13 Infracciones más comunes en el mantenimiento de la propiedad (y cómo evitarlas)

Bureau of Development Services FROM CONCEPT TO CONSTRUCTION
1900 SW 4th Avenue
Portland, Oregon 97201
503-823-7300
bds@portlandoregon.gov
www.Portland.gov/BDS

El código de vivienda de Portland (Título 29) establece los requisitos básicos para todas las unidades de vivienda dentro de la ciudad. Los objetivos principales del Título 29 incluyen:

- protección de la salud
- seguridad y bienestar de los ciudadanos
- conservación de la vivienda
- prevención del deterioro exterior de estructuras no residenciales
- habitabilidad del vecindario

Los propietarios e inquilinos deben seguir el código de mantenimiento de la propiedad. Conozca los lugares más comunes en los que encontramos infracciones en apartamentos y casas y lo que puede hacer para asegurarse de que su propiedad está cumpliendo las normas.

Para informar de las infracciones de estos requisitos, llame al Departamento de Cumplimiento de la Propiedad de la ciudad de Portland al 503-823-2633 o en línea en www.portland.gov/bds/code-enforcement/report-violation-and-check-status-reported-violation.

1. Detectores/alarmas de humo y/o monóxido de carbono

- Detectores de humo en funcionamiento ubicados en los dormitorios, cerca de los dormitorios y en cada nivel de la casa, incluidos los sótanos y los áticos con espacio habitable.
- Detectores de monóxido de carbono en funcionamiento ubicados dentro de cada dormitorio/área de dormir o dentro de los 15 pies fuera de cada dormitorio/área de dormir en unidades de vivienda y cualquier área común cerrada que contenga una fuente de monóxido de carbono o conectada a un área común que contenga una fuente de monóxido de carbono.

2. Salidas de emergencia

- Cada unidad de vivienda residencial debe tener al menos una salida de emergencia aprobada.
- Cada dormitorio debe tener una ventana o puerta que abra directamente al exterior.
- Las ventanas y puertas nunca deben bloquearse.

3. Puertas y ventanas

- Repare las puertas y ventanas rotas, ausentes o mal ajustadas para evitar la entrada de agentes atmosféricos.
- Cerraduras de puertas y ventanas que funcionen correctamente, placas de cierre y pilares de las puertas en buen estado.
- Las ventanas de los dormitorios deben abrirse y permanecer abiertas para ventilación o salida de emergencia.

4. Paredes y techos

- El yeso, los paneles de yeso y los paneles no están dañados ni ausentes.
- La pintura y el papel tapiz no se están despegando de la pared.

5. Pisos

- Todas las alfombras, baldosas y suelos de linóleo y vinilo (especialmente en baños y cocinas) se mantienen correctamente y no están desgastados, agrietados, ausentes o dañados.

6. Escaleras

- Escalones mantenidos en buen estado, sin escalones rotos o dañados.
- Todas las escaleras y descansos tienen pasamanos y/o barandas intactas.

7. Eléctrico: la mayoría de los trabajos eléctricos requieren un permiso

- Un servicio eléctrico adecuado en un edificio evita que se disparen los interruptores y el uso excesivo de cables de extensión.
- Cableado ubicado dentro de paredes, cajas o conductos metálicos.
- Instalaciones eléctricas bien sujetas en su lugares.

8. **Plomería: la mayoría de los trabajos de plomería requieren un permiso**
   - Instale correctamente las tuberías de agua, desagües y accesorios y manténgalos libres de fugas.

9. **Sistemas de calefacción**
   - Mantenga los hornos o calentadores de pared en buen estado y capaces de calentar todos los espacios habitables a por lo menos 68 grados. No puede usar calentadores portátiles para cumplir con este requisito.

10. **Estufas de leña: se requiere un permiso para instalar todas las estufas de leña**
    - Instale estufas de leña para mantener una cierta distancia de paredes, techos, pisos y artículos domésticos combustibles.

11. **Equipos y electrodomésticos**
    - Los ventiladores, termostatos y electrodomésticos principales deben funcionar correctamente.
    - Equipe los calentadores de agua con una válvula de alivio de presión y un tubo de drenaje de alivio de presión.
    - Todos los reemplazos de calentadores de agua requieren permisos y refuerzos contra terremotos.

12. **Servicios básicos**
    - Todas las unidades de vivienda residencial cuentan con los servicios de agua, electricidad y/o gas y sanitarios en funcionamiento.

13. **Conversión de sótanos, áticos, garajes y estructuras accesorias**
    - Debe obtener un permiso de construcción antes de cambiar un sótano, ático, garaje o estructura accesoria a una unidad de vivienda o espacio habitable separado.

14. **Sótanos y espacio de rastreo**
    - Repare o reemplace las paredes del sótano agrietadas o asentadas.
    - Elimine la causa de cualquier agua estancada.
    - Prevenir o eliminar las infestaciones de insectos o roedores.

15. **Cimientos**
    - Repare o reemplace las paredes de los cimientos asentadas, agrietadas, desmoronadas o excesivamente inclinadas.

16. **Porches y escalones**
    - Repare las tablas, los escalones y los pasamanos de la terraza del porche rotos y deteriorados y los escalones de concreto al aire libre rotos.

17. **Revestimiento**
    - Mantenga el revestimiento para que no presente daños, tablas ausentes, sueltas o podridas, pintura pelada y madera descubierta.

18. **Techos**
    - Reemplace las tejas sueltas, ausentes o desgastadas en exceso para evitar fugas.
    - Repare las vigas caídas y/o dañadas.

19. **Canaletas y tubos de desagüe**
    - Drene y conecte correctamente las persianas y los tubos de desagüe para canalizar el agua lejos de los cimientos a un punto de eliminación aprobado.

20. **Chimeneas**
    - Las chimeneas estructuralmente sólidas no tienen grietas, mortero deteriorado, ladrillo ausente o roto.
    - Mantenga las chimeneas para evitar incendios en las chimeneas y la acumulación de gases nocivos.

21. **Cercas**
    - Repare, reemplace o quite cercas dañadas o rotas que representen un peligro para las personas o la propiedad de un vecino.

22. **Paseos y entradas de vehículos**
    - Repare las grietas excesivas y los daños en todos los pasillos para evitar lesiones a los peatones.

23. **Recolección de basura**
    - Los propietarios de propiedades residenciales de alquiler deben suscribirse y pagar el servicio semanal de reciclaje y compostaje y el servicio de basura cada dos semanas para cada unidad de alquiler.

24. Saneamiento

- Mantenga las unidades de vivienda razonablemente libres de humedad para evitar condiciones de deterioro y crecimiento de moho.
- Mantenga todas las unidades de vivienda, tanto en el interior como en el exterior, libres de basura o desperdicios.
- Tenga una capacidad y un servicio de basura adecuados, un mínimo de un contenedor de 20 galones por unidad de vivienda.
- Mantenga las unidades de vivienda libres de infestación de insectos y roedores; y si se encuentran debidamente exterminados.

25. Edificio auxiliar

- Los garajes, estacionamientos techados y cobertizos deben tener una estructura sólida y estar bien mantenidos y no estar ocupados para vivir.

Quienes pueden hacer el trabajo

Para el trabajo que requiere un permiso, el propietario de una vivienda unifamiliar o dúplex puede contratar a un contratista con licencia para que haga el trabajo o, en algunos casos, hacerlo él mismo. Si el propietario realiza el trabajo, entonces el propietario será responsable de hacerlo él mismo, a menos que contrate a alguien que tenga la licencia de contratista adecuada.

NOTA: Si se requiere un trabajo eléctrico en una propiedad vacante y/o de alquiler o si la propiedad está en venta o estará en venta, entonces se requiere un contratista eléctrico con licencia para sacar el permiso eléctrico y realizar el trabajo.

Si se requiere un trabajo de fontanería en una propiedad de alquiler que tiene 3 o más unidades, entonces se requiere un contratista de fontanería con licencia. • Cercas, Cubiertas y Proyectos Exteriores

Programa Vecindarios Empoderados

Afrodescendientes, indígenas, las personas de color y las personas con discapacidades que han recibido una carta de infracción por correo de la ciudad pueden obtener ayuda de nuestro personal. Llame al 503-823-7300 o visite nuestra página web:
www.portland.gov/bds/empowered-communities-programs/neighborhoods.

Contáctenos

Departamento de servicios de desarrollo
City of Portland, Oregon
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.portland.gov/bds

Horarios de atención:

De lunes a viernes, de 8 a.m. a 5 p.m.

Número principal de BDS: 503-823-7300

La información sobre los permisos está disponible en los siguientes lugares:

- Centro de Servicios de Desarrollo (primer piso)
  Para los horarios llame al 503-823-7310 o visite
  www.portland.gov/bds
- Servicios de permisos (segundo piso)
  Para los horarios llame al 503-823-7310 o visite
  www.portland.gov/bds

Números de teléfono importantes

Número principal de BDS 503-823-7300
Cumplimiento de la propiedad.....503-823-2633
Línea de información automatizada del DSC 503-823-7310
Información sobre el código de construcción.....503-823-1456
Información del código de zonificación .....(503) 823-7526
Información de permisos para electricidad, mecánica, plomería, alcantarillado y letreros.....503-823-7363
Procesos de permisos e información de las tarifas.....503-823-7357
Recursos y registros de permisos.....503-823-7660
Línea de solicitud de inspección de BDS las 24 horas (requiere un número IVR y un código de inspección de tres dígitos) 503-823-7000
Información residencial para viviendas unifamiliares y bifamiliares 503-823-7388
Servicio de Retransmisión de Oregón..... 711

Para obtener información más detallada sobre el horario de funcionamiento de la oficina y los servicios disponibles:

VISITE NUESTRO SITIO WEB:
WWW.PORTLAND.GOV/BDS

Nota: Toda la información de este folleto está sujeta a cambios.

Traducción e interpretación | Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Turjumida ama Fasiraadda | 翻訳または通訳 | Письменныйили устный перевод
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역 | الترجمة التحريرية أو الشفوية
ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ | Письмовий або усний переклад

503-823-7300 BDS@PortlandOregon.gov www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms

La Ciudad de Portland se compromete a ofrecer acceso significativo. Para adaptaciones, modificaciones, traducción interpretación u otros servicios, llame al **503-823-7300** o al **Servicio de Retransmisión de Oregón** al **711.**