

Departamento de Salud Pública de San Francisco
Normas y reglamentaciones del director para la prevención y el control de
chinchas de las camas

Fecha de entrada en vigencia: 1 de julio de 2012

Actualización con vigencia a partir del 14 de diciembre de 2012

Introducción

Las chinchas de las camas adultas son de color marrón rojizo, con forma plana, que se vuelve ovalada después de alimentarse de sangre, y sin alas; tienen pelos microscópicos que les dan una apariencia de tener franjas. Las chinchas de las camas son insectos parásitos bien conocidos que existen desde tiempos muy antiguos y que se nutren únicamente de sangre de animales de sangre caliente, siendo la sangre humana su preferida. En julio de 2010, la Asociación Nacional para el Manejo de Plagas (National Pest Management Association, NPMA) y la Universidad de Kentucky informaron que las llamadas a los exterminadores de chinchas de las camas habían aumentado un 57 por ciento a nivel nacional desde el año 2005.

Mantener las propiedades libres de plagas indeseables, como las chinchas de las camas, ha sido una responsabilidad y una obligación legal mantenida por mucho tiempo de todos los propietarios de California y San Francisco [Garantía Implícita de Habitabilidad, *Green v. Corte Suprema* (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal. Rptr.704] y Código de Salud de San Francisco, Artículo 11 Sección 581(b)(8)]. Todos los propietarios, ya sea que administren departamentos, hoteles u otras viviendas, tienen la responsabilidad de mantener las propiedades habitables y libres de



molestias insalubres independientemente de la fuente de donde provengan estas. Con respecto a las chinchas de las camas, el propietario debe combatir los puntos de entrada de las plagas que estén bajo su control y también debe proporcionar una investigación oportuna y profesional en respuesta a las denuncias de los inquilinos sobre una posible plaga de chinchas; también deberá brindar un tratamiento de seguimiento posterior a la verificación de la plaga. Los inquilinos tienen un rol igualmente importante que consiste en prevenir y erradicar las chinchas de las camas, ya que pueden llevar involuntariamente estos insectos al lugar de residencia o transportarlos a otro lugar, debido a que las chinchas pueden encontrarse en objetos del inquilino, como ropa, elementos personales y muebles.

Autoridad reguladora

El Departamento de Salud Pública está autorizado por el Código de Salud de San Francisco a adoptar normas y reglamentaciones para implementar las disposiciones del *Artículo 11, Sec. 581 (b) (8)*, que declara la presencia de chinchas de las camas como una molestia insalubre que debe erradicarse. Por lo tanto, los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios de todas las unidades de alquiler deben cumplir con estas *Normas y reglamentaciones del director para la prevención y el control de chinchas de las camas*, que están diseñadas para prevenir, detectar y asegurar el tratamiento profesional inmediato para las plagas de chinchas.

El Departamento realiza una investigación siempre que un inquilino o propietario presenta una queja ante el Departamento de Salud Pública acerca de que una o más partes responsables de la prevención, detección o control de las chinches de las camas no están tomando las medidas necesarias para prevenir o eliminar estos insectos. Si mediante la investigación, el Departamento encuentra evidencias de una plaga de chinches de las camas y de que una de las partes responsables no cumple con las normas y reglamentaciones para la prevención y el control de estos insectos, el Departamento enviará una notificación de violación. La notificación de violación les exigirá a una o más partes responsables que tomen medidas para el control dentro de un período determinado.

Según se define en el *Artículo 11*, “la parte responsable incluirá al propietario, agente, inquilino o cualquier persona que tenga control de una propiedad o que genere, permita o contribuya o que omita corregir una situación que constituye una molestia según se define en este Artículo”. Por ejemplo, el propietario siempre será nombrado como una parte responsable, pero además, un inquilino puede “contribuir a una situación que constituye una molestia” o un operador de control de plagas (Pest Control Operator, PCO) puede “omitir corregir una situación que constituye una molestia”. Por lo tanto, un inquilino o un PCO también pueden ser nombrados como una parte responsable adicional.

Si una parte o las partes responsables no cumplen con el plazo especificado en la notificación de violación, el Departamento puede remitir el caso a una audiencia pública administrativa. En la audiencia, un funcionario de audiencias designado por el Director de salud puede imponer multas administrativas a la parte responsable del incumplimiento. Si el incumplimiento de la parte responsable continúa, el Departamento puede remitir el asunto al abogado municipal quien puede presentar una acción civil contra la parte responsable para corregir estas violaciones; esto puede derivar en sanciones civiles y en la recuperación de gastos legales incurridos por la Ciudad y el Condado de San Francisco.

Ordenanza N.º 229-12, vigente a partir del 14-12-12, enmendada por el Código de Salud de San Francisco al añadir el Artículo 11A, que exige que: 1) el Departamento de Salud Pública (“DPH”) proporcione información escrita que detalle los derechos y las obligaciones de los inquilinos, propietarios y operadores del control de plagas (“PCO”) en relación con la prevención y el tratamiento de las plagas de chinches de las camas; 2) el DPH desarrolle un currículo de capacitación sobre la eliminación de chinches de las camas; 3) los propietarios respondan las quejas sobre las plagas de chinches de las camas; 4) los propietarios divulguen el historial de plagas de chinches de las camas de los dos años anteriores; 5) el DPH recopile y publique datos sobre las chinches de las camas trimestralmente; 6) el Departamento de Salud realice una audiencia pública semestral para revisar los materiales escritos del DPH y adoptar las enmiendas según corresponda. Esta ordenanza también estableció procedimientos de ejecución y formuló conclusiones ambientales. Conforme a lo anterior, las normas y reglamentaciones del director que se finalizaron con fecha de vigencia el 1.º de julio de 2012 se han modificado para ser consistentes y compatibles con el artículo 11A.

Consulte el sitio web de [Salud Ambiental del Departamento de Salud Pública \(Department of Public Health, DPH\)](#) o la [Lista de recursos y referencias](#) en la página 13 para conocer más recursos.

Normas y reglamentaciones del director para la prevención y el control de las chinches de las camas

1. Responsabilidades generales en materia de prevención

Propietario 1.1

Los propietarios y operadores de todas las unidades de alquiler (hoteles, viviendas multifamiliares y unifamiliares) garantizarán que todos los empleados responsables del mantenimiento y funcionamiento de la propiedad o los agentes inmobiliarios profesionales contratados comprendan y cumplan con las [Normas y reglamentaciones del director para la prevención y el control de las chinches de las cama](#) (*Normas del director*) (consulte [la Lista de recursos y referencias](#) en la página 13).

Propietario 1.2

Cuando el dueño de una propiedad o el agente desee utilizar un “empleado capacitado” como se menciona en esta reglamentación, el propietario o el agente debe asegurarse de que el empleado cuente con capacitación en el manejo de plagas de chinches de las camas de acuerdo con el estándar de contenidos mínimos establecido por el [Currículo de capacitación en el manejo de chinches de las camas del DPH para empleados de edificios](#) (consulte la [Lista de recursos y referencias](#)).

La capacitación de los empleados de edificios debe incluir, entre otros, técnicas de prevención de chinches de las camas, uso y colocación de dispositivos de monitoreo (tales como interceptores), métodos de inspección para identificar la presencia de chinches de las camas, procedimientos de limpieza y de mantenimiento de edificios, protocolos para el edificio que incluyan cómo presentar una queja y cómo responder a una queja, mecanismo de referencias para ayudar a los inquilinos que no puedan preparar su unidad para realizar el tratamiento por su cuenta, así como todas las opciones de tratamiento y control eficaces de chinches de las camas.

Propietario 1.3

Los empleados de edificios capacitados que no tengan licencia de operador de control de plagas (PCO) no pueden proporcionar consejos para el control de plagas estructurales ni recomendar o implementar trabajos para el control de plagas estructurales por remuneración.

Propietario 1.4

Los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios de todos los hoteles residenciales y turísticos deberán desarrollar y mantener un plan escrito de prevención y control de chinches de las camas (consulte el [modelo del plan por escrito](#) proporcionado por el DPH en la [Lista de recursos y referencias](#)). Los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios de las unidades en alquiler en edificios de departamentos, departamentos de dos plantas y viviendas unifamiliares con un historial de plagas crónicas de chinches de las camas (más de dos casos de plagas documentados en los últimos 12 meses), deberán desarrollar y mantener un plan escrito de prevención y control de chinches de las camas. Se recomienda que los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios de todos los otros tipos de unidades tengan un plan escrito de prevención y control de chinches de las camas.

Los planes escritos de prevención y control de chinches de las camas deben documentar de qué manera el propietario, operador o agente inmobiliario realizará lo siguiente:

- Educar a los inquilinos para prevenir la entrada de chinches de las camas en la propiedad.
- Ejecutar los procedimientos de limpieza y mantenimiento de edificios para prevenir el anidamiento de chinches de las camas.
- Usar dispositivos de monitoreo de manera proactiva.
- Asegurarse de que las inspecciones de monitoreo de rutina sean realizadas por empleados capacitados u operadores de control de plagas (PCO) autorizados.
- Implementar intervenciones para el control de plagas basadas en los resultados de los monitoreos.

A solicitud, los propietarios, operadores y directores de la propiedad deberán proporcionar el plan escrito al personal regulador del DPH o a cualquier inquilino de la unidad de alquiler.

Propietario 1.5

Los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios de todas las unidades de vivienda alquiladas a corto plazo (es decir, diariamente, semanalmente o por menos de 30 días) deberán colocar y observar los dispositivos de monitoreo para detectar la presencia de chinches de las camas, al menos una vez al mes. El monitoreo será realizado por personas con una licencia de Rama 2 de la Junta de Control de Plagas Estructurales, denominadas operadores de control de plagas ("PCO") autorizados o por empleados capacitados para identificar chinches de las camas. A solicitud, los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios presentarán estos registros de monitoreo al personal regulador del DPH.

Se recomienda que los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios de las unidades de viviendas alquiladas por más de 30 días soliciten a los PCO la colocación de dispositivos de monitoreo para las chinches de las camas, ya que esto permite que los inquilinos informen ellos mismos los resultados al propietario, operador o agente inmobiliario.

Propietario 1.6

Los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios deberán identificar y sellar, según sea necesario, todas las grietas y hendiduras entre las unidades de vivienda adyacentes para impedir el anidamiento y la migración de chinches en los edificios con múltiples unidades.

Propiedad 1.7

Los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios que proporcionan colchones o somieres a los inquilinos, con la excepción de los hoteles turísticos, deberán proporcionar, al mudarse un nuevo inquilino, fundas protectoras transpirables y duraderas a prueba de chinches de las camas diseñadas para el control de estos insectos que envuelvan los colchones y somieres en su totalidad. Dichas fundas atrapan las chinches de las camas. De esta manera, las chinches no pueden alimentarse ni escapar, y finalmente mueren. Los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios no tendrán responsabilidad alguna si el inquilino quita o destruye las fundas y solo serán responsables de reemplazar aquellas fundas que no han demostrado ser duraderas debido al desgaste normal.

Propietario 1.8

Los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios deberán poner a disposición de los inquilinos y locatarios información sobre los signos y síntomas de la plaga de chinches de las camas, que incluye, entre otros, la identificación, prevención y el control de chinches de las camas, por ejemplo, *la Guía para inquilinos para el control de chinches de las camas del DPH* (consulte la *Guía* trilingüe proporcionada por el DPH en la [Lista de recursos y referencias](#)).

Propietario 1.9

Los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios deberán proporcionar a los inquilinos un [Formulario de informe de quejas sobre chinches de las camas del Departamento de Salud Pública de San Francisco](#) (consulte la plantilla para hacer copias que se encuentra disponible para propietarios en la [Lista de recursos y referencias](#)), como también las instrucciones escritas de manejo para informar sospechas de chinches en la propiedad.

Propietario 1.10

Los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios llevarán un [Registro de respuestas a quejas de chinches de las camas de San Francisco](#) (consulte la plantilla para hacer copias que se encuentra disponible para propietarios en la [Lista de recursos y referencias](#)) para realizar el seguimiento de las respuestas en curso del propietario a cada informe de chinches de las camas (es decir, inspección de verificación e inspección de unidades adyacentes, notificación a los inquilinos, inspecciones de la preparación de la unidad, tipo de tratamiento, ubicaciones y fechas, e inspecciones de seguimiento). Los propietarios deberán proporcionar los *Registros de respuestas a quejas* al personal regulador del DPH, a solicitud, para verificar que las inspecciones y tratamientos requeridos se hayan realizado y para documentar los esfuerzos continuos del propietario para erradicar la plaga. Los propietarios conservan todos los *Registros de respuestas a quejas de chinches de las camas de San Francisco* generados durante los dos años previos (veinticuatro meses).

Propietario 1.11

A excepción de los hoteles turísticos, los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios deberán proporcionar al futuro inquilino, a su solicitud, información escrita de la plaga de chinches de las camas de la unidad y el historial de eliminación de los dos años anteriores. Si no hay un historial de plagas de chinches de las camas, los propietarios, operadores y/o agentes inmobiliarios deberán divulgar el hecho por escrito. Dicha divulgación escrita debe ser firmada por el propietario, operador y/o agente inmobiliario y por el inquilino antes de la fecha en que los propietarios, operadores y/o agentes inmobiliarios entreguen la propiedad al inquilino; (consulte la plantilla para hacer copias que se encuentra disponible para propietarios en la [Lista de recursos y referencias](#)).

Propietario 1.12

Los propietarios, operadores y agentes inmobiliarios deberán notificar a los inquilinos por escrito con 24 horas de anticipación sobre el ingreso a la unidad de alquiler para una inspección relacionada con el monitoreo de rutina, verificación de queja sobre chinches de las camas, preparación o tratamiento de la unidad. El inquilino puede otorgar consentimiento para el ingreso antes del período de 24 horas.

Inquilino 1.1

Los inquilinos deberán cooperar con los propietarios, operadores, agentes inmobiliarios y los

PCO para los fines de inspección y tratamiento. Los inquilinos que no cooperen estarán sujetos a una notificación de violación.

Inquilino 1.2

Los inquilinos deberán mantener sus unidades libres de situaciones de amontonamiento que impidan la detección de chinches de las camas y que faciliten el refugio de estas. Los propietarios deberán remitir a los inquilinos a las agencias de recursos que los ayudarán a resolver comportamientos de desorden y acumulación, si dicho comportamiento se considera un factor contribuyente.

Inquilino 1.3

Los inquilinos no deberán ingresar intencionalmente al edificio muebles o elementos personales que estén infectados por chinches de las camas. Los inquilinos que encuentren chinches en sus unidades, inclusive en los muebles o elementos personales, están obligados a informar inmediatamente de estos hallazgos al propietario o agente según lo establecido en Inquilinos 2.1 de esta norma.

2. Medidas obligatorias posteriores al informe del inquilino sobre las chinches de las camas

Inquilino 2.1

Los inquilinos deberán informar de inmediato acerca de todas las sospechas de plagas de chinches al propietario, operador o agente inmobiliario por medio del *Formulario de informe de quejas sobre chinches de las camas de San Francisco* o una carta escrita al propietario o agente. El inquilino que informe de un caso de chinches de las camas puede no ser la persona responsable de ingresar estos insectos al edificio y no deben existir represalias ni conductas de represalia dirigidas al inquilino que notificó la plaga, ya que la notificación inmediata es un componente importante para la prevención de plagas de chinches de las camas.

Inquilino 2.2

Cuando un propietario, operador o agente inmobiliario no responda a la queja del inquilino sobre chinches de las camas en un plazo de dos días hábiles a partir de la recepción de la queja del inquilino, este último deberá informar de la queja al Departamento de Salud Pública llamando al número 311 de la ciudad o por medio del sistema de informes en línea. "Días hábiles" significa "de lunes a viernes", sin incluir los días feriados legales. El DPH cuenta con una base de datos para todas las unidades en las que se paga alquiler donde la persona de contacto designada del edificio puede dejar constancia voluntariamente, si el propietario, operador o agente inmobiliario informó por anticipado los períodos en los que se encontrará fuera de la ciudad o en los que no se lo podrá localizar.

Propietario 2.1

En un plazo de dos días a partir de la recepción de la queja del inquilino sobre chinches de las camas, el propietario, operador o agente inmobiliario deberá proporcionar al inquilino una copia de la queja documentada y las [Instrucciones estándar del DPH para la preparación de la unidad antes del tratamiento](#) (la plantilla trilingüe se encuentra disponible para propietarios en la [Lista de recursos y referencias](#)).

Propietario 2.2

El propietario, operador o agente inmobiliario registrará su respuesta en curso a la queja del inquilino mediante el *Registro de respuestas a quejas sobre chinches de las camas de San Francisco* (que se encuentra disponible para propietarios en la [Lista de recursos y referencias](#)).

Propietario 2.3

El propietario, operador o agente inmobiliario deberá conservar todos los *Registros de respuestas a quejas sobre chinches de las camas de San Francisco* generados durante los dos años previos (veinticuatro meses) y ponerlos a disposición del personal regulador del Departamento, cuando se los soliciten.

Propietario 2.4

En un plazo de dos días hábiles a partir de la recepción del *Informe de quejas sobre chinches de las camas* que presentó el inquilino, el propietario, operador o agente inmobiliario deberá contratar los servicios de un PCO para verificar la queja del inquilino y evaluar las unidades adyacentes. La inspección deberá estar a cargo de una persona que posea una licencia de Rama 2 de la Junta de Control de Plagas Estructurales del Estado (un PCO). Los servicios de investigación contratados deberán proporcionarse de manera oportuna.

Propietario 2.5

El propietario, operador o agente inmobiliario deberá asegurarse de que el PCO inspeccione todas las unidades de la propiedad o todas las unidades adyacentes (es decir, arriba, abajo, al lado o en frente) a la unidad de vivienda que se reportó inicialmente. Las unidades adyacentes que tengan plagas de chinches de las camas se incorporarán a todas las mismas medidas de eliminación que aquellas requeridas para la unidad de vivienda inicial y se realizará el seguimiento en el mismo *Registro de respuestas a quejas*.

Propietario 2.6

El propietario, operador o agente inmobiliario deberá asegurarse de que todos los inquilinos de las unidades que se investigaron reciban una notificación de los hallazgos del PCO pertinentes a su unidad en un plazo de un día hábil a partir de la recepción del informe de inspección del PCO. En el caso de los hallazgos en las áreas comunes, el propietario, operador o agente inmobiliario deberá asegurarse de que todos los inquilinos reciban la notificación de los hallazgos del PCO.

PCO 2.1

El PCO que realice la investigación deberá proporcionar inspecciones visuales detalladas de la unidad de vivienda para verificar la plaga. Dichas inspecciones visuales incluirán, entre otros, inspecciones con linterna de todos los lugares donde generalmente se encuentran las chinches de las camas: camas, ropa de cama, zócalos/bordes de alfombras, muebles como mesas de luz y cómodas, muebles tapizados (como sofás y sillas), paredes y techos, ropa y electrodomésticos, como también grietas y hendiduras u otras áreas sospechosas de anidamiento. El PCO verificará la plaga de chinches de las camas a través de la documentación de cualquiera de los siguientes criterios: chinches de las camas vivas, chinches de las camas vivas encontradas en los dispositivos de monitoreo, huevos de chinches de las camas, esqueletos externos de chinches de las camas y/o materia fecal de chinches de las camas, lo cual en su juicio profesional se debe a una plaga activa actual de chinches de las camas. Es posible que el PCO utilice perros entrenados para identificar la presencia de estos insectos.

PCO 2.2

El PCO deberá inspeccionar todas las unidades que se encuentren arriba, abajo, al lado o en frente de la unidad de vivienda en la que se haya confirmado la plaga de chinches de las camas. Los mismos requisitos se aplican a las unidades adyacentes con plagas de chinches.

PCO 2.3

El PCO investigará todas las áreas comunes relevantes con muebles que puedan albergar chinches de las camas, lo que incluye cualquier área de estar en salas de espera, salas de TV o pasillos.

PCO 2.4

El PCO conservará la documentación escrita de las inspecciones, incluidas las mejores prácticas profesionales utilizadas y los resultados. Cualquier PCO que no proporcione las mejores prácticas profesionales según lo establecido en estas normas y reglamentaciones, o cuya documentación escrita afirme falsamente haber tomado medidas según lo establecido en estas normas y reglamentaciones, se considerará como una violación del Artículo 11 y esta norma, y estará sujeto a una notificación de violación.

3. Preparación para el tratamiento posterior a la confirmación de plaga**Propietario 3.1**

El propietario, operador o agente inmobiliario deberá contratar los servicios de un PCO para que realice un tratamiento para eliminar las chinches de las camas y sus huevos en todas las unidades y áreas comunes donde se haya verificado la presencia de estos insectos, incluidas todas las áreas comunes de espera, espacios de almacenamiento de basura, pasillos y lavaderos, en un plazo de dos días hábiles a partir de la recepción del informe que confirma la plaga de chinches de las camas en una/s unidad/es de vivienda o área común. Los servicios contratados se proporcionarán de manera oportuna y se dejará tiempo suficiente para la preparación de la unidad del inquilino. El propietario o agente se asegurará de que el PCO trate todas las hendiduras, zócalos, repisas de las ventanas, armazones de camas, colchones, somieres, muebles y armarios, u otros lugares de anidamiento identificados.

Propietario 3.2

El propietario, operador o agente inmobiliario proporcionará en un plazo de al menos dos días hábiles una notificación escrita a todos los inquilinos afectados en la que se indicará la responsabilidad del inquilino de preparar la unidad antes de una fecha de tratamiento específica y la lista de comprobación para la preparación de la unidad proporcionada por el PCO. La notificación deberá incluir la información de que los objetos personales infestados con chinches de las camas o los muebles designados para su eliminación no deberán ser retirados antes de que el PCO realice el tratamiento de la unidad, a excepción de la ropa puesta en bolsas para ser lavada y los elementos que el PCO haya ordenado colocar en bolsas y retirar para un tratamiento fuera del lugar.

Propietario 3.3

El propietario, operador o agente inmobiliario proporcionará a los inquilinos bolsas plásticas, sellables y duraderas para que se utilicen para embolsar por separado la ropa antes y después

del lavado. Las bolsas de lavandería solubles en agua están disponibles para el transporte de elementos infestados a la lavandería. La ropa lavada que se coloca en una nueva bolsa plástica sellada evitará que los elementos se vuelvan a infestar. Para optimizar la eficacia del tratamiento, se les debe recomendar a los inquilinos mantener todos los elementos, salvo los esenciales, en las bolsas selladas mientras dure el período de tratamiento múltiple.

Propietario 3.4

El propietario, operador o agente inmobiliario deberá proporcionar a todos los inquilinos, según sea necesario, una lista de los recursos financiados públicamente y de bajo costo que pueden potencialmente ayudarlos con la [preparación de la unidad y los servicios de lavandería](#) (consulte la lista proporcionada por el DPH en la [Lista de recursos y referencias](#)).

Propietario 3.5

El propietario, operador o agente inmobiliario deberá coordinar la asistencia necesaria para brindar ayuda razonable (por ejemplo, ayuda con la preparación de las salas, tratamientos alternativos para la plaga) a los inquilinos con discapacidades médicamente documentadas, en la medida en que lo requiera la ley municipal, del condado, estatal y federal aplicable. Las extensiones de tiempo pueden otorgarse a propietarios, operadores o agentes inmobiliarios, según sea necesario, para servicios de ayuda razonable.

Propietario 3.6

El propietario, operador o agente inmobiliario, en la medida de sus capacidades, no deberá permitir que se retire ningún elemento de las unidades de vivienda infestadas antes del tratamiento, para evitar la transmisión de chinches de las camas a otras áreas dentro de la propiedad, a excepción de la ropa embolsada para lavarse y los elementos que el PCO ordenó embolsar y retirar para un tratamiento fuera del lugar.

PCO 3.1

El PCO deberá proporcionar al propietario, operador o agente inmobiliario una lista de comprobación para la preparación de la unidad para que el inquilino utilice según la metodología del tratamiento que se utilizará. Por ejemplo, el tratamiento térmico puede requerir la eliminación de sustancias que pueden derretirse a altas temperaturas. El PCO también deberá entregar las pautas de prevención de la exposición a propietarios e inquilinos según la Hoja de datos de seguridad de materiales (Material Safety Data Sheet, MSDS) si se utiliza un método de tratamiento químico.

Inquilino 3.1

Los inquilinos deberán cumplir con sus responsabilidades de preparación de la unidad antes del tratamiento programado, según se describe en la lista de comprobación pre-tratamiento proporcionada por el PCO. Los inquilinos serán responsables del manejo de sus pertenencias, lo que incluye, entre otros, la ropa y los objetos personales.

Inquilino 3.2

Los inquilinos que no puedan cumplir con sus responsabilidades de preparación de la unidad deberán notificar inmediatamente al propietario, operador o agente inmobiliario para solicitar ayuda razonable, en la medida en que lo requiera la ley local, estatal o federal. Estos inquilinos pueden solicitar ayuda del propietario, operador o agente inmobiliario o de las agencias de

servicio público para preparar su unidad o lavar su ropa. La preparación inadecuada de la unidad socavarán los esfuerzos del PCO para identificar la presencia de chinches de las camas y el control de una plaga.

Inquilino 3.3

Los inquilinos no deberán quitar ningún elemento infestado de la unidad antes del tratamiento, excepto la ropa embolsada para lavarse o artículos específicos que el PCO haya ordenado embolsar y quitar para su tratamiento fuera del lugar.

Inquilino 3.4

Los inquilinos serán responsables de lavar toda la ropa guardada en la unidad. Cuando el PCO esté listo para comenzar el tratamiento, el inquilino sacará la ropa embolsada para lavarse. La ropa deberá secarse a la mayor temperatura posible durante por lo menos 30 minutos, o lavarse en agua caliente y secarse durante al menos 30 minutos a la mayor temperatura posible y luego guardarse en una bolsa sellada y limpia. La ropa limpia debe permanecer embolsada y guardada fuera de la unidad hasta que se haya completado el tratamiento inicial. La ropa limpia puede permanecer en bolsas selladas y herméticas siempre que sea posible dentro de la unidad durante los siguientes tratamientos.

4. Coordinación por parte del propietario de las acciones para tratamiento del PCO

Propietario 4.1

El propietario, operador o agente inmobiliario notificará a los inquilinos en un plazo de, al menos, dos días hábiles antes de cada tratamiento sobre la fecha y horarios específicos en que se realizará el tratamiento, el método de tratamiento que se utilizará y la cantidad de tiempo que el inquilino deberá ausentarse de la unidad. El propietario, operador o agente inmobiliario coordinará el retiro de la ropa del inquilino para su lavado con la fecha y el horario del tratamiento del PCO, ya que la ropa lavada limpia deberá permanecer fuera de la unidad hasta que se complete el tratamiento.

Propietario 4.2

Solo los PCO con una licencia de Rama 2 de la Junta de Control de Plagas Estructurales del Estado pueden tratar las plagas de chinches de las camas. Ninguna persona que no tenga una licencia de Rama 2 de la Junta de Control de Plagas Estructurales del Estado, incluidos los propietarios, operadores, agentes inmobiliarios, empleados de edificios o inquilinos, puede tratar las plagas de chinches de las camas.

Inquilino 4.1

Los inquilinos deberán cooperar para desocupar su unidad al ser notificados sobre el tratamiento y no ingresarán nuevamente a la unidad hasta que el PCO lo indique.

PCO 4.1

El PCO tratará todos los lugares que estén infestados, como hendiduras, zócalos, repisas de las ventanas, armazones de camas, colchones, somieres, muebles y armarios, u otros lugares de anidamiento sospechados. El PCO utilizará solo métodos de tratamientos no químicos, químicos, o combinados que estén permitidos legalmente (es decir, los métodos químicos están registrados para el tratamiento de plagas de chinches de las camas por la Agencia de Protección

Ambiental [Environmental Protection Agency, EPA] de los Estados Unidos y el Departamento de Reglamentación de Pesticidas) y reconocidos como efectivos para el tratamiento de la plaga de chinches (es decir, aquellos métodos de tratamiento que figuran como efectivos en las pautas de mejores prácticas de publicación más reciente de la Asociación Nacional para el Manejo de Plagas).

PCO 4.2

El PCO deberá aplicar todos los tratamientos según las leyes federales y estatales, y en el caso de los tratamientos químicos, debe seguir las instrucciones de aplicación específicas del producto que aparecen en la etiqueta del pesticida registrada por la EPA. Para los tratamientos con pesticidas químicos, la repetición de los tratamientos, por lo general, se indica en intervalos de 10 a 14 días, o según lo indique la etiqueta del pesticida registrada por la EPA, para erradicar todas las etapas de vida presentes en una plaga de chinches de las camas, incluidos los huevos y las ninfas.

PCO 4.3

El PCO deberá tratar el mismo día todas las unidades y áreas comunes que se encuentren infestadas por chinches de las camas, incluido cualquier punto de ingreso (es decir, huecos, grietas o hendiduras) en paredes, techos y pisos. El PCO puede llevar a cabo un tratamiento cuando una unidad no está preparada de manera adecuada para el tratamiento, pero deberá notificar al propietario, operador o agente inmobiliario sobre aquella preparación adicional requerida para la unidad antes de los siguientes tratamientos. Los tratamientos son más propensos a fallar en una unidad desordenada.

PCO 4.4

El PCO deberá proporcionar una notificación al propietario, operador o agente inmobiliario sobre el tratamiento que se completará ese día y colocar una etiqueta visible que indique "reingreso seguro" en las unidades de los inquilinos afectados para indicar la hora precisa para volver a ocupar de manera segura todas las unidades tratadas, como también una señalización visible que indique "reingreso seguro" para todas las áreas tratadas o áreas comunes. Para cada repetición del tratamiento, el PCO deberá entregar de nuevo al propietario una notificación de la finalización del tratamiento para ese día y colocar otra vez etiquetas que indiquen "reingreso seguro" en todas las unidades tratadas y áreas comunes.

PCO 4.5

Se exige a todos los PCO que tratan las plagas de chinches de las camas en San Francisco que informen de manera mensual al Departamento de Salud Pública de San Francisco la cantidad de unidades tratadas por sección censal. La plantilla de informes se encuentra disponible para los PCO en la [Lista de recursos y referencias](#).

Propietario 4.3

El propietario, operador o agente inmobiliario deberá calafatear para sellar cualquier punto de entrada restante (es decir, huecos, grietas y hendiduras) en paredes, techos y pisos después de que el PCO complete el tratamiento, para evitar que regrese la plaga.

5. Coordinación por parte del propietario de la eliminación post-tratamiento de materiales infestados

Propietario 5.1

El propietario, operador o agente inmobiliario deberá asegurarse de que los desechos aspirados de los espacios de las unidades infestadas y áreas comunes se embolsen, etiqueten como plaga de chinches de las camas y se entreguen al PCO para un tratamiento y una eliminación adecuados.

Propietario 5.2

El propietario, operador o agente inmobiliario deberá garantizar que todos los elementos designados por el PCO para su eliminación, como colchones, muebles y objetos personales altamente infestados, hayan sido tratados primero por el PCO según las instrucciones de la etiqueta del pesticida registrada por la EPA de los Estados Unidos (es decir, la cantidad requerida de tratamientos), y luego embolsados doblemente y etiquetados como infestados por chinches antes de ser desechados, para que estos materiales no sean recogidos de la acera o del contenedor de basura para ser reutilizados. Los propietarios deberán informar a los inquilinos que los artículos desechados, aunque hayan sido tratados, no deben ser reciclados ni vendidos.

Propietario 5.3

El propietario, operador o agente inmobiliario deberá proporcionar a los inquilinos bolsas de plástico duraderas y sellables para embolsar artículos personales infestados designados para ser desechados.

Inquilino 5.1

El inquilino será responsable de embolsar de forma segura, etiquetar como plaga de chinches de las camas y desechar de manera adecuada todos los objetos personales tratados designados para ser desechados. Dichos materiales no deben reciclarse y no se deberá permitir que se recojan de la acera o el contenedor de basura para ser reutilizados.

6. Verificación y comunicación de la eliminación de la plaga de chinches de las camas

Propietario 6.1

Luego del tratamiento final realizado por el PCO, el propietario, operador o agente inmobiliario deberá asegurarse de que los dispositivos de monitoreo se utilicen durante al menos cuatro semanas para confirmar la eficacia del tratamiento. Solo los empleados capacitados o un PCO colocarán los dispositivos de monitoreo. Un PCO o un empleado capacitado puede proporcionar una inspección periódica de los dispositivos de monitoreo.

Propietario 6.2

El propietario, operador o agente inmobiliario deberá utilizar el *Registro de respuestas a quejas sobre chinches de las camas de San Francisco* para registrar la inspección periódica de los dispositivos de monitoreo. El personal regulador del DPH y los inquilinos afectados pueden solicitar la revisión del registro.

Propietario 6.3

El propietario, operador o agente inmobiliario proporcionará una notificación escrita a los inquilinos afectados cuando finalice el período de monitoreo de cuatro semanas acerca de la eliminación de la plaga, si el monitoreo no muestra la presencia de más chinches de las camas. Si el monitoreo muestra la presencia continua de chinches de las camas, entonces el propietario, operador o agente inmobiliario proporcionará una notificación escrita a los inquilinos afectados sobre la renovación de la preparación para el tratamiento según se indica en **Propietario 3.1**.

7. Ejecución del cumplimiento por parte del Departamento de Salud Pública

DPH 7.1

Salud Ambiental del DPH investigará de forma inmediata las alegaciones reportadas de incumplimiento de las *Normas y reglamentaciones del director para la prevención y el control de chinches de las camas*.

DPH 7.2

Salud Ambiental del DPH enviará una notificación de violación cada vez que una parte responsable no cumpla con las *Normas y reglamentaciones del director para la prevención y el control de chinches de las camas*. La notificación de violación deberá incluir una notificación a la parte responsable en la que se indica que el incumplimiento puede ocasionar multas, sanciones y la recuperación de gastos y honorarios administrativos y/o legales correspondientes.

DPH 7.3

Siempre que Salud Ambiental del DPH envíe una notificación de violación para corregir una plaga de chinches de las camas, el DPH deberá volver a inspeccionar la propiedad luego del tratamiento final para el control de la plaga y el monitoreo de cuatro semanas posterior al tratamiento (Propietario 6.1) para verificar la eliminación de la plaga de chinches de las camas. Dicha inspección deberá realizarse dentro de los 45 días del último tratamiento.

DPH 7.4

Según lo autorizado por el *Artículo 11 del Código de Salud* y las *Normas y reglamentaciones del director para la prevención y el control de chinches de las camas*, el personal regulador de Salud Ambiental deberá nombrar a cualquier persona cuyas acciones hayan alterado el cumplimiento de la notificación de violación como parte responsable además del propietario, operador o agente inmobiliario. Esto puede incluir un inquilino o un PCO, si estos no cumplen con los mandatos de estas normas y reglamentaciones.

Recursos

Plantillas proporcionadas en el sitio web de Salud Ambiental del DPH:

- (Referencia de Propietario 1.2) Modelo del plan escrito de prevención y control de chinches de las camas del DPH
 - <http://www.sfdph.org/dph/files/EHSdocs/Vector/BedBug/BBWrittenPlan.pdf>
- (Referencia de Propietario 1.3) Guía para inquilinos para el control de chinches de las camas del DPH
 - <http://www.sfdph.org/DPH/files/EHSdocs/Vector/BedBug/TenantsGuideEnglish.pdf>

- (Referencia de Propietario 1.4) Formulario de informe de quejas sobre chinches de las camas de San Francisco
 - <http://www.sfdph.org/dph/files/EHSdocs/Vector/BedBug/BBComplaintReportForm.pdf>
- (Referencia de Propietario 1.5) Registro de respuestas a quejas sobre chinches de las camas de San Francisco
 - <http://www.sfdph.org/dph/files/EHSdocs/Vector/BedBug/BBComplaintResponseLog.pdf>
- (Referencia de Propietario 2.3) Instrucciones estándar del DPH para la preparación de la unidad antes del tratamiento
 - <http://www.sfdph.org/dph/files/EHSdocs/Vector/BedBug/GuidelinesforUnitPreparation.pdf>
- (Referencia de Propietario 1.11) Plantilla del DPH para divulgación por parte del propietario del tratamiento de chinches de las camas para futuros inquilinos/locatarios
 - <http://www.sfdph.org/dph/EH/Housing/BedBugs.asp>
- (PCO 4.5) Formulario de informes en línea para el PCO
 - <http://www.sfdph.org/dph/EH/Housing/BedBugs.asp>

Otros recursos proporcionados en el sitio web de Salud Ambiental del DPH:

- *Normas y reglamentaciones del director para la prevención y el control de chinches de las camas*
 - http://www.sfdph.org/dph/files/EHSdocs/Vector/BedBug/BedBugRegs_070112.pdf
- (Referencia del Propietario 1.1) Currículo de capacitación en el manejo de chinches de las camas del DPH para empleados de edificios
 - <http://www.sfdph.org/dph/files/EHSdocs/Vector/BedBug/EmployeeTrainingCurriculum.pdf>
- (Referencia de Propietario 4.8) Lista del DPH de los recursos financiados públicamente para la preparación de la unidad del inquilino
 - <http://www.sfdph.org/dph/files/EHSdocs/Vector/BedBug/GuidelinesforUnitPreparation.pdf>

Referencias

- Informe del Centro Nacional para una Vivienda Saludable: *What's Working for Bed Bug Control in Multifamily Housing: Reconciling best practices with research and the realities of implementation* (Qué funciona para el control de chinches de las camas en viviendas multifamiliares: Reconciliación de las mejores prácticas con la investigación y las realidades de implementación) (febrero de 2010). Disponible en: http://www.nchh.org/Portals/0/Contents/bedbug_report.pdf
- Pautas de la Asociación Nacional para el Manejo de Plagas: *Bed Bug Best Management Practices* (Mejores prácticas para el manejo de chinches de las camas) (enero de 2011) Disponible en: <http://www.pestworld.org/all-things-bed-bugs/best-practices/guidelines/>
- Código de Salud de San Francisco: Artículos 11 y 11A. Disponible en: [http://www.amlegal.com/nxt/gateway.dll/California/health/healthcode?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0\\$vid=amlegal:sanfrancisco_ca](http://www.amlegal.com/nxt/gateway.dll/California/health/healthcode?f=templates$fn=default.htm$3.0$vid=amlegal:sanfrancisco_ca)