



HOGARES INFANTILES¹ Y ACUERDOS FORMALES

En 1989, La Asamblea General del Estado de Maryland agregó la sección 111.1 al título 11B del código real de la propiedad. Esta ley evita que las frases comúnmente encontradas en acuerdos de la asociación de condominios y propietarios de casas sean interpretadas para prohibir los Hogares Infantiles. Hubo otras modificaciones aprobadas en 1999 (SB 403) referente a nuevos desarrollos y rechazando una disposición que regula cierto número de Hogares Infantiles que operando en la asociación de propietarios.

Con el objeto de preservar la atmósfera residencial de su progreso, los condominios y la asociación de propietarios de casas incluyen frecuentemente en sus provisiones de ley, acuerdos de propietarios y otros documentos relacionados que requieren que las unidades sean utilizadas "para propósitos residenciales solamente" o que no se realice ningún negocio, intercambio o actividad comercial" en sus premisas. Las asociaciones de propietarios de casas y de condominios han intentado usar ampliamente estas provisiones para cerrar los Hogares Infantiles, aun cuando, por su naturaleza, los Hogares Infantiles se acomodan al desarrollo residencial.

La ley define las operaciones de un Hogar Infantil registrado como una actividad residencial y los protege de sus prohibiciones bajo restricciones de "no comercio o intercambio" y de "uso residencial solamente". La ley también protege a los proveedores de Hogares Infantiles del uso de las calles, andenes y otros elementos comunes para su desarrollo, tales como piscinas y parques de recreación.

Una asociación o condominio puede, sin embargo, incorporar una cláusula que prohíba por ley, dentro de su declaración o un acuerdo grabado con sus restricciones. De ser así, se necesitaría una votación mayoritaria de todos los votantes elegibles (no solamente a los que asistan a la reunión). Si una asociación o condominio adopta tal cláusula específica, también deberá adoptar otra cláusula diciendo que lo estipulado puede ser revocado por otra mayoría de votantes.

La ley específicamente maneja el dilema de nuevos desarrollos, donde el desarrollador es esencialmente la asociación de propietarios. La cláusula prohibiendo el uso de la propiedad para un Hogar Infantil no puede ser adoptada hasta que un gran número de propietarios, diferentes del desarrollador o encargado, tenga el 90% de los votos de la asociación de propietarios y condominios.

Además, la ley incluye las siguientes provisiones previstas con el objeto de reconciliar el interés del desarrollo de las asociaciones y de los proveedores de Hogares Infantiles.

- Los condominios y asociaciones pueden requerir una notificación antes de que el Hogar Infantil empiece a funcionar.

¹ En este documento los Hogares Infantiles se refiere al cuidado familiar diario (family day care) porque es llamado como está anotado en el Código de Leyes Públicas Generales del Estado de Maryland.

- Los condominios y asociaciones pueden cobrar a cada Hogar Infantil una cantidad hasta de \$50 por año por el uso de áreas comunes.
- Si los condominios y asociaciones tienen un aumento en la prima del seguro como consecuencia única y directamente atribuible a la presencia del Hogar Infantil, las asociaciones y condominios pueden cobrarle al Hogar Infantil una porción prorrateada de ese incremento.

Finalmente la ley requiere que los proveedores de Hogares Infantiles que operen en las asociaciones de propietarios de casas y condominios, obtengan un seguro de responsabilidad para cubrir las actividades del Hogar Infantil. Como resultado de otro estatuto (Código de seguros Sección 481.D), todas las compañías que vendan seguros a los propietarios de casas y de condominios en el Estado de Maryland deberán ofrecer una cláusula adicional a los propietarios, arrendatarios, y seguro de vehículos que provea al menos \$300,000 en cobertura de responsabilidad para las actividades del Hogar Infantil, si el dueño de la póliza es un proveedor registrado. Las asociaciones de propietarios de casas y de condominios no pueden exigir tener una cobertura mayor que el mínimo legal.

Que puedes hacer si tu asociación trata de prohibir el Hogar Infantil.

Algunas asociaciones pueden decidir que ellos desean prohibir completamente todas las actividades del Hogar Infantil. Con frecuencia los consejos y miembros de la asociación de propietarios de casas y condominios no llegan a entender lo que significa un Hogar Infantil y piensan en grandes centros de cuidado de niños. Ellos se preocupan acerca del tráfico, ruido y daños en la propiedad comunal.

Si usted es notificado de que la asociación a la que usted pertenece retendrá un voto para prohibir el Hogar Infantil, usted puede y debería ganarse el apoyo de los miembros de su asociación, no debería representar dificultad para hacerlo. A continuación están los pasos que debería seguir:

1. Llame a otros proveedores de Hogares Infantiles de su vecindad. Reúnase con ellos y decida que acción deberá seguir para empezar el Hogar Infantil. Si a usted le gustaría obtener los nombres y números telefónicos de otros proveedores, llame a Maryland committee for Children, a su Child Care Resource and Referral Center, o a the Child Care Administration en su región.
2. Asegúrese de que los miembros del consejo de su asociación entiendan lo que es el Hogar Infantil. Llame a cada uno individualmente y hable con ellos antes de la siguiente reunión de Consejo. Escuche sus preocupaciones y trate de orientarlos. Asegúrese de que entienden que:

- **El Cuidado de niños en casa es diferente al de un centro de cuidado de niños.** Usted se hace cargo de 8 o menos niños. Esto significa que es muy poco tráfico o ruido.
 - **Los niños del Hogar Infantil están bien supervisados.** Las reglamentaciones que gobiernan el cuidado de niños ordena que todos los niños sean supervisados mientras están en el Hogar Infantil. Esto significa que el responsable del Hogar Infantil debe estar físicamente presente en el lugar, a la vista y oyendo los niños todo el tiempo en la casa u hogar previamente establecido para los niños.
 - **Usted está supervisado y registrado por el Estado de Maryland.** Usted y su casa serán inspeccionados por el Estado de Maryland para asegurar que usted les está proporcionando un cuidado bueno y seguro. Usted tiene reglas que debe obedecer. Si ellos o alguien en el área sienten que usted o cualquier proveedor no están cuidando bien a los niños, ellos pueden reportarlo a la Administración del cuidado de niños. Ellos investigarán todas las quejas, aún cuando sean anónimas.
 - **Usted lleva su propio seguro de responsabilidad.** Si usted no tiene seguro de responsabilidad, obténgalo. Usted puede obtener una cláusula en la póliza de su contrato de arrendamiento o de su propiedad a un precio razonable. La ley requiere que los proveedores de Hogares Infantiles que están dentro asociaciones tengan seguro de responsabilidad.
 - **Enfatice todas las ventajas de tener un Hogar Infantil en la comunidad.** Por ejemplo, usted puede ser el único adulto en casa durante la semana y puede recoger los paquetes para sus vecinos, cuidar niños que han olvidado sus llaves y estar alerta de los intrusos. Si la mayoría de los niños que usted cuidaría son de su vecindad, resáltelo también.
3. Obtenga una lista de los nombres y direcciones de todos los miembros de su asociación. Esto es muy importante si usted vive en un condominio y los propietarios están ausentes. Los dueños de condominios tienen el derecho legal de obtener los nombres y direcciones de los demás dueños. Usted puede obtener la lista del consejo de la asociación o del gerente. Presente su solicitud por escrito de manera que usted tenga pruebas de que ha solicitado la lista.
 4. Trate de hablar con todos los vecinos como sea posible. Vaya de puerta en puerta si usted puede. Haga una lista de los padres que también son miembros. Por lo menos, distribuya una lista a todos los miembros de su asociación que declaren de su parte. Con frecuencia el consejo de su

asociación distribuirá información acerca del cuidado de niños que no es muy exacta o es incorrecta. Por ejemplo: ellos hablarán acerca de los “centros” de cuidado de niños o dirán que los costos del seguro de la asociación aumentará si es un Hogar Infantil. Es muy importante que sus vecinos oigan la verdad de sus propios labios. Nosotros hemos adjuntado dos muestras de cartas que usted puede usar para escribirles una carta.

5. Si usted vive en un condominio, escriba a los dueños que están ausentes. Usted puede estar seguro de que el consejo de la asociación les ha escrito. Los dueños ausentes necesitan escuchar su punto de vista.
6. Asista a la próxima reunión de la asociación y presente el problema. Use los puntos mencionados arriba y haga un buen caso para exponer la importancia de los Hogares Infantiles. Asegúrese de que todos los padres de los niños que usted cuida que son miembros de la asociación asistan a la reunión.
7. Lea las reglas de la asociación. Asegúrese de que la elección se está haciendo de acuerdo a las reglas establecidas.
8. Si los niños que usted cuida que viven en la asociación involucra a sus padres, usted puede hacer el mejor caso para el Hogar Infantil.
9. Sea fuerte, seguro y decidido. Usted hace un trabajo importante y ejecuta un servicio importante para su comunidad. Trate de no tomar las acciones de su asociación como cosa personal. Asuma que ellos no han entendido la importancia de su trabajo y edúquelos.
10. Actúe pronto. No espere ni piense que esto no es posible porque no lo será. Empiece a hablar con sus vecinos, otros proveedores y los padres que usen de sus servicios.

Muchas asociaciones de propietarios de casas y condominios han tratado de eliminar esta nueva ley con interpretaciones incorrectas. Una asociación interpretó “miembros elegibles” a los miembros que vienen a las reuniones a votar; esto es incorrecto. Un cambio en la regla que prohíbe los Hogares Infantiles puede ser aprobado por una gran mayoría de todos los miembros elegibles de la asociación. Si usted sospecha que la asociación aprobó ilegalmente una norma que prohíbe los Hogares Infantiles, usted puede llamar al Comité de la Asociación de Niños del Estado de Maryland para obtener mayor información.

Si usted necesita ayuda adicional, por favor consulte la asociación de Hogares Infantiles de su localidad (vea la lista anexa.), o su Agencia Regional Referente al Cuidado de Niños.

Ejemplo de cartas que usted puede usar

Ejemplo #1

Estimado Vecino:

Hola. Mi nombre es _____ . Yo soy dueño de casa y vivo con mi esposo y _____ niños, en (la dirección) . También proveo servicios de cuidado de niños. Yo cuido _____ otros niños en mi casa mientras sus padres trabajan.

El mes pasado, recibí una carta de la asociación (propietarios de casas/condominios) que habla de una enmienda a las reglas, prohibiendo el uso de mi casa como Hogar Infantil. Estoy muy molesto con esta determinación. La enmienda priva el servicio del Hogar Infantil para el cuidado de niños. Como un proveedor registrado de Hogares Infantiles, solamente se me permiten cuidar hasta ocho niños incluyendo mis propios niños menores de 2 años. Yo cuido _____ niños, de la edad de ____ hasta ____ . Yo estoy registrado por el Estado de Maryland y tengo que cumplir con ciertas reglas. Ellos revisan que yo les proporcione a los niños una adecuada supervisión, que no tenga más niños de los que pueda cuidar, tratar a los niños apropiadamente y que mi casa sea segura para ellos.

Ofrezco un importante servicio para los vecinos que trabajan y para sus hijos. Estoy muy orgulloso de lo que hago y tomo mi responsabilidad seriamente. Yo superviso a los niños muy de cerca y planeo muchas actividades educativas agradables para ellos durante el día. De acuerdo con las reglamentaciones, los niños tienen que ser vistos y escuchados todo el tiempo. A ellos no se les permite correr en las calles. Los niños juegan en mi casa o en el jardín. Mis vecinos inmediatos nunca se han quejado de los niños que yo cuido. Y si surgiera algún problema mis vecinos podrían quejarse en la Oficina de la Administración de cuidado de niños quienes investigarían el caso.

Yo creo que, como proveedor del Hogar Infantil, hago de nuestra comunidad el mejor lugar para vivir. Con frecuencia, yo soy la única persona en el área. Yo vigilo los otros condominios. Frecuentemente acepto paquetes para mis vecinos que trabajan durante el día. Si los niños de mis vecinos se quedan por fuera de la casa por alguna razón, ellos saben que pueden contar conmigo.

Por favor permítame continuar cuidando a mis hijos y cuidar de otros niños. Por favor vote NO a la enmienda que prohíbe los Hogares Infantiles.

Gracias por su atención. Por favor llámeme si usted tiene preguntas. Mi número de teléfono es _____ .

Atentamente,

Ejemplo #2:

Estimado propietario de casa /Condominio:

Como un proveedor de Hogar Infantil para el cuidado de niños (Cuido varios niños en mi casa durante el día) y como propietario del condominio en _____, le estoy escribiendo esta carta para pedirle que voten en contra del cambio en la enmienda propuesta por el Consejo de Directores. Las razones citadas por el Consejo para esta propuesta son irracionales y debería ser rechazada a favor de políticas más razonables.

Las actividades del Hogar Infantil en la asociación no afectarán sus pagos en asociación. El Consejo de Directores sugiere que las operaciones de los Hogares Infantiles "aumentarían de una manera drástica" el costo del seguro de la asociación y por lo tanto subirían sus pagos mensuales. Esta afirmación es falsa. Primero, no es completamente claro como las actividades del Hogar Infantil afectarían los costos del seguro de la asociación. Bajo las leyes de Maryland, todos los Hogares Infantiles en asociaciones requieren obtener un seguro de responsabilidad para los programas de cuidados de niños. Yo, también tengo cobertura de responsabilidad del Hogar Infantil. Es bien importante conocer bajo la nueva legislación que, si el costo del seguro del condominio incrementa como consecuencia directa de sus operaciones, todos aquellos costos podrían ser cargados a los Hogares Infantiles que haya en la asociación. Por estas razones, en absoluto no es objetivo el supuesto que teme el Consejo de Directores.

Las licencias en las reglamentaciones del Estado de Maryland aseguran que los Hogares Infantiles ejecutan programas con seguridad y de alta calidad. El consejo de Directores alega que nuestras casas son muy pequeñas para los Hogares Infantiles. Pero los que regulan en Maryland han invertido su inteligencia y experiencia para determinar el tamaño apropiado y otros requerimientos de seguridad para el Hogar Infantil. Nuestro Estado y la reglamentación de licencias del condado tienen altos estándares para los Hogares Infantiles y ellos sirven como modelo para otros Estados en todo el país. Las pautas aseguran que los proveedores de Hogares Infantiles cuidarán tan solo el número de niños que pueden propiamente cuidar en el espacio disponible. También establece otros estándares para asegurar la seguridad de los niños. El Consejo de Directores no podrá hacer suposiciones a estas reglas simplemente colocando su propio juego de prohibiciones. Los proveedores de licencias ofrecen suficiente seguridad y calidad en los Hogares Infantiles.

No hay suficientes bases para creer que algunas operaciones de los Hogares Infantiles molestarán aquellos propietarios que están en casa durante el día. Yo estoy licenciado para cuidar _____ niños, incluyendo los míos. Me molesta completamente que digan que el Hogar Infantil molestaría la vida de otros miembros de la asociación. Por lo contrario, mi programa como todos los programas de los Hogares Infantiles de Maryland es comparable con el tamaño de muchas familias. Adicionalmente, bajo la nueva legislación de Maryland, la asociación puede limitar el número de proveedores a 7.5 por ciento del total de unidades en el condominio en orden de limitar el número total de niños cuidados para un complejo durante el día. Ciertamente

el carácter residencial de la asociación puede ser protegida sin adoptar propuestas drásticas al prohibir todos los Hogares Infantiles.

Otras razones para rechazar la enmienda propuesta:

Los Hogares Infantiles ofrecen un servicio extremadamente valioso. Esto no es solamente para los residentes de la asociación sino para toda la comunidad que nos rodea. Casi todos reconocemos la necesidad de buenos servicios al cuidado de los niños. No podemos disuadir la provisión de aquellos servicios prohibiéndolos en la asociación.

Las actividades de los Hogares Infantiles mejora la seguridad en el día para la asociación. Los proveedores que cuidan los niños en sus casas pueden notar actividades sospechosas en o cerca de las propiedades de la asociación.

Espero que usted vote en contra de esta propuesta innecesaria e indeseada. Por favor comuníquese conmigo si usted tiene alguna pregunta. Mi número de teléfono es

_____.

Sinceramente,