

PROTOCOLO SOBRE IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICA PARA REGLAMENTAR LA PRÁCTICA DE FUMAR EN LOS RESIDENCIALES PÚBLICOS EN PUERTO RICO

1.0 Política pública

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos ("HUD", por sus siglas en inglés) ha adoptado una política de prohibición de fumar en todas sus propiedades a través de los Estados Unidos, la cual corresponde al interés y compromiso de mejorar la calidad de vida de sus residentes e incrementar los beneficios a la salud a través de la prohibición de fumar.

La Administración de Vivienda Pública ("AVP"), según su Ley Orgánica, es una agencia gubernamental del Gobierno de Puerto Rico, adscrita al Departamento de la Vivienda, "la cual tendrá la finalidad y función de lograr una administración de los residenciales públicos altamente eficiente y con la flexibilidad necesaria para la ejecución de la política pública de mejorar la calidad de vida en los residenciales públicos, fomentar la actividad comunitaria y el desarrollo integral de los puertorriqueños que viven en dichos proyectos de viviendas".

En cumplimiento con la regulación federal vigente, y en su capacidad de agencia administradora adscrita a HUD, la AVP ha adoptado la política para reglamentar la práctica de fumar en los residenciales públicos en Puerto Rico ("Política de No Fumar").

El costo y los beneficios para las agencias de vivienda pública han sido también convincentes para la adopción de la regulación federal, en términos de una reducción en los costos de mantenimiento y de cambio de unidad, además una reducción significativa en el riesgo de incendios catastróficos y fatales. En aras de expandir los beneficios de una vivienda sin humo a todos los residentes de viviendas públicas y sus agencias administradoras, HUD ha promulgado regulación federal prohibiendo el uso de productos derivados del tabaco en los residenciales públicos bajo su jurisdicción conocida como "Smoke Free Public Housing", 24 CFR parte 965-966 ("Regulación Federal").

El Análisis de Impacto Regulatorio de HUD estima que la adopción de esta política anti-tabaquismo implicará un ahorro de \$16 millones a \$38 millones anuales en costos de mantenimiento a través de los Estados Unidos. Por otro lado, la reducción en el riesgo de incendios implica un ahorro de aproximadamente \$38 millones anuales.

Según el Centro de Prevención y Control de Enfermedades, CDC por sus siglas en inglés, "prohibir fumar en todas las viviendas subsidiadas del gobierno en los Estados Unidos, incluida la vivienda pública, ahorraría un estimado de \$497 millones por año en atención médica y gastos relacionados con la vivienda". (Estudio 2014.)

2.0 Alcance y aplicabilidad

La Política de No Fumar busca mejorar la calidad del aire en los residenciales públicos, beneficiar la salud de los residentes, visitantes y empleados de vivienda pública, reducir los gastos de mantenimiento y mitigar el riesgo de fuegos en las propiedades de vivienda pública.

La política a ser adoptada por la AVP prohíbe el uso de productos derivados del tabaco, según se define a continuación, en todas las unidades de vivienda y áreas comunes incluyendo sin limitación, los pasillos, oficinas, centros comunitarios e instalaciones deportivas y recreativas, entre otros. Además, extiende dicha prohibición hasta 25 pies de distancia de las estructuras de vivienda y áreas incluidas en la prohibición.

Para efectos de esta política, los términos "uso de productos de tabaco prohibido" y "fumar" serán utilizados indistintamente para identificar la conducta prohibida conforme a esta sección.

Todos los residentes de vivienda pública, visitantes, acompañantes, huéspedes, agentes administradores y su personal, y los empleados de la AVP deben abstenerse de fumar en las áreas prohibidas conforme a lo dispuesto en esta política.

3.0 Definición de la conducta prohibida

Queda prohibido terminantemente el uso de productos de tabaco en cualquier propiedad o instalación que forme parte de cualquier residencial público propiedad de la AVP, y se extiende hasta 25 pies de distancia desde cada una de las áreas antes identificadas.

El término "uso de productos de tabaco" o "fumar" significa e incluye la actividad de aspirar y despedir el humo de tabaco que se hacen arder en cigarrillos, cigarrillos, pipas, "hookas", cachimbas y otros productos similares, e incluye poseer o transportar los mismos mientras estuvieran encendidos. Serán productos de tabaco prohibidos aquellos artículos que implican el encendido y/o la quema de hojas de tabaco, tales como, pero sin limitarse a, cigarrillos, cigarrillos, pipas, cachimbas y otros similares.

4.0 Residenciales públicos

En los residenciales públicos propiedad de la AVP queda prohibido el uso de productos de tabaco por parte de cualquier persona en los predios del residencial, incluyendo las unidades residenciales, balcones, edificios, pasillos, áreas comunes cerrada, oficinas, áreas de trabajo, ascensores, centros comunales, oficina, área de trabajo, ascensor, centro comunal, kioskos, área comercial, instalación recreativa o deportiva, centro de cuidado de niños o ancianos y centro de salud que sean parte del residencial público. Esta prohibición se extiende hasta 25 pies de distancia desde cada una de las áreas antes identificadas.

La prohibición aplica a todas las personas, incluyendo sin limitación, residentes, visitantes, huéspedes, acompañantes, empleados, funcionarios, contratistas y demás personal. Se excluyen de esta política los complejos de vivienda mixta.

El residente de vivienda pública será responsable de asegurar que todos los miembros de su Unidad Familiar, Huéspedes, Visitantes y Acompañantes acaten esta prohibición.

La violación de esta prohibición absoluta constituirá un incumplimiento material del contrato de arrendamiento que conllevará la imposición de sanciones escalonadas y podría acarrear la cancelación del contrato.

El arrendatario será responsable de sufragar o rembolsar todos los costos y gastos incurridos por la AVP o sus agentes para eliminar el olor a humo o los daños o efectos adversos ocasionados a la Unidad o cualquier porción del proyecto por la violación de la prohibición a la práctica de fumar.

5.0 Oficinas de la Administración de Vivienda Pública

Queda prohibido fumar en toda estructura y edificio que albergue oficinas o dependencias de la AVP.

6.0 Acomodo razonable a personas con impedimento

Toda persona con impedimento que desee incurrir en la práctica de fumar en áreas no prohibidas podrá solicitar acomodo razonable de entenderlo necesario; proveyéndose, sin embargo, que el acomodo razonable no incluirá la flexibilización de la prohibición.

La condición de fumador no constituye un impedimento para efectos de acomodo razonable.

7.0 Notificación e Implementación

La AVP dará a conocer la nueva política entre los residentes de vivienda pública, solicitantes de vivienda pública, empleados de la agencia, agentes administradores y su personal, y cualquier otro personal bajo su jurisdicción.

La prohibición se incorporará como cláusula en el contrato de arrendamiento entre la AVP y los residentes de vivienda pública, inclusive mediante una enmienda mandatoria. La violación a esta política constituirá un incumplimiento de contrato y podría ser causa para su eventual cancelación.

La política no discrimina contra fumadores. Personas fumadoras pueden vivir en vivienda pública y pueden fumar fuera de las áreas prohibidas. La condición de fumador no se puede considerar como criterio en el proceso de selección, admisión u ocupación continuada.

La AVP establecerá los procedimientos de notificación de la prohibición y de las sanciones progresivas por su incumplimiento y los divulgará entre residentes y solicitantes. El procedimiento será uno progresivo que garantice una adecuada notificación, así como la oportunidad de corregir la falta y cesar de fumar.

Como parte de los procesos sobre incumplimiento, la AVP y sus agentes administradores integrarán la participación de trabajadores sociales para atender los casos y circunstancias de violaciones a la prohibición. El enfoque de estos procesos será en apoyo al residente de vivienda pública.

La AVP promulgará la reglamentación necesaria para implementar esta política. De así hacerlo, la reglamentación incluirá la política aquí establecida y especificará el sistema de sanciones progresivas.

La prohibición de fumar adoptada por la AVP es adicional a cualquier prohibición de fumar adoptada por el Gobierno de Puerto Rico.

8.0 Procedimiento de Cancelación de Contrato de Arrendamiento

El Arrendatario será responsable de asegurar que todos los miembros de su Unidad Familiar, Huéspedes, Visitantes y Acompañantes cumplen con esta prohibición.

La violación de esta prohibición absoluta conllevará la imposición de las siguientes sanciones escalonadas:

Primera Violación: En caso de un primer incumplimiento, la AVP, por conducto del funcionario del Agente Administrador, emitirá una notificación escrita sobre aparente violación menor y citará a la persona incurso en la violación a una reunión para discutir la situación. En dicha reunión se integrará al trabajador social del residencial público y se le hará

entrega de material informativo sobre los daños del tabaquismo y los beneficios de dejar de fumar. El Anejo A muestra ejemplo de notificación sobre aparente violación a política de no fumar.

Segunda Violación: En caso de un segundo incumplimiento, la persona incurso en la violación vendrá obligada a participar de una **orientación por vía telefónica** sobre los daños del tabaquismo y los beneficios de dejar de fumar. Dicha orientación deberá ser a través del Departamento de Salud de Puerto Rico y su programa de ayuda para combatir el tabaquismo o un programa similar ofrecido por alguna organización dedicada a dichos servicios.

Tercera Violación: En caso de un tercer incumplimiento, la persona incurso en la violación vendrá obligada a participar en un **programa individualizado o taller presencial de no menos de cuatro (4) horas** sobre los daños del tabaquismo y los beneficios de dejar de fumar ofrecido por el Departamento de Salud de Puerto Rico o por una organización dedicada a dichos servicios.

Cuarta Violación: En caso de un cuarto incumplimiento, la AVP **comenzará el procedimiento de cancelación de contrato** de conformidad con las políticas y reglamentos aplicables.

Toda violación deberá ser notificada al agente administrador del residencial público. Así las cosas, podrán notificar la misma empleados del agente administrador, de la AVP o de cualquier otra agencia gubernamental; residentes del residencial público; o cualquier persona que haya presenciado o sospechado de la violación. Dicha notificación deberá constar por escrito identificando a la persona que la presenta. Además, deberá definir la alegada conducta e identificar al responsable de la violación.

A los efectos, constituirán violación a la Política de No Fumar aquellas acciones que puedan ser validadas con evidencia independiente y razonable.

Para efectos del sistema escalonado de sanciones, las violaciones tendrán una vigencia de 36 meses. Entiéndase que, pasado dicho término, cualquier nueva violación constituirá una primera violación, reiniciando así el procedimiento de cancelación de contrato de arrendamiento.

La AVP y sus agentes administradores podrán integrar los servicios del trabajador social del residencial en todas las etapas de este proceso según entienda necesario. Ello con la intención de brindar al residente el apoyo y las herramientas adecuadas para cumplir con la Política de No Fumar.

8.1 Notificación de intención de cancelación de contrato de arrendamiento

Del residente no mostrar evidencia de cumplimiento con lo antes dispuesto, o de incurrir en la conducta prohibida por cuarta ocasión, la AVP procederá a emitir una notificación de intención de cancelación de Contrato de Arrendamiento.

- a) La AVP notificará personalmente al residente la Notificación de Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento.
- b) La notificación deberá ser firmada por el residente para acreditar el recibo de la misma.
- c) Si la AVP ha agotado todos los recursos para entregar personalmente la notificación al residente, y éste evita ser notificado, enviará una (1) notificación por correo certificado con acuse de recibo.
- d) La Intención de Cancelación de Contrato de Arrendamiento contendrá la siguiente información:
 - i. Nombre y dirección (física y postal) del residente.
 - ii. Identificación de la causal y una breve explicación de los hechos que constituyen la causal para cancelación.
 - iii. Las disposiciones legales o reglamentarias por las cuales se le imputa el señalamiento.
 - iv. Fecha de efectividad de la cancelación.
 - v. Derecho a solicitar Vista.
 - vi. Advertencia que de no solicitar la Vista Formal dentro de los diez (10) días laborables siguientes a la Notificación de Intención de Cancelación se continuará con el proceso de cancelación de contrato.

8.2 Cancelación de contrato de arrendamiento y Notificación de Desalojo

Cuando el residente a quien se le haya iniciado el proceso de la cancelación de contrato, no haya ejercido sus derechos a los procedimientos que se establecen en esta política y los reglamentos aplicables, o cuando la resolución de la AVP sobre la cancelación del

contrato, sea final y firme, se procederá a la cancelación de Contrato de Arrendamiento mediante una notificación escrita.

Esta notificación escrita deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Será entregada al residente personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.
- b. Exponer las razones que dan lugar a la cancelación del contrato
- c. Fecha de efectividad de la cancelación del contrato
- d. El nombre del residente y/o de los Miembros de la Familia que tienen que desalojar la Unidad.
- e. Advertencia que de no desalojar la Unidad en el término de diez (10) días se procederá a radicar la acción judicial correspondiente.

8.3 Remanente de Familia por cancelación de Contrato de Arrendamiento por violación a política de no fumar

La AVP considerará excluir a un Miembro de la Familia de la cancelación de contrato de arrendamiento y desalojo, a fin de permitirle continuar viviendo en la unidad, cuando otro residente, huésped, acompañante o visitante ha cometido o es culpable de una acción u omisión que justifica la rescisión.

Como condición para que la familia continúe ocupando la vivienda, el residente debe certificar que el miembro que incurrió en la conducta prohibida ha abandonado la unidad y no podrá visitarlos ni ser Huésped en la unidad. La Familia debe presentar constancias de la dirección actual del ex residente de la vivienda.

9 Apoyo interagencial y organizaciones dedicadas a servicios anti-tabaquismo.

La AVP llevará a cabo los esfuerzos necesarios para identificar las agencias gubernamentales, organizaciones sin y con fines de lucro dedicadas a servicios contra el tabaquismo, en aras de establecer enlaces e iniciativas que promuevan combatir el uso de productos derivados del tabaco.

Sobre el requerimiento al residente de obtener ayuda y/o completar un programa de ayuda individualizada dirigido a combatir el tabaquismo, la AVP proveerá la información necesaria sobre programas e iniciativas conjuntas con agencias gubernamentales y organizaciones con y sin fines de lucro.

Por ejemplo, el Departamento de Salud ofrece un programa gratuito a través de su División de Control de Tabaco y Salud Oral. El programa según diseñado por la agencia incluye, pero no se limita a: (a) llamadas de seguimiento, (b) material de apoyo por correo, (c) plan personalizado, y (d) mensajes motivacionales. La AVP realizará los esfuerzos necesarios para unir esfuerzos junto al Departamento de Salud para casos de violación a la política de no fumar, talleres generales contra el tabaquismo, entre otros. La AVP proveerá la información contacto para el programa como parte de la notificación de violación para beneficio de los residentes. [<http://dejaloyapr.salud.gov.pr/> o 877-335-2567].

10 Efectividad de la política de no fumar

La política de no fumar será efectiva inmediatamente y se incorporará como cláusula en el contrato de arrendamiento, inclusive mediante el otorgamiento de una enmienda mandatoria. La negativa de un arrendatario a suscribir la enmienda al contrato de arrendamiento acarreará la cancelación del contrato.

La política para reglamentar la práctica de fumar en los residenciales públicos en Puerto Rico será adoptada en el plan anual de la AVP, previo el proceso de participación ciudadana requerido por reglamento.

La implementación del Política de No Fumar será no mas tardar del 30 de julio de 2018.

ANEJO A
Notificación de Cortesía de Posible Violación a Política de No Fumar

Attachment A
COURTESY NOTICE OF POSSIBLE VIOLATION of SMOKING BAN

Este es un aviso de cortesía de una violación no confirmada del Contrato de Arrendamiento entre _____ y la Administración de Vivienda Pública con relación a la unidad residencial ubicada en el # _____ del _____ residencial _____ en _____, Puerto Rico (la "Unidad").

y / o una aparente infracción menor por primera vez de la política de no fumar. Este no es una notificación de cancelación del contrato de arrendamiento.

This is a courtesy notice of an unconfirmed lease agreement violation and/or an apparent minor first-time violation of the no smoking policy. This is not a lease termination notice.

Fecha / Date _____
Residente / Resident _____
Nombre / Name _____
Dirección / Address _____

Este es un aviso de cortesía para informarle que ha llamado la atención de su administrador de la propiedad que usted puede estar en violación de la política de no fumar de la siguiente manera:

This is a courtesy notice to inform you that it has come to the attention of your property manager that you may be in violation of the no smoking policy in the following way(s):

Al personal de la Administración se le ha informado que el _____ a aproximadamente _____ usted (estaba fumando en la unidad) (fumando en las áreas comunes), o (fumando a menos de 25 pies de las áreas designadas). Esta conducta constituye una violación a la política de no fumar y al contrato de arrendamiento.

The Administration staff was informed that on _____ at approximately _____ you were (smoking in the unit) (smoking in the common areas), or (smoking within 25 feet of

the designated areas). This conduct constitutes a violation of the no smoking policy and the lease agreement.

Si viola la política de no fumar nuevamente, dará como resultado una Segunda Notificación de Violación.

If you violate the no smoking policy again, it will result in a Notice of Violation.

Si tiene preguntas sobre este aviso, y desea discutirlo, comuníquese con el administrador de su propiedad al (NOMBRE / UBICACIÓN). En este momento, la Administración no está tomando ninguna medida formal más allá de este aviso de cortesía y una reunión informal para discutir las alegaciones. Sin embargo, hacemos hincapié en la importancia de abstenerse de fumar en las unidades de vivienda, balcones, áreas comunes cerradas tales como pasillos, centros de actividades, centros de la comunidad, centro de cuidado de niños, áreas de lavandería, bibliotecas y otras similares. Así también en áreas abiertas a 25 pies de las áreas mencionadas anteriormente. De lo contrario, puede tratarse como una violación de los términos materiales de su contrato de arrendamiento y puede dar lugar a la terminación de su contrato de arrendamiento.

If you have questions about this notice, and would like to discuss it, please contact your property manager at (NAME/LOCATION). At this time, no formal action is being taken by the PRPHA beyond this courtesy notice and an informal meeting to discuss the allegations. However, we do stress the importance of refraining from smoking in the residential units, balconies, closed common areas such as hallways, activity centers, community centers, children care center, laundry, libraries and other similar. Also, in open areas within 25 feet from the areas mentioned above. Failure to do so may be treated as a violation of material terms of your lease and may lead to termination of your lease agreement.

Deberá asistir a una reunión informal con el agente administrador el día _____, _____ de _____ de _____ a las _____ am/pm en _____.

You must attend an informal meeting with your property agent on _____, _____ day of _____ of _____ at _____ am/pm at _____.

Gracias,
Thank You,

Administrador
Administrator