificación a los inquilinos para el uso de los dueños de las propiedades, muestra de anexo de arrendamiento voluntario para inquilinos existentes, y una cláusula de no fumar para nuevos arrendamientos.<sup>11</sup>

### Cumplimiento: Manejo de Quejas

La ciudad de Berkeley creó un sistema eficaz para tratar las quejas de humo de segunda mano en los edificios de MUH. La póliza de MUH libres de humo de Berkeley es impuesta por el Departamento de Salud, Vivienda y Servicios Comunitarios como el organismo responsable de citar por las infracciones de fumar.

## Viviendas multifamiliares libres de tabaco Ejemplo de Cumplimiento en la Ciudad



Los residentes de Berkeley que experimentan exposición al humo de segunda mano en sus viviendas de MUH pueden enviar un formulario de queja desde el sitio web de la Ciudad de Berkeley o desde el propietario de su propiedad a la ciudad. Cuando la división de salud pública reciba la queja, un miembro del personal de la ciudad enviará un aviso por correo al residente que viola la prohibición de fumar. El aviso alerta al residente sobre la queja y proporciona información sobre las reglas de ambientes libres de humo. Si dentro de los seis meses la ciudad recibe quejas adicionales de los residentes en dos unidades separadas sobre el mismo fumador, la ciudad puede emitir un boleto o una multa.<sup>12</sup>

### Servicios de Cesación

La póliza libre de humo de Berkeley también incluye una campaña de divulgación y educación con información sobre la ley e información sobre los servicios para dejar de fumar para ayudar a los inquilinos a dejar de fumar. Estos recursos y más están disponibles a través del [sitio web](#) de la Ciudad de Berkeley. El Departamento de Prevención del Tabaco proporciona servicios gratuitos para dejar de fumar a la comunidad, incluidas las remisiones a la Línea de Ayuda para Fumadores.<sup>13,14</sup>

Las primeras pólizas de Berkeley libres de humo mostraron que había un camino claro de implementación para seguir la política, pero había cierta discrepancia en la forma en que se iba a aplicar esta nueva ordenanza. La Ciudad de Berkeley creó un sistema sobre cómo presentar quejas, lo que ha ayudado a mantener la póliza de MUH libre de humo. Al delegar el Departamento de Salud, Vivienda y Servicios Comunitarios como encargados de hacer cumplir la ley, los miembros de la comunidad se involucran y participan en la resolución de problemas de ambientes libres de humo.

## Conclusión

Las pólizas de vivienda de unidades múltiples protegen a los residentes de los peligros del humo de segunda mano. A lo largo de las etapas de planificación de una póliza de viviendas multifamiliares, es importante que las comunidades se preparen para garantizar que la ley se pueda hacer cumplir.

Involucrar a las partes interesadas locales antes de la adopción de la póliza puede proporcionar una perspectiva única de qué disposiciones de la póliza parecen ser las más adecuadas para la comunidad. Las asociaciones con los departamentos de salud locales pueden generar recursos adicionales, como muestras de letreros de “NO FUMAR” y los servicios para dejar de fumar. Crear un camino

claro para que los residentes denuncien las violaciones de las pólizas de las MUH libres de humo y designar una agencia de cumplimiento puede ayudar a reducir la carga de cumplimiento de la ley para los propietarios y los administradores de propiedades.

El Centro de Pólizas y Organización del Tabaco de la Asociación Estadounidense del Pulmón tiene herramientas en línea para ayudar a las comunidades y coaliciones a aprender más sobre cómo aprobar una póliza local de MUH libre de humo, incluida información sobre cómo varias ciudades están implementando y aplicando las pólizas de MUH libres de humo.<sup>15</sup> ChangeLab Solutions ofrece lenguaje de ordenanzas modelo e información sobre la implementación de MUH libres de humo en áreas con control de alquileres en sus [sitio web](#).<sup>16</sup>

1. ¿El humo de segunda mano se está infiltrando en su apartamento o condominio? American Lung Association, [www.lung.org/our-initiatives/tobacco/smokefree-environments/multi-unit-housing/secondhand-smoke.html](http://www.lung.org/our-initiatives/tobacco/smokefree-environments/multi-unit-housing/secondhand-smoke.html).
2. Pólizas libres de humo en viviendas multifamiliares. Asociación Estadounidense del Pulmón Obtenido de <https://www.lung.org/our-initiatives/tobacco/smokefree-environments/multi-unit-housing/>
3. Encuesta de la comunidad estadounidense 2013-2017 (estimaciones a 5 años), Departamento de Finanzas de California. [http://www.dof.ca.gov/Reports/Demographic\\_Reports/American\\_Community\\_Survey/](http://www.dof.ca.gov/Reports/Demographic_Reports/American_Community_Survey/)
4. Adler, A. (2012, 1 de marzo). Huntington Park Prohíbe fumar dentro de unidades de apartamentos. Vivienda Libre de Humo NY. Obtenido de [www.smokefreehousingny.org/2012/03/01/huntington-park-bans-smoking-inside-apartment-units/](http://www.smokefreehousingny.org/2012/03/01/huntington-park-bans-smoking-inside-apartment-units/)
5. Huntington Park, California, Código Municipal, Título 4, Sección 12A (2012) <http://qcode.us/codes/huntingtonpark/view.php?topic=4-12a&showAll=1&frames=on>
6. Ciudad de Huntington Park. Divulgación al Comprador / Inquilino de las Regulaciones sobre Fumar en Viviendas de Multifamiliares Obtenido de <https://www.hpca.gov/DocumentCenter/View/4237/Multi-unit-Housing-Regulations-Compliance-Form?bidId>
7. Guía del Programa de Estabilización de Alquileres de Berkeley Control de alquiler y protección contra desalojos Enero de 2015, Junta de Estabilización de Alquileres, Ciudad de Berkeley. [https://www.cityofberkeley.info/Rent\\_Stabilization\\_Board/Home/Guide\\_to\\_Rent\\_Control\\_2015\\_-\\_Other\\_Laws.aspx](https://www.cityofberkeley.info/Rent_Stabilization_Board/Home/Guide_to_Rent_Control_2015_-_Other_Laws.aspx)
8. Capítulo 13: Buena causa para desalojos, Junta de Estabilización de Alquileres, Ciudad de Berkeley [https://www.cityofberkeley.info/Rent\\_Stabilization\\_Board/Home/Regulation\\_Chapter\\_13.aspx#1313](https://www.cityofberkeley.info/Rent_Stabilization_Board/Home/Regulation_Chapter_13.aspx#1313)
9. La ley de fumar afecta a todas las ordenanzas de viviendas multifamiliares de Berkeley No. 7,321-NS (2013), Ciudad de Berkeley [https://www.cityofberkeley.info/uploadedFiles/Health\\_Human\\_Services/Level\\_3\\_-\\_Public\\_Health/TobaccoFreeMultiUnitOrdinance.pdf](https://www.cityofberkeley.info/uploadedFiles/Health_Human_Services/Level_3_-_Public_Health/TobaccoFreeMultiUnitOrdinance.pdf)
10. Berkeley, California, Capítulo 12.70 del Código Municipal (2013) <https://www.codepublishing.com/CA/Berkeley/>
11. Berkeley Vivienda multifamiliar libre de humo, División de salud pública, Ciudad de Berkeley, [https://www.cityofberkeley.info/Health\\_Human\\_Services/Public\\_Health/Smoke\\_Free\\_MUH.aspx](https://www.cityofberkeley.info/Health_Human_Services/Public_Health/Smoke_Free_MUH.aspx)
12. Queja Re: Prohibir fumar en una residencia de varias unidades, Ciudad de Berkeley, [https://www.cityofberkeley.info/uploadedFiles/Health\\_Human\\_Services/Level\\_3\\_-\\_Public\\_Health/SFMUH-ComplaintForm-02-28-18.pdf](https://www.cityofberkeley.info/uploadedFiles/Health_Human_Services/Level_3_-_Public_Health/SFMUH-ComplaintForm-02-28-18.pdf)
13. Berkeley prohíbe fumar tabaco en apartamentos, condominios. Berkeleyside. Obtenido de [www.berkeleyside.com/2013/12/05/berkeley-bans-tobacco-smoking-in-apartments-condos](http://www.berkeleyside.com/2013/12/05/berkeley-bans-tobacco-smoking-in-apartments-condos).
14. Programa para dejar de fumar, División de Salud Pública, Ciudad de Berkeley, [https://www.cityofberkeley.info/Health\\_Human\\_Services/Public\\_Health/\\_Freedom\\_From\\_Tobacco\\_\\_Quit\\_Smoking\\_Classes.aspx](https://www.cityofberkeley.info/Health_Human_Services/Public_Health/_Freedom_From_Tobacco__Quit_Smoking_Classes.aspx)
15. Viviendas multifamiliares libres de humo - Centro para la póliza y organización del tabaco. El Centro para la Póliza y Organización del Tabaco, [www.center4tobaccopolicy.org/tobacco-policy/smokefree-multi-unit-housing](http://www.center4tobaccopolicy.org/tobacco-policy/smokefree-multi-unit-housing).
16. Creando viviendas libres de humo, ChangeLab Solutions <https://www.changelabsolutions.org/publications/model-ord-smokefree-housing>
17. Estado del Control del Tabaco 2019, Grados locales de California, Asociación Estadounidense del Pulmón en California <https://www.lung.org/local-content/california/documents/state-of-tobacco-control/2019/2019-sotc-california-full.pdf>
18. Baezconde-Garbanati LA et al, Exposición al humo de segunda mano entre hispanos / latinos que viven en viviendas multifamiliares: explorando las barreras a las nuevas políticas, American Journal of Health Promotion, 2011.
19. Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades, Signos Vitales: Disparidades en la Exposición de los No Fumadores al Humo de Segunda Mano - Estados Unidos 1999-2012. Informe Semanal de Morbilidad y Mortalidad, 2015.