

# 2018



## **Código de mantenimiento de Virginia**

**Parte III del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia**

**en vigor a partir del 1 de julio de 2021**





# PREFACIO

## Introducción

El Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia (Virginia Uniform Statewide Building Code, USBC) es una normativa estatal promulgada por la Virginia Board of Housing and Community Development (Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia, BHCD), junta designada por el gobernador, con el fin de establecer las regulaciones mínimas que rigen la construcción y el mantenimiento de edificios y estructuras.

Las disposiciones del USBC se basan en códigos modelo sobre edificación e incendios, reconocidos a nivel nacional y publicados por el International Code Council, Inc. Los códigos modelo se incorporan al USBC mediante un proceso de regulación conocido como incorporación por referencia. Asimismo, el USBC incluye disposiciones administrativas que rigen el uso de los códigos modelo y determina los requisitos para la aplicación y cumplimiento de dicho código por parte de los departamentos de construcción locales y otros organismos encargados de su cumplimiento.

Conforme con las designaciones del USBC empleadas anteriormente y puesto que las ediciones de 2018 de los códigos internacionales fueron incorporadas por referencia, esta versión del USBC se denomina la edición de 2018 del USBC.

## Estructura

El USBC forma parte del Código Administrativo de Virginia (Virginia Administrative Code, VAC) que es la compilación oficial de normativas estatales publicadas bajo la autoridad y orientación de la Comisión del Código de Virginia. Debido a la diferencia en el sistema de numeración de secciones entre el VAC y los códigos modelo incorporados por referencia al USBC, dicho código utiliza un sistema de numeración de dos secciones. Es decir, en el USBC los números de sección del VAC se enumeran primero, seguidos de un número de sección que coincide con el sistema de códigos modelo. En esta publicación del USBC, se omiten los números de sección del VAC y solo se utiliza el sistema de numeración de códigos modelo. La versión del USBC que contiene la numeración de secciones del VAC y de los códigos modelo está disponible en el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia (Virginia Department of Housing and Community Development, DHCD); incluso puede acceder a través del sitio web de la Comisión del Código de Virginia o suscribiéndose al VAC.

## Descripción general

El USBC se divide en tres secciones independientes. La parte I incluye la normativa específica para la construcción de nuevos edificios y estructuras. Esta se denomina Código de Construcción de Virginia. La parte II incluye la normativa específica para la rehabilitación de edificios existentes, incluyendo las reparaciones, modificaciones, ampliaciones y cambios en la habitabilidad de los edificios y las estructuras existentes. Esta se denomina Código de Edificaciones Existentes de Virginia (VEBC). La parte III del USBC incluye la normativa para el mantenimiento de las estructuras existentes que se aplica a elección de los gobiernos locales. Esta se denomina Código de Mantenimiento de Virginia.

## Códigos adquiridos del International Code Council (ICC)

La edición de 2015 del USBC se encuentra disponible en forma de folleto, al igual que sus ediciones anteriores. Además del formato en folleto del USBC publicado por el DHCD, el International Code Council (ICC) también publica versiones del Código de Construcción de Virginia, del Código de Edificaciones Existentes de Virginia, del Código de Mantenimiento de Virginia y una serie de códigos comerciales específicos del estado de Virginia. En las versiones publicadas del ICC, se proporcionan

marcas de delimitación para distinguir entre el texto que forma parte de los códigos internacionales y del que forma parte de las regulaciones estatales. Las líneas verticales dobles que se encuentran en los márgenes dentro del cuerpo textual de los códigos indican enmiendas estatales realizadas a los códigos internacionales. Al igual que en las publicaciones estándar de los códigos internacionales, una sola línea vertical en los márgenes dentro del cuerpo textual del código indica un cambio técnico con respecto a la edición anterior de dichos códigos. Las supresiones de las ediciones anteriores de los códigos internacionales se indican en forma de flecha ( → ) en el margen donde se ha suprimido una sección, un párrafo, una excepción o un cuadro en su totalidad, o bien, donde se ha eliminado el elemento de una lista de elementos o un cuadro.

## **Asistencia técnica**

Puede ponerse en contacto con los departamentos de construcción locales y los organismos de cumplimiento para obtener información adicional sobre el USBC. A continuación, proporcionamos la información de contacto del DHCD.

**DHCD, Division of Building and Fire Regulation**  
**State Building Codes Office**  
**600 East Main Street, Suite 300**  
**Richmond, Virginia 23219**  
**Teléfono: (804) 371-7150 – Correo electrónico: sbco@dhcd.virginia.gov**  
**Sitio web: www.dhcd.virginia.gov**

# IMPLEMENTACIONES y ENMIENDAS ANTERIORES del USBC y del SFPC

El *Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia* (USBC) fue aplicado por primera vez en 1973 por la Junta Estatal de Vivienda. La responsabilidad del USBC pasó a la Junta Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario el 1 de julio de 1978. El *Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia* fue aplicado por primera vez por la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario el 1 de marzo de 1988. La incorporación inicial y las enmiendas posteriores por parte de estas juntas se indican a continuación:

## Edición de 1973

- Fecha de entrada en vigor: 1 de septiembre de 1973.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, enmiendas administrativas, edición de 1973.
- Principales normas de referencia:
  - Código Básico de Edificación de BOCA, año 1970, incluye el anexo recopilado de 1972.
  - Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1971.
  - Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1970, incluye el anexo recopilado de 1972.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1971.
  - Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, año 1971.

## Anexo recopilado de 1974

- Fecha de entrada en vigor: 1 de abril de 1974.
- Título: Anexo recopilado de 1974 del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia.
- Principales normas de referencia:
  - Código Básico de Edificación de BOCA, año 1970, incluye el anexo recopilado de 1972.
  - Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1971.
  - Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1970, incluye el anexo recopilado de 1972.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1971.

## Anexo recopilado de 1975

- Fecha de entrada en vigor: 7 de febrero de 1976
- Título: Anexo recopilado de 1975 del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia.
- Principales normas de referencia:
  - Código Básico de Edificación de BOCA, año 1975.
  - Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1975.
  - Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1975.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1975.
  - Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, año 1975.

## Anexo recopilado de 1978

- Fecha de entrada en vigor: 1 de agosto de 1978
- Título: Anexo recopilado de 1978 del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia.
- Principales normas de referencia:
  - Código Básico de Edificación de BOCA, año 1978.
  - Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1978.
  - Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1978.

- Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1978.
- Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, año 1975.

**Anexo recopilado de 1978 (primera enmienda)**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de enero de 1981.
  - NOTA: Se continuó con el anexo recopilado de 1978 del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia; sin embargo, se realizaron algunas modificaciones al Código Básico de Edificación de BOCA de 1978 mencionado anteriormente.

**Edición de 1981**

- Fecha de entrada en vigor: 16 de julio de 1982.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, edición de 1981.
- Principales normas de referencia:
  - Código Básico de Edificación de BOCA, año 1981.
  - Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1981.
  - Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1981.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1981.
  - Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar de 1979, incluye las enmiendas de 1980.

**Edición de 1981 (primera enmienda)**

- Fecha de entrada en vigor: 20 de junio de 1984.
- Título: Secciones 515.4 y 515.5 del artículo 5 del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, edición de 1981.

**Edición de 1984**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de abril de 1986.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I; Nuevo Código de Construcción, edición de 1984.
- Principales normas de referencia:
  - Código Básico de Edificación de BOCA, año 1984.
  - Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1984.
  - Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1984.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1984.
  - Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar de 1983, incluye las enmiendas de 1984.

**Edición de 1987**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 1988.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I; Nuevo Código de Construcción, edición de 1987.
- Principales normas de referencia:
  - Código Básico de Edificación de BOCA, año 1987.
  - Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1987.
  - Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1987.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1987.
  - Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar de 1986, incluye las enmiendas de 1987.
- Título: Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia, edición de 1987.
- Principales normas de referencia:
  - Código Nacional para la Prevención de Incendios de BOCA, año 1987.

**Edición de 1987 (primera enmienda)**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 1989.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I; Nuevo Código de Construcción, edición de 1987.

- Principales normas de referencia: iguales a las de la edición de 1987.

#### **Edición de 1987 (segunda enmienda)**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 1990.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I; Nuevo Código de Construcción, edición de 1987.
- Principales normas de referencia: iguales a las de la edición de 1987.

#### **Edición de 1987 (tercera enmienda)**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de octubre de 1990.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I; Nuevo Código de Construcción, edición de 1987.
- Principales normas de referencia: iguales a las de la edición de 1987.

#### **Edición de 1990**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 1991.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I; Nuevo Código de Construcción, edición de 1990.
- Principales normas de referencia:
  - Código Nacional de Edificación de BOCA, año 1990.
  - Código Nacional de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1990.
  - Código Nacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1990.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1990.
  - Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar de CABO, año 1989, incluye las enmiendas de 1990.
- Título: Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia, edición de 1990.
- Principales normas de referencia:
  - Código Nacional para la Prevención de Incendios de BOCA, año 1990.

#### **Edición de 1990 (primera enmienda)**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de noviembre de 1991.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I; Nuevo Código de Construcción, edición de 1990. Primera enmienda.
- Principales normas de referencia: iguales a las de la edición de 1990.

#### **Edición de 1990 (tercera enmienda)**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 1993.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I; Nuevo Código de Construcción, edición de 1990. Tercera enmienda.
- Principales normas de referencia: iguales a las de la edición de 1990.

#### **Edición de 1993**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de abril de 1994.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I; Nuevo Código de Construcción, edición de 1993.
- Principales normas de referencia:
  - Código Nacional de Edificación de BOCA, año 1993.
  - Código Nacional de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1993.
  - Código Nacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1993.
  - Código Nacional para la Prevención de Incendios de BOCA, año 1993.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1993.
  - Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar de CABO, año 1992, incluye las enmiendas de 1993.



- Título: Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia, edición de 1993.
- Principales normas de referencia:
  - Código Nacional para la Prevención de Incendios de BOCA, año 1993.

#### **Edición de 1996**

- Fecha de entrada en vigor: 15 de abril de 1997, incluye una revisión menor del 20 de agosto de 1997.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, edición de 1996.
- Principales normas de referencia:
  - Código Nacional de Edificación de BOCA, año 1996.
  - Código Internacional de Instalaciones Mecánicas, año 1996.
  - Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de 1995, incluye un anexo de 1996.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1996.
  - Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar de CABO, año 1995.
- Título: Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia, edición de 1996.
- Principales normas de referencia:
  - Código Nacional para la Prevención de Incendios de BOCA, año 1996.

#### **Edición de 1996 con las enmiendas del año 2000**

- Fecha de entrada en vigor: 15 de septiembre de 2000.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, edición de 1996, incluye las enmiendas del año 2000.
- Principales normas de referencia:
  - iguales a las de la edición de 1996, excepto que ahora está incluido el Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible de 1997.

#### **Edición de 2000**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de octubre de 2003.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia "USBC", edición de 2000.
- Principales normas de referencia:
  - International Code Council (ICC).
  - Código Internacional de Edificación, año 2000.
  - Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, año 2000.
  - Código Internacional de Instalaciones Mecánicas, año 2000.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1999.
  - Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible, año 2000.
  - Código Internacional de Conservación de Energía, año 2000.
  - Código Internacional Residencial (International Residential Code, IRC), año 2000.
- NOTA: El 9 de septiembre de 2004 entró en vigor una enmienda que trata sobre la distancia de separación de viviendas contra incendios, de acuerdo con el IRC.
- Título: Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia, edición de 2000.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2000.

#### **Edición de 2003**

- Fecha de entrada en vigor: 16 de noviembre de 2005.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia "USBC", edición de 2003.
- Principales normas de referencia:
  - International Code Council (ICC).

- Código Internacional de Edificación del ICC, año 2003.
- Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2003.
- Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2003.
- Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas del NFPA, año 2005.
- Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2003.
- Código Internacional de Conservación de Energía del ICC, año 2003.
- Código Internacional Residencial (IRC) del ICC, año 2003.
- Título: Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia, edición de 2003.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2003.

#### **Edición de 2006**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de mayo de 2008.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia "USBC", edición de 2006.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Edificación del ICC, año 2006.
  - Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2006.
  - Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2006.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 2005.
  - Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2006.
  - Código Internacional Residencial del ICC, año 2006.
- Título: Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia, edición de 2006.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2006.

#### **Edición de 2009**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 2011.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia "USBC", edición de 2009.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Edificación del ICC, año 2009.
  - Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2009.
  - Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2009.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 2008.
  - Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2009.
  - Código Internacional Residencial del ICC, año 2009.
- Título: Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia, edición de 2009.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2009.

#### **Edición de 2012**

- Fecha de entrada en vigor: 14 de julio de 2014.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia "USBC", edición de 2012.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Edificación del ICC, año 2012.
  - Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2012.
  - Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2012.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 2011.
  - Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2012.
  - Código Internacional Residencial del ICC, año 2012.

- Título: Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia, edición de 2012.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2012.

**Edición de 2015**

- Fecha de entrada en vigor: 4 de septiembre de 2018.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia "USBC", edición de 2015.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Edificación del ICC, año 2015.
  - Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2015.
  - Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2015.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 2014.
  - Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2015.
  - Código Internacional Residencial del ICC, año 2015.
- Fecha de entrada en vigor: 16 de octubre de 2018.
- Título: Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia, edición de 2015.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2015.

# ÍNDICE

|                   |   |           |
|-------------------|---|-----------|
| <b>CAPÍTULO 1</b> | <b>ADMINISTRACIÓN .....</b>   | <b>1</b>  |
|                   | Sección   |           |
| 101               | Generalidades.....  | 1         |
| 102               | Propósito y alcance .....   | 2         |
| 103               | Aplicación del código .....   | 2         |
| 104               | Generalidades del cumplimiento.....   | 6         |
| 105               | Infracciones.....   | 9         |
| 106               | Estructuras peligrosas o<br>inhabitables .....                              | 11        |
| 107               | Apelaciones.....  | 13        |
| <b>CAPÍTULO 2</b> | <b>DEFINICIONES .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>CAPÍTULO 3</b> | <b>REQUISITOS GENERALES .....</b>   | <b>17</b> |
| <b>CAPÍTULO 4</b> | <b>LIMITACIONES DE ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN<br/>Y HABITABILIDAD .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>CAPÍTULO 5</b> | <b>REQUISITOS PARA LAS INSTALACIONES Y ACCESORIOS<br/>DE PLOMERÍA .....</b> | <b>23</b> |
| <b>CAPÍTULO 6</b> | <b>REQUISITOS PARA LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y<br/>ELÉCTRICAS.....</b>    | <b>27</b> |
| <b>CAPÍTULO 7</b> | <b>REQUISITOS PARA LAS PREVENCIONES CONTRA INCENDIOS....</b>                | <b>31</b> |
| <b>CAPÍTULO 8</b> | <b>NORMAS DE REFERENCIA .....</b>   | <b>37</b> |



# CAPÍTULO 1 ADMINISTRACIÓN

## SECCIÓN 101 GENERALIDADES

**101.1 Título abreviado.** La parte III, Mantenimiento, del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia puede citarse como "Código de Mantenimiento de Virginia" o "VMC".

**101.2 Incorporación por referencia.** Los capítulos 2 al 8 del Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad de 2018, publicado por el International Code Council, Inc., son admitidos y agregados mediante el proceso normativo de incorporación por referencia para ser una parte ejecutable del VMC. El término "IPMC" se refiere al Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad de 2018 publicado por el International Code Council, Inc. Todos los códigos y normas a los que se hace referencia en el IPMC también se consideran parte de la incorporación por referencia, salvo que dichos códigos y normas se utilicen únicamente en el alcance prescrito de cada referencia.

**101.3 Sistema de numeración.** En el VMC se usa un sistema de numeración doble para correlacionar el sistema de numeración del Código Administrativo de Virginia con el sistema de numeración del IPMC. Las designaciones del sistema de numeración del IPMC, que se proporcionan en el texto identificatorio de las secciones del Código Administrativo de Virginia y en las referencias cruzadas entre secciones o capítulos del Código de Mantenimiento de Virginia, únicamente utilizan designaciones de su propio sistema de numeración. El término "capítulo" se utiliza en el contexto del sistema de numeración del IPMC y puede referirse a un capítulo del VMC, un capítulo del IPMC o un capítulo en un código de referencia o estándar, según el contexto en el que se use el término. Asimismo, el término "capítulo" no se utiliza para referirse un capítulo del Código Administrativo de Virginia, a menos que claramente se indique lo contrario.

**101.4 Ordenación de las disposiciones del código.** EL VMC se compone de la combinación de (i) las disposiciones del capítulo 1, Administración, establecidas en este documento; (ii) los capítulos 2 al 8 del IPMC incorporados por referencia en la sección 101.2; y (iii) las modificaciones al texto de los capítulos incorporados del IPMC que están identificados específicamente. La terminología y "las modificaciones al texto de los capítulos incorporados del IPMC que son identificados específicamente" también se denominan "enmiendas estatales al IPMC". Dichas enmiendas estatales al IPMC se establecen usando los números de capítulo y sección correspondientes del sistema de numeración del IPMC.

**101.5 Uso de la terminología y notas.** Los términos "este código" o "el código" se refieren al VMC cuando se utilizan en las disposiciones del capítulo 1, de los capítulos 2 al 8 del IPMC o en las enmiendas estatales al IPMC, a menos que el contexto indique claramente lo contrario. Cuando se utilizan los términos "este código" o "el código" en un código o norma al que se hace referencia en el IPMC se refiere a dicho código o norma, a menos que el contexto indique claramente lo contrario. Cuando se utiliza el término "USBC" en este código se refiere al VCC, a menos que el contexto indique claramente lo contrario. Asimismo, el uso de las notas dentro del capítulo 1 tiene como único fin proporcionar información y no serán interpretadas como un cambio en el significado de ninguna de las disposiciones del código. Las notas incluidas en el IPMC, en los códigos y normas a los que se hace referencia dentro del IPMC y en las enmiendas estatales realizadas al mismo pueden modificar el contenido de una disposición relacionada y deben considerarse válidas como parte de dicha disposición, a menos que el contexto indique claramente lo contrario.

**101.6 Orden de prioridades.** Las disposiciones incluidas en este código son utilizadas de la siguiente manera:

1. Las disposiciones incluidas en el capítulo 1 de este código sustituyen cualquier disposición incluida en los capítulos 2 al 8 del IPMC que traten el mismo asunto e impongan requisitos diferentes.

## ADMINISTRACIÓN

2. Las disposiciones incluidas en el capítulo 1 de este código sustituyen cualquier disposición incluida en los códigos y normas a los que se hace referencia en el IPMC que traten el mismo asunto e impongan requisitos diferentes.
3. Las enmiendas estatales realizadas al IPMC sustituyen cualquier disposición incluida en los capítulos 2 al 8 del IPMC que traten el mismo asunto e impongan requisitos diferentes.
4. Las enmiendas estatales realizadas al IPMC sustituyen cualquier disposición incluida en los códigos y normas a los que se hace referencia en el IPMC que traten el mismo asunto e impongan requisitos diferentes.
5. Las disposiciones incluidas en los capítulos 2 al 8 del IPMC sustituyen cualquier disposición incluida en los códigos y normas a los que se hace referencia en el IPMC que traten el mismo asunto e impongan requisitos diferentes.

**101.7 Definiciones.** Las definiciones de los términos utilizados en este código están en el capítulo 2, junto con las disposiciones específicas que abordan el uso de las definiciones. Es posible que algunos términos estén definidos en otros capítulos o en otras disposiciones del código, dichas definiciones también son válidas.

## SECCIÓN 102 PROPÓSITO Y ALCANCE

**102.1 Propósito.** De conformidad con la § 36-103 del Código de Virginia, la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia, como parte del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, puede aprobar y promulgar normativas de edificación que faciliten el mantenimiento, la rehabilitación, el desarrollo y el cambio de uso de los edificios existentes al menor costo posible para salvaguardar la salud, la seguridad y el bienestar del público. Además, conforme a la § 36-99 del Código de Virginia, el propósito de este código es proteger la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes del Estado de Virginia; siempre y cuando se permita el mantenimiento de los edificios y las estructuras al menor costo posible, siguiendo las normas de salud, seguridad, conservación de energía y agua, incluyendo tanto las disposiciones necesarias para evitar aglomeraciones, plagas de roedores o insectos y acumulación de basura, como las disposiciones de espacios libres de barreras arquitectónicas para personas con discapacidades físicas y adultos mayores.

**102.2 Alcance.** De conformidad con la § 36-98 del Código de Virginia, el VMC sustituirá los códigos de edificación y las normativas de los condados, municipalidades, así como de otras subdivisiones políticas y agencias estatales.

**102.3 Exenciones.** Este código no regulará aquellos edificios o estructuras que se encuentren específicamente exentos del VCC, con excepción de los edificios para uso industrial existentes y las viviendas prefabricadas que no estén exentos de este código.

## SECCIÓN 103 APLICACIÓN DEL CÓDIGO

**103.1 Generalidades.** Este código establece tanto las normativas para darle mantenimiento a los edificios y estructuras existentes y las instalaciones correspondientes, como las normativas para los edificios y estructuras inseguros.

**103.2 Requisitos para el mantenimiento.** Los edificios, las estructuras e instalaciones de sistemas de construcción se mantendrán y conservarán en buen estado, conforme a los requisitos de este código y conforme al USBC bajo el cual se construyó dicho edificio o estructura, siempre y cuando proceda. Ninguna disposición de este código requerirá que se realicen modificaciones a los edificios o estructuras existentes o a las instalaciones, a menos que se den las condiciones correspondientes a las características de una estructura insegura o inhabitable.

**103.2.1 Mantenimiento de los componentes y sistemas no indispensables.** Se podrá discontinuar el uso de los componentes y sistemas no indispensables, siempre y cuando no se produzca algún peligro como resultado de dicha interrupción.

**103.2.2 Mantenimiento de los sistemas de protección contra incendios no indispensables.** Los sistemas de protección contra incendios no indispensables deberán conservarse para que funcionen tal y como se instalaron originalmente. Antes de restringir o discontinuar el uso de alguno de dichos sistemas, se debe obtener la autorización de la autoridad de edificación competente, de acuerdo con la sección 103.3.1 del VCC.

**103.2.3 Responsabilidades.** El propietario de la estructura proveerá y mantendrá todos los edificios, las estructuras, las instalaciones de sistemas de construcción, las instalaciones y los equipos correspondientes conforme al presente código; a menos que se indique explícitamente o se dé a entender que la responsabilidad es del ocupante o inquilino.

Nota: Cuando el propietario declare que el inquilino es el encargado de atender las responsabilidades del propietario siguiendo este código, el funcionario encargado del código puede solicitar la información necesaria para verificar dicha declaración, conforme a lo dispuesto por la § 55-1-1209 A 5 del Código de Virginia.

**103.3 Autorización permanente.** No se exigirá realizar modificaciones a los edificios o estructuras existentes que estén ocupados y cuenten con un certificado de habitabilidad emitida bajo cualquier edición del USBC, lo anterior tiene preeminencia sobre cualquier otra disposición de este código.

**103.4 Inspecciones de alquileres.** En cumplimiento con la § 36-105.1:1 del Código de Virginia, estas disposiciones se aplicarán a los programas de inspección a las viviendas en alquiler. Para efectos de esta sección:

"Unidad de vivienda" es un edificio o una estructura o parte de esta empleada como vivienda o residencia por una o más personas que conforman un hogar.

"Propietario" es la persona que está indicada por escrito en los libros o registros vigentes del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.

"Unidad residencial de vivienda en alquiler" es la unidad de vivienda que está alquilada por uno o más inquilinos. Sin embargo, si una parte de la unidad de vivienda está ocupada por su propietario, no se considerará como una unidad residencial de vivienda en alquiler, a menos que la parte de la unidad que el inquilino ocupa tenga áreas independientes para cocinar y dormir, y un baño individual o; salvo que el organismo gubernamental local establezca lo contrario en la ordenanza de zonificación.

El organismo gubernamental local puede aprobar una ordenanza para inspeccionar las unidades residenciales de vivienda en alquiler, con el objetivo de verificar el cumplimiento del presente código y promover una vivienda segura, digna e higiénico-sanitaria para los ciudadanos, tal como se indica a continuación:

1. Con excepción de lo estipulado en la subdivisión 3 de esta subsección, las unidades de vivienda estarán ubicadas en los distritos de inspección de alquileres y estos están establecidos por el organismo gubernamental local conforme a esta sección; además
2. La determinación del distrito de inspección de alquileres por parte del organismo gubernamental local se basa en (i) que hay una necesidad por proteger la salud pública, la seguridad y el bienestar de los inquilinos de las unidades de vivienda dentro del distrito de inspección de alquileres designado; (ii) que las unidades residenciales de vivienda en alquiler que están ubicadas en el distrito de inspección de alquileres designado estén (a) deterioradas o en proceso de deterioro o (b) necesitan una inspección por parte del departamento de edificación para prevenir su deterioro tomando en cuenta la cantidad, antigüedad y condición de las unidades dentro del distrito propuesto; y (iii) la inspección, a las unidades residenciales de vivienda en alquiler dentro del distrito propuesto, es necesaria para mantener condiciones de vida seguras, dignas e higiénico-sanitarias para los inquilinos y otros residentes que viven



## ADMINISTRACIÓN

- en dicho distrito. El contenido en esta sección no se interpretará como una autorización para uno o más distritos de inspección de alquileres a nivel estatal; y un organismo gubernamental local restringirá los límites de dichos distritos propuestos a aquellas áreas de la localidad que cumplan con los criterios establecidos en esta subsección; o
3. Una unidad residencial de vivienda en alquiler individual ubicada fuera de un distrito de inspección de alquileres designado queda sujeta a la ordenanza de inspección de alquileres; mediante un hallazgo independiente para dicho tipo de viviendas por parte del organismo gubernamental local indicando que (i) es necesario proteger la salud pública, el bienestar y la seguridad de los ocupantes de esa unidad de vivienda individual; (ii) la unidad de vivienda individual se encuentra (a) deteriorada o (b) en proceso de deterioro; o (iii) existen evidencias de infracciones a este código que afectan las condiciones de vida seguras, adecuadas e higiénico-sanitarias de los inquilinos que viven en dicha unidad de vivienda individual.

A efectos de esta sección, el organismo gubernamental local puede designar una agencia gubernamental local externa al departamento de edificación para que desempeñe todas o parte de las funciones contempladas dentro de la autoridad de cumplimiento otorgada al departamento de edificación conforme a esta sección.

Antes de aprobar una ordenanza de inspección y establecer un distrito de inspección de alquileres o realizar una enmienda a cualquiera de ellos, el organismo gubernamental local deberá celebrar una audiencia pública acerca de la ordenanza propuesta. El comunicado para la audiencia se publicará una vez por semana durante dos semanas consecutivas en un periódico publicado o de circulación general en la localidad.

Tras la aprobación de una ordenanza de inspección de alquileres por parte del organismo gubernamental local, el departamento de edificación hará lo posible por notificar a los propietarios de las unidades residenciales de vivienda en alquiler en el distrito de inspección designado o a sus gestores administrativos designados y a las unidades de viviendas individuales que no están ubicadas en el distrito de inspección y están sujetas a dicha ordenanza; acerca de la aprobación de la ordenanza, y proporcionará información y una descripción de esta y de las responsabilidades del propietario en virtud de ella.

La ordenanza de inspección de alquileres puede incluir una disposición que exija a los propietarios de viviendas en un distrito de inspección, que notifiquen por escrito al departamento de edificación si la vivienda del propietario está siendo utilizada con fines de alquiler residencial. El departamento de edificación elaborará un formulario para tal efecto. La ordenanza de inspección no incluirá un requisito de registro ni una tarifa de cualquier tipo relacionada con la notificación por escrito conforme a esta subdivisión. Una ordenanza de inspección de alquileres no puede exigir que la notificación por escrito, del propietario de una unidad de vivienda sujeta a una ordenanza de inspección de alquileres, sea presentada al departamento de edificación en menos de 60 días después de la aprobación de una ordenanza de inspección de alquileres. Sin embargo, no se aplicará una penalización si el propietario de una unidad residencial de vivienda en alquiler no cumple con las disposiciones dentro de esta subsección, a menos que el departamento de edificación proporcione una notificación en persona o por escrito al propietario, conforme a lo dispuesto en esta sección. En cualquier incidente, la única sanción por el incumplimiento deliberado del requisito de notificación por escrito por parte del propietario de una vivienda con fines de alquiler residencial consistirá en una multa civil por un máximo de \$50. A efectos de esta sección, la notificación enviada por el servicio de correo prioritario (first-class mail) al último domicilio conocido del propietario que se indica en los libros o los registros vigentes de impuesto sobre bienes inmuebles, se considerará como cumplimiento de este requisito.

Tras el establecimiento de un distrito de inspección de alquileres conforme a esta sección, el departamento de edificación, junto con las notificaciones escritas según lo dispuesto anteriormente, puede proceder a inspeccionar las unidades de vivienda en el distrito designado para determinar si las unidades de vivienda se están utilizando como propiedad de alquiler residencial; y para el cumplimiento de las disposiciones de este código que tienen efecto en las condiciones de vida seguras, adecuadas e higiénico-sanitarias para los inquilinos de dicha propiedad.

Si un complejo multifamiliar tiene más de diez unidades de vivienda, en las inspecciones iniciales y periódicas, el departamento de edificación inspeccionará únicamente una muestra de dichas unidades, que no sea inferior a dos unidades de vivienda ni superior al 10 % de las mismas, eso incluye a todos los edificios multifamiliares dentro del complejo multifamiliar. Sin embargo, en ninguna circunstancia el departamento de edificación cobrará la tarifa autorizada por esta sección por la inspección de más de 10 unidades de vivienda. Si el departamento de edificación, tras la inspección de la muestra de las unidades de vivienda, determina que existen infracciones a este código que afectan las condiciones de vida seguras, adecuadas e higiénico-sanitarias de los inquilinos de dicho complejo multifamiliar, el departamento de edificación podrá inspeccionar todas las unidades de vivienda que crea necesarias para verificar el cumplimiento de estas disposiciones, en ese caso, la tarifa estará basada en un cargo por unidad de vivienda inspeccionada tal y como se establece en el cuadro de tarifas, establecida conforme a esta sección.

Tras la inspección inicial o periódica de una unidad residencial de vivienda en alquiler sujeta a una ordenanza de inspección de alquileres, el departamento de edificación tiene la autoridad, conforme a estas disposiciones, de exigir al propietario de la unidad de vivienda que se someta a las inspecciones de seguimiento de la unidad de vivienda que el departamento de edificación considere necesarias, hasta que la unidad de vivienda cumpla con las disposiciones de este código que tienen un efecto en las condiciones de vida seguras, adecuadas e higiénico-sanitarias de los inquilinos.

A excepción de lo dispuesto anteriormente, tras la inspección inicial de una unidad residencial de vivienda en alquiler sujeta a una ordenanza de inspección de alquileres, el departamento de edificación puede inspeccionar no más de una vez cada año calendario cualquier unidad residencial de vivienda en alquiler ubicada en un distrito de inspección de alquileres y que conforme a esta sección no esté exenta por otro motivo.

Tras la inspección inicial o periódica de una unidad residencial de vivienda en alquiler sujeta a una ordenanza de inspección de alquileres para el cumplimiento de estas disposiciones, suponiendo que no haya infracciones a este código que afecten a las condiciones de vida seguras, adecuadas y sanitario-higiénicas de los inquilinos de dicha unidad residencial de vivienda en alquiler, el departamento de edificación proporcionará al propietario de dicha unidad residencial de vivienda en alquiler una exención de la ordenanza de inspección de alquileres por un mínimo de cuatro años. Tras la venta de una unidad residencial de vivienda en alquiler, el departamento de edificación podrá realizar una inspección periódica, según lo dispuesto anteriormente. Si una unidad de vivienda residencial en alquiler recibió una certificación de habitabilidad en los últimos cuatro años, se le otorgará una exención por un período mínimo de cuatro años a partir de la fecha de emisión de la certificación de habitabilidad por parte del departamento de edificación. Si la unidad residencial de vivienda en alquiler incurre en una infracción incluida en este código durante el período de exención, el departamento de edificación podrá revocar la exención previamente concedida en virtud de esta sección.

Un organismo gubernamental local puede establecer un cuadro de tarifas para el cumplimiento de estas disposiciones, que incluye una tarifa por unidad de vivienda correspondiente a las inspecciones iniciales, las inspecciones de seguimiento y las inspecciones periódicas de conformidad con esta sección.

Las disposiciones de esta sección no modificarán en absoluto los derechos y obligaciones de los propietarios e inquilinos establecidos en las disposiciones aplicables del capítulo 13 (§ 55-217 y siguientes) o el capítulo 13.2 (§ 55-248.2 y siguientes) del Título 55 del Código de Virginia.

Las disposiciones de esta sección no alterarán las obligaciones ni responsabilidades del Departamento de Edificación Local para aplicar el USBC en virtud de la § 36-105 del Código de Virginia.

A excepción de que la § 36-105.1:1 del Código de Virginia indique lo contrario, las sanciones aplicadas por infracciones incluidas en esta sección serán iguales a las que se indican para las infracciones de otras secciones del USBC.

**SECCIÓN 104**  
**GENERALIDADES DEL CUMPLIMIENTO**

**104.1 Ámbito del cumplimiento.** Esta sección establece los requisitos para el cumplimiento de este código de conformidad con la subdivisión C 1 de la § 36-105 del Código de Virginia. El organismo gubernamental local también puede inspeccionar y aplicar las disposiciones del USBC a los edificios y estructuras existentes, independientemente de que estén ocupados o no. Una agencia o un departamento designados por el organismo gubernamental local deberán realizar la inspección y el cumplimiento mencionados.

De acuerdo con la subdivisión C 3 de la § 36-105 del Código de Virginia, si el Departamento de Edificación Local recibe un reclamo de que existe una infracción al presente código que represente una amenaza inmediata e inminente contra la salud o la seguridad del propietario, inquilino u ocupante de cualquier edificio o estructura; o bien del propietario, ocupante o inquilino de los edificios o estructuras cercanos, y si el propietario, ocupante o inquilino del edificio o de la estructura objetos del reclamo se ha negado a permitir el acceso al edificio o a la estructura en cuestión al funcionario encargado del código o a su representante, el funcionario encargado del código o su representante pueden presentar una declaración jurada ante un magistrado o juez competente y solicitar que el magistrado o el juez otorguen al funcionario encargado del código o a su representante una orden judicial de inspección para permitir que el funcionario encargado del código o su representante ingresen al edificio o a la estructura objetos del reclamo con el fin de determinar si existen infracciones al presente código. Después de emitir una orden judicial de conformidad con esta sección, el magistrado o juez deberá presentar la declaración jurada de la manera estipulada en la § 19.2-54 del Código de Virginia. Después de ejecutar la orden judicial, el funcionario encargado del código o sus representantes deben devolver dicha orden al secretario del tribunal de circuito de la ciudad o del condado en el que se realizó la inspección. El funcionario encargado del código o su representante deberán hacer un esfuerzo razonable para obtener el consentimiento del propietario, ocupante o inquilino del edificio o de la estructura en cuestión antes de solicitar la emisión de una orden judicial de inspección conforme a esta sección.

Nota: Por lo general, el gobierno local debe tomar acción oficial para aplicar el VMC. Se recomienda consultar con el asesor legal de la jurisdicción al iniciar o cambiar dicha acción.

**104.1.1 Transferencia de propiedad.** De conformidad con la subdivisión C 4 de la § 36-105 del Código de Virginia, si el Departamento de Edificación Local ha iniciado una acción de cumplimiento contra el propietario de un edificio o de una estructura y dicho propietario posteriormente transfiere la propiedad del edificio o de la estructura a una entidad en la que el propietario posea un interés superior al 50 %, la acción de cumplimiento pendiente se continuará aplicando contra el propietario.

**104.2 Tarifas.** De acuerdo con la subdivisión C 7 de la § 36-105 del Código de Virginia, el organismo gubernamental local puede imponer tarifas para sufragar el costo del cumplimiento y de las apelaciones. A efectos de esta sección, "sufragar el costo" puede incluir los costos justos y razonables en los que se incurra para tal cumplimiento durante el horario de oficina, pero no incluirá el pago de horas extra excepto si se lleva a cabo fuera del horario de oficina establecido por la localidad. El organismo gubernamental local incorporará un cuadro para tales costos en una ordenanza local. Las localidades no cobrarán tarifa de horas extra para las inspecciones que se lleven a cabo durante el horario de oficina establecido por la localidad. Ningún elemento de esta disposición deberá interpretarse con el fin de prohibir que una entidad privada lleve a cabo tales inspecciones, siempre y cuando la entidad privada haya recibido la aprobación para realizarlas de acuerdo con la política escrita del funcionario encargado del código que haya sido asignado a la localidad.

**104.3 Edificios estatales.** De acuerdo con la § 36-98.1 del Código de Virginia, este código será aplicable a los edificios y a las estructuras que son propiedad del estado. Al actuar mediante la División de Ingeniería y Edificación, el Departamento de Servicios Generales será la autoridad de edificación competente de los edificios que son propiedad del estado.

**104.3.1 Acreditación del personal de cumplimiento del estado.** El personal de cumplimiento del estado debe acatar los requisitos correspondientes a las secciones 104.4.2 y 104.4.3 para recibir la acreditación.

Nota: Las Normas de certificación de Virginia (Virginia Certification Standards, VCS) establecen requisitos de educación continua y capacitación periódica para las acreditaciones del DHCD.

**104.4 Agencia local de cumplimiento.** En las jurisdicciones donde se aplique este código, el organismo gubernamental local designará a la agencia de cumplimiento dentro del gobierno local y nombrará a un funcionario encargado del código. El organismo gubernamental local también puede emplear auxiliares técnicos para que asistan al funcionario encargado con el cumplimiento de este código. No se destituirá de su cargo a un funcionario encargado del código que tenga nombramiento permanente, salvo que exista una causa después de habersele dado plena oportunidad de ser escuchado respecto a las acusaciones específicas y pertinentes realizadas por la autoridad nominadora y ante ella. La autoridad nominadora le notificará al DHCD en un plazo de 30 días posteriores al nombramiento o despido de un funcionario permanente o interino encargado del código y en un plazo de 60 días posteriores a la contratación o despido de un auxiliar técnico.

Nota: Los funcionarios encargados del código y los auxiliares técnicos están sujetos a sanciones de acuerdo con lo estipulado en las VCS.

**104.4.1 Perfiles profesionales del funcionario encargado del código y de los auxiliares técnicos.** El funcionario encargado del código deberá contar con un mínimo de cinco años de experiencia en edificaciones desempeñando un rol de ingeniero o arquitecto profesional con licencia; inspector de construcción, de comercios o de prevención de incendios; contratista; inspector de vivienda o superintendente de edificación, de incendios o de comercios, o con un mínimo de cinco años de experiencia en edificaciones después de obtener un título en Arquitectura o Ingeniería, con mínimo de tres años siendo responsable del trabajo. Cualquier combinación de estudios y experiencia que le confiera los conocimientos y las habilidades equivalentes, se considerará para satisfacer este requisito. El funcionario encargado del código deberá tener un conocimiento general sobre buenas prácticas en ingeniería respecto al diseño y la construcción de estructuras, a los principios básicos de la prevención de incendios, a los requisitos aceptados para los medios de salida y a la instalación de ascensores y otros equipos de servicio necesarios para la salud, la seguridad y el bienestar general de los ocupantes y del público. El organismo gubernamental local puede establecer requisitos adicionales para el perfil profesional.

Un auxiliar técnico deberá tener como mínimo tres años de experiencia y conocimientos generales en al menos una de las siguientes áreas: construcción de edificios; inspecciones de edificios, contra incendios o de viviendas; fontanería, electricidad o mecánica; trabajos de protección contra incendios, o trabajos de mantenimiento de ascensores o de inmuebles. Cualquier combinación de estudios y experiencia que le confiera los conocimientos y las habilidades equivalentes, se considerará para satisfacer este requisito. La localidad puede establecer requisitos de certificación adicionales.

**104.4.2 Acreditación del funcionario encargado del código y de los auxiliares técnicos.** Un funcionario interino o permanente encargado del código deberá recibir la acreditación como funcionario encargado del código de conformidad con las VCS en el plazo de un año posterior a haber sido nombrado funcionario interino o permanente encargado del código. Un auxiliar técnico deberá obtener la acreditación en el área de interés correspondiente en un plazo de 18 meses posteriores a convertirse en auxiliar técnico. Cuando una localidad exija tener dos o más acreditaciones, un auxiliar técnico deberá obtener las acreditaciones adicionales en un plazo de tres años a partir de la fecha de entrada en vigor de dicho requisito.

**Excepción:** Ni a un funcionario encargado del código ni a un auxiliar técnico que hayan sido nombrados antes del 1 de abril de 1995 se les exigirá que cumplan con los requisitos de acreditación indicados en esta sección mientras continúen ejerciendo las mismas funciones y en la misma localidad.

**104.4.3 Funcionario encargado del código sin acreditación.** A no ser que un funcionario encargado del código esté exento de ser acreditado en virtud de la excepción a la sección 104.4.2, todos los funcionarios interinos o permanentes encargados del código que no estén acreditados como funcionarios encargados del código, de acuerdo con las VCS, deberán asistir al módulo principal de la Virginia Building Code Academy o deberán recibir un curso equivalente en una academia particular o regional de capacitación sobre el código, acreditada por el DHCD dentro de 180 días posteriores a la cita. Este requisito es adicional al cumplimiento del requisito de acreditación que se encuentra en la sección 104.4.2.

Nota: Las VCS establecen requisitos de educación continua y capacitación periódica para las acreditaciones del DHCD.

**104.4.4 Conflicto de intereses.** Las normas de conducta para los funcionarios encargados del código y para los auxiliares técnicos deben estar en conformidad con las disposiciones de la Ley de Conflicto de Interés entre los Gobiernos Estatales y Locales (State and Local Government Conflict of Interests Act), capítulo 31, § 2.2-3100 y siguientes, del título 2.2 del Código de Virginia.

**104.4.5 Archivos.** La agencia de cumplimiento local archivará las solicitudes recibidas, permisos, certificados, avisos y disposiciones normativas emitidos, tarifas cobradas e informes de inspección de acuerdo con el Cuadro general número seis de la Biblioteca de Virginia.

**104.5 Generalidades de las atribuciones y obligaciones.** El funcionario encargado del código aplicará este código de acuerdo con lo establecido en el presente documento y según lo explicado por la Junta de Revisión Estatal. También emitirá todos los avisos o disposiciones normativas necesarios para asegurar el cumplimiento del código.

**104.5.1 Delegación de autoridad.** El funcionario encargado del código puede delegar atribuciones y obligaciones, excepto cuando dicha autoridad esté restringida por el gobierno local. Cuando dichas delegaciones se realicen, el funcionario encargado del código será responsable de asegurarse de que se realicen de conformidad con las disposiciones incluidas en este código.

**104.5.2 Publicación de modificaciones.** Previa solicitud por escrito de un propietario o del representante de un propietario, el funcionario encargado del código puede aprobar la modificación de cualquier disposición de este código, siempre que se respete la esencia y la intención funcional del código y se garantice la salud, el bienestar y la seguridad públicos. La decisión del funcionario encargado del código respecto a una modificación se debe realizar por escrito; de igual manera, la solicitud de modificación y la decisión del funcionario encargado del código referente a dicha modificación se guardarán en los archivos permanentes de la agencia de cumplimiento local.

**104.5.2.1 Corroborar una modificación.** El funcionario encargado del código puede requerir o considerar el informe de un ingeniero o arquitecto profesional o el de otra persona competente en el área de interés de la solicitud en cuanto a la equivalencia de la modificación propuesta.

**104.5.3 Inspecciones.** El funcionario encargado del código puede inspeccionar edificios o estructuras para determinar el cumplimiento de este código y deberá portar sus respectivas credenciales al momento de realizar las inspecciones. El funcionario encargado del código tiene la autorización para emitir el dictamen pericial, según lo considere, para reportar cuestiones técnicas inusuales, detalladas o complejas, de conformidad con las políticas locales.

**104.5.3.1 Observaciones.** Cuando el funcionario encargado del código o el representante autorizado observen durante una inspección una infracción aparente o real de otra ley, ordenanza o código,

sobre los cuales el inspector no tenga la autoridad para aplicarlos, el inspector reportará los hallazgos a un inspector que tenga esa jurisdicción para que aquel implemente las medidas necesarias.

**104.5.3.2 Agencias de inspección y personas aprobadas.** El funcionario encargado del código puede aceptar informes de inspecciones o pruebas de personas o de agencias de inspección aprobadas de conformidad con la política escrita del funcionario encargado del código, exigida por la sección 104.5.3.3. La persona o la agencia de inspección debe cumplir con las acreditaciones y los requisitos de fiabilidad establecidos en la política escrita. Los informes de las inspecciones aprobadas por personas o agencias deben estar por escrito, indicar si se ha cumplido con las disposiciones aplicables de este código y deben estar certificados por el inspector o por el funcionario responsable, cuando el informe sea de una agencia. Los informes de las inspecciones realizadas con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos del USBC para ascensores, escaleras mecánicas y medios de transporte afines incluirán el nombre y número de certificación del técnico de ascensores que realice las pruebas presenciadas por el inspector o la agencia externos. El funcionario encargado del código revisará y aprobará el informe a menos que haya algún motivo para rechazarlo. La falta de aprobación de un informe debe hacerse por escrito dentro de los cinco días hábiles posteriores a su recepción expresando los motivos del rechazo.

**104.5.3.3 Inspectores externos.** Cada funcionario encargado de hacer cumplir este código y quien acepte informes de terceros debe tener una política escrita en la que se establezcan las acreditaciones mínimas aceptables para los inspectores externos. La política incluirá el formato y el plazo requeridos para la presentación de los informes, los requisitos de acreditación o aprobación previos a la solicitud, antes de realizar la inspección por un tercero, y los demás requisitos y procedimientos establecidos por el funcionario encargado del código.

**104.5.3.4 Acreditaciones.** Al determinar las acreditaciones de un inspector externo, el funcionario encargado del código puede tener en cuenta elementos como la certificación de inspector del DHCD, otras certificaciones estatales o nacionales, registros profesionales estatales, experiencia afín, educación y cualquier otro factor que demuestre la competencia y fiabilidad para llevar a cabo dichas inspecciones.

**104.5.4 Notificación para inquilinos de parques de viviendas prefabricadas.** Si se emite un aviso de infracción al propietario de una vivienda en un parque de viviendas prefabricadas debido a infracciones a este código que pongan en riesgo la salud o la seguridad de los inquilinos del parque, se proporcionará una copia del aviso a todos los inquilinos del parque de viviendas prefabricadas que se vean afectados. Los términos "parque de viviendas prefabricadas" y "propietario" como se utilizan en esta sección deben interpretarse según se define en la Ley de Alquiler de Lotes de Casas Prefabricadas de Virginia (Manufactured Home Lot Rental Act), (capítulo 13.3, § 55-248.41 y siguientes, del título 55 del Código de Virginia).

## SECCIÓN 105 INFRACCIONES

**105.1 Cuando una infracción es un delito menor; sanción civil.** De acuerdo con la § 36-106 del Código de Virginia, es ilegal que un propietario o cualquier otra persona, firma o corporación, a partir de la fecha de entrada en vigor de las disposiciones del código, cometa infracciones a estas. Cualquier localidad puede adoptar una ordenanza que establezca un cuadro uniforme de sanciones civiles por infracciones de las disposiciones específicas del código que no se hayan anulado ni solucionado inmediatamente después de recibir un aviso de infracción por parte del agente de cumplimiento local.

Nota: Consulte el texto completo incluido en la § 36-106 del Código de Virginia para conocer los requisitos y criterios adicionales vinculados con las acciones legales asociadas a las violaciones del código.

## ADMINISTRACIÓN

**105.2 Avisos, informes y disposiciones normativas.** Tras el hallazgo, por parte del funcionario encargado del código, de infracciones a este código, el funcionario emitirá un aviso de corrección o de infracción dirigido al propietario, al inquilino o a la persona responsable del mantenimiento de la estructura. Recibidos el permiso, la inspección y las disposiciones de aprobación del VCC, no se deben interpretar los esfuerzos por corregir las infracciones a este código como una autorización para extender el plazo establecido para el cumplimiento de este código. Cuando el propietario no es la parte responsable a quien se dirige el aviso de infracción o de corrección, también se entregará una copia del aviso al propietario.

**105.3 Aviso de corrección.** El aviso de corrección debe ser un aviso escrito referente a las condiciones defectuosas. El aviso de corrección requerirá la corrección de la infracción en un plazo prudencial a no ser que exista una condición de emergencia como se muestra en las disposiciones de edificios inseguros de la sección 106. Si se solicita, el aviso de corrección podrá hacer referencia a la sección del código que sirve como base para los defectos y establecerá que tales defectos deberán ser corregidos y que se realizará una nueva inspección dentro de un plazo prudencial, designado por el funcionario encargado del código.

**105.4 Aviso de infracción.** Si el funcionario encargado del código determina que se han cometido infracciones a este código, se puede emitir un aviso de infracción por escrito para el propietario, el inquilino o la persona responsable del mantenimiento o del uso del edificio o de la estructura, en lugar de un aviso de corrección, como indica la sección 105.3. Asimismo, el funcionario encargado del código emitirá un aviso de infracción para toda infracción sin corregir que permanezca tras un aviso de corrección establecido en la sección 105.3. El funcionario encargado del código proporcionará los números de sección para cada una de las disposiciones del código citadas en el aviso de infracción dirigido al propietario, el inquilino o la persona responsable del mantenimiento o del uso del edificio o de la estructura. El aviso requerirá la corrección de la infracción dentro de un plazo prudencial. El propietario, el inquilino o la persona a la que vaya dirigido el aviso de infracción será el responsable de contactar al funcionario encargado del código dentro del período establecido para las nuevas inspecciones que se realizarán para garantizar la corrección de las infracciones. El funcionario encargado será el responsable de realizar la inspección y verificará la corrección de las infracciones. De igual manera, el aviso de infracción deberá indicar el derecho de apelación, haciendo referencia a la sección de apelaciones de este código.

### Excepciones:

1. Los avisos emitidos y los procedimientos legales o las acciones de emergencia tomados según la sección 106 para las estructuras o el equipo inseguros o para las estructuras inhabitables.
2. No se requiere que los avisos emitidos debido a la falta de mantenimiento a los edificios y a las estructuras según los requisitos de la sección 103.2, con evidencia de que se hayan cometido varias infracciones en la misma propiedad o que estas se repitan, incluyan una fecha límite para el cumplimiento de la corrección de los defectos.

**105.5 Coordinación de inspecciones.** El funcionario encargado del código coordinará las inspecciones y las disposiciones normativas administrativas con las demás agencias estatales o locales que tengan autoridad sobre inspecciones afines y coordinará las inspecciones que requiere el Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia (13VAC5-51) para el mantenimiento de los dispositivos, el equipo y los montajes de protección contra incendios con el fin de que los propietarios y los ocupantes no se vean sujetos a diversas inspecciones o a indicaciones contradictorias.

Nota: El Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia requiere que el representante de bomberos coordine las inspecciones con el funcionario encargado del código.

**105.6 Medidas adicionales cuando no se corrigen las infracciones.** Si el responsable no ha cumplido con el aviso de infracción, el funcionario encargado del código puede solicitar al asesor legal de la localidad que inicie los procedimientos legales correspondientes para restringir, corregir o anular la infracción o exigir la evacuación o

suspensión del uso del edificio o de la estructura involucrados. En los casos en que la localidad o el asesor legal así lo autorice, el funcionario encargado del código podrá emitir u obtener una citación u orden judicial.

**105.6.1 Medidas adicionales cuando se corrigen las infracciones.** Independientemente del cumplimiento de un aviso de infracción, el funcionario encargado del código puede solicitar el inicio de un procedimiento legal para un proceso judicial cuando a una parte responsable se le ha notificado con tres o más avisos de infracción distintos para la misma propiedad, en cualquier período de cinco años consecutivos. No se iniciarán procedimientos legales de conformidad con esta sección por avisos de infracción emitidos según la inspección inicial de la propiedad. Solo se podrán iniciar procedimientos legales por infracciones que se hayan anulado en unidades residenciales de vivienda en alquiler dentro de un complejo multifamiliar de apartamentos y que afecten las condiciones de vida seguras, dignas e higiénico-sanitarias.

**Excepción:** No se iniciarán procedimientos legales por infracciones que se hayan anulado en viviendas unifamiliares ocupadas por el propietario.

**105.7 Sanciones y anulaciones.** Las sanciones por infracciones cometidas a este código son las establecidas en la § 36-106 del Código de Virginia. El proceso legal exitoso de una infracción cometida al código no impedirá que se tomen las acciones legales pertinentes para exigir la corrección o la anulación de la infracción.

## SECCIÓN 106

### ESTRUCTURAS INSEGURAS O ESTRUCTURAS INHABITABLES

**106.1 Generalidades.** Esta sección se aplicará a las estructuras existentes que estén clasificadas como inseguras o inhabitables. Todas las condiciones que causen la clasificación de esas estructuras como inseguras o inhabitables deben solucionarse o, como una alternativa a la corrección de esas condiciones, se puede desalojar las estructuras y asegurarlas contra la entrada del público; o bien, demolerlas y reubicarlas. Las estructuras desalojadas y aseguradas seguirán estando sujetas a otros requisitos aplicables en este código. Independientemente de lo antes mencionado, cuando el funcionario encargado del código determina que una estructura insegura o inhabitable constituye un peligro tan grande que debería demolerse o reubicarse, se le permitirá a dicho funcionario ordenar la demolición de esas estructuras de conformidad con los requisitos aplicables de este código.

Nota: Las estructuras que se vuelven inseguras durante la construcción están reguladas por el VCC.

**106.2 Inspección de estructuras inseguras o inhabitables.** El funcionario encargado del código realizará inspecciones a todas las estructuras que se reporten como inseguras o inhabitables o que se descubra que lo son; también elaborará un informe que se archivará en los registros de la agencia de cumplimiento local y del cual se emitirá una copia para el propietario. El informe incluirá el uso de la estructura y una descripción de la naturaleza y magnitud de todas las condiciones halladas.

**106.3 Aviso de estructuras inseguras o inhabitables.** Cuando el funcionario encargado del código determine que una estructura es insegura o inhabitable, se le emitirá al propietario, al representante del propietario o a la persona responsable de la estructura un aviso por escrito de estructura insegura o inhabitable mediante un servicio personalizado. El aviso especificará las correcciones necesarias para el cumplimiento con este código o, si se debe demoler la estructura, especificará el período dentro del cual debe llevarse a cabo la demolición. Los requisitos de la sección 105.2 para los avisos de infracción también son aplicables a los avisos emitidos de conformidad con esta sección, siempre y cuando ninguno de esos requisitos entre en conflicto con los requisitos de esta sección.

Nota: Siempre que sea posible, el aviso también se debe entregar a todos los inquilinos de la estructura afectada.

**106.3.1 Desalojo de la estructura insegura.** Si el funcionario encargado del código determina que hay un peligro real e inmediato para los ocupantes o para el público, o cuando la vida de las personas esté en peligro por la ocupación de una estructura insegura, el funcionario encargado del código estará autorizado para



## ADMINISTRACIÓN

ordenar que los ocupantes desalojen de inmediato esta estructura. Cuando se ordena el desalojo de una estructura insegura, el funcionario encargado del código publicará y colocará un aviso en cada una de las entradas con el siguiente enunciado: "ESTA ESTRUCTURA NO ES SEGURA Y SU OCUPACIÓN (O USO) ESTÁ PROHIBIDA POR EL FUNCIONARIO ENCARGADO DEL CÓDIGO". Después de publicar el aviso, se prohibirá la ocupación o el uso de la estructura insegura, excepto cuando esté autorizado ingresar para realizar las inspecciones y reparaciones requeridas o según sea necesario para demoler la estructura.

**106.4 Publicación del aviso.** Si el aviso no puede ser emitido por medio de un servicio personalizado, según lo exige la sección 106.3, entonces el aviso se enviará por correo registrado o certificado al último domicilio conocido del responsable y se publicará una copia del aviso en un lugar visible de los locales.

**106.5 Colocación de rótulos.** En el caso de una estructura inhabitable al momento de emisión del aviso, se colocará en la entrada de la estructura un rótulo que diga lo siguiente: "ESTA ESTRUCTURA NO ES APTA PARA VIVIENDA. SU USO O HABITABILIDAD ESTÁN PROHIBIDOS POR EL FUNCIONARIO ENCARGADO DEL CÓDIGO". En el caso de una estructura insegura, si no se cumple con el aviso, se debe colocar un rótulo en la entrada de la estructura con la leyenda antes mencionada. Después de poner rótulos en una estructura, se prohibirá el ingreso a dicha estructura, excepto si el funcionario encargado del código lo autoriza para realizar reparaciones necesarias o inspecciones o para demoler la estructura. Además, no se debe retirar ni destruir el rótulo hasta que el funcionario encargado del código determine que es seguro ocuparla.

**106.6 Revocación del certificado de habitabilidad.** Si no se cumple con un aviso de estructura insegura o inhabitable dentro del plazo estipulado en el aviso, se permitirá que el funcionario encargado del código solicite al Departamento de Edificación Local que revoque el certificado de habitabilidad emitido en conformidad con el VCC.

**106.7 Estructuras desalojadas y abiertas.** Cuando una estructura insegura o inhabitable se encuentre abierta al público al momento de emisión de un rótulo de conformidad con la sección 106.5, el funcionario encargado del código tendrá permitido autorizar el trabajo necesario para asegurar la estructura y evitar la entrada del público, se hayan tomado o no acciones legales para exigir su cumplimiento.

**106.8 Reparaciones de emergencia y demoliciones.** En la medida en que lo permita la localidad, el funcionario encargado del código puede autorizar reparaciones de emergencia a estructuras inseguras o inhabitables cuando se determine que existe un peligro inminente de que cualquier parte de la estructura insegura o inhabitable se derrumbe o se caiga o cuando la vida de las personas esté en peligro. También se pueden autorizar reparaciones de emergencia donde haya una infracción al código que resulte en una amenaza grave e inminente para la vida y la seguridad de los ocupantes. Se permitirá que el funcionario encargado del código autorice el trabajo necesario para hacer que la estructura sea temporalmente segura, se hayan tomado o no acciones legales para exigir su cumplimiento. Además, cada vez que el propietario de una estructura insegura o inhabitable no cumpla con un aviso de demolición emitido conforme a la sección 106.3 dentro del plazo estipulado, se permitirá que el funcionario encargado del código lleve a cabo la demolición de dicha estructura. De acuerdo con las §§ 15.2-906 y 15.2-1115 del Código de Virginia, se le puede solicitar al asesor legal de la localidad que tome acciones pertinentes contra el propietario a fin de recuperar los costos asociados con las reparaciones de emergencia o la demolición; todos los cargos que no se hayan pagado constituirán un derecho de retención sobre la propiedad en la que se hayan realizado las reparaciones de emergencia o la demolición y será exigible de la misma manera estipulada en los artículos 3 (§ 58.1-3940 y siguientes) y 4 (§ 58.1-3965 y siguientes) del capítulo 39 del título 58.1 del Código de Virginia.

Nota: Los funcionarios encargados del código y los organismos gubernamentales locales deben tener conocimiento de que otras leyes y decisiones judiciales pueden afectar los temas vinculados con la demolición, en particular si se requiere la publicación en un periódico, en caso de que no se localice al propietario, y si la orden de demolición debe retrasarse hasta que se le haya otorgado al propietario la oportunidad de ser escuchado en una audiencia. Además, la demolición de edificios históricos puede ser evitada por la autoridad de cumplimiento otorgada a las juntas locales de revisión histórica en conformidad con la § 15.2-2306 del Código de Virginia, a menos que el funcionario encargado del código lo considere necesario.

**106.9 Cierre de las calles.** Cuando sea necesario para la seguridad pública, se le permitirá al funcionario encargado del código ordenar el cierre temporal de las aceras, calles, vías públicas o locales adyacentes a estructuras inseguras o inhabitables y prohibir el uso de tales espacios.

## SECCIÓN 107 APELACIONES

**107.1 Creación de una junta de apelaciones.** De acuerdo con la § 36-105 del Código de Virginia, dentro de cada agencia de cumplimiento local debe crearse una Junta local de apelaciones al código de edificación (Local Board of Building Code Appeals, LBBCA). Cuando un condado o un municipio no cuente con dicha LBBCA, el organismo gubernamental local debe firmar un acuerdo con el organismo gubernamental local de otro condado o municipalidad, o con alguna otra agencia o con una agencia estatal aprobada por el DHCD para las apelaciones que resulten del mismo. El organismo gubernamental local puede imponer tarifas para sufragar el costo de dichas apelaciones. Se permitirá que la LBBCA preste sus servicios como la junta de apelaciones que requiere esta sección, para que escuche apelaciones según el VCC. Es responsabilidad de la localidad mantener una LBBCA debidamente constituida y preparada para escuchar las apelaciones en los plazos establecidos en esta sección. La LBBCA se reunirá según sea necesario para garantizar una junta debidamente constituida, nombrará a los funcionarios según sea necesario y recibirá la capacitación del personal de la localidad sobre el código según sea apropiado o necesario.

**107.2 Miembros de la junta.** La LBBCA estará compuesta por, al menos, cinco miembros designados por la localidad para un período específico en el cargo, establecido en la política escrita. Se podrá designar a los miembros suplentes para fungir en ausencia de los miembros principales y, como tales, tendrán el pleno poder y autoridad de los miembros principales. Los miembros principales y suplentes pueden ser reelegidos. Los registros por escrito de los miembros actuales, incluyendo un registro del presidente y del secretario en funciones, deben permanecer en la oficina de la localidad. Para proporcionar continuidad, la duración de mandato de los miembros puede variar, de manera que menos de la mitad finalicen en cualquier período de un año.

**107.3 Cargos y perfil profesional de los miembros.** La LBBCA seleccionará anualmente a uno de sus miembros regulares para que funja como presidente. Cuando el presidente no esté presente en una audiencia de apelación, los miembros que estén presentes elegirán a un presidente interino. La localidad o el director ejecutivo de la localidad designará un secretario de la LBBCA para que lleve un registro detallado de todos los procedimientos. Los miembros de la LBBCA serán elegidos por la localidad en función de sus capacidades para tomar decisiones imparciales y competentes referentes a la aplicación del USBC y deberán representar, en la medida de lo posible, diferentes campos ocupacionales o profesionales vinculados con la industria de la construcción. Al menos uno de los miembros debe ser un constructor con experiencia, al menos uno debe ser un profesional de diseño acreditado (RDP) y al menos uno debe ser un administrador de propiedades con experiencia. Los empleados o funcionarios de la localidad no deben ocupar cargos como miembros de la LBBCA.

**107.4 Conducta de los miembros.** Ningún miembro deberá escuchar una apelación en la que dicho miembro tenga un conflicto de intereses de conformidad con la Ley de Conflicto de Interés entre los Gobiernos Estatales y Locales (§ 2.2-3100 y siguientes del Código de Virginia). Los miembros no deben conversar sobre el contenido de una apelación con un tercero ni con sus representantes antes de las audiencias.

**107.5 Derecho de apelación; cómo presentar una solicitud de apelación.** Cualquier persona agraviada por la aplicación de este código a través de la agencia de cumplimiento local o por la negativa a autorizar una modificación a las disposiciones de este código puede apelar ante la LBBCA. El solicitante deberá presentar una solicitud de apelación por escrito ante la LBBCA dentro de un plazo de 14 días calendario posteriores a la recepción de la decisión apelada. La solicitud deberá incluir el nombre y el domicilio del propietario del edificio o de la estructura y, además, el nombre y el domicilio de la persona que presenta la apelación, cuando el solicitante no sea el propietario. Se deberá presentar una copia de la decisión del funcionario encargado del código junto con la solicitud de apelación y se deberán archivar como parte del registro. De igual manera, la LBBCA debe marcar la solicitud para indicar la fecha de

## ADMINISTRACIÓN

recepción. No presentar una solicitud de apelación dentro del plazo establecido por esta sección constituirá la aceptación de la decisión tomada por el funcionario encargado del código.

**107.6 Reuniones y postergaciones.** La LBBCA se reunirá en un plazo de 30 días calendario posteriores a la fecha de recepción de la solicitud de apelación, excepto en los casos en que se permita un período de hasta 45 días calendario cuando la LBBCA tenga reuniones mensuales programadas regularmente. Se permitirá un plazo mayor si así lo acuerdan todas las partes involucradas en la apelación. El aviso en el cual se notifica la hora y el lugar de la audiencia se enviará por escrito a las partes cuyos domicilios figuren en la solicitud, al menos 14 días calendario previos a la fecha de la audiencia, a menos que todas las partes involucradas en la apelación acuerden un período menor. Cuando el quórum de la LBBCA no esté presente en una audiencia para escuchar la apelación, cualquier parte involucrada en dicha apelación tendrá derecho a solicitar una postergación de la audiencia. La LBBCA reprogramará la apelación dentro de un plazo de 30 días calendario posteriores a la postergación, a menos que todas las partes involucradas en la apelación acuerden un período más extenso.

**107.7 Audiencias y fallos.** Todas las audiencias realizadas ante la LBBCA serán reuniones abiertas y en ellas se dará la oportunidad de escuchar al apelante, al representante del apelante, al representante de la localidad y a cualquier persona cuyos intereses se vean afectados por la decisión tomada por el funcionario encargado del código en cuestión. El presidente tendrá la autoridad y el deber de dirigir la audiencia, de pronunciarse ante la aceptación de las pruebas y de supervisar el registro de todos los procedimientos. La LBBCA tendrá el poder de ratificar, revertir o modificar la decisión del funcionario mediante el voto concurrente de la mayoría de los presentes. Si no se presenta una apelación adicional, las decisiones de la LBBCA serán definitivas. La decisión de la LBBCA debe estar explicada por escrito, debe ir firmada por el presidente y debe archivar como parte del registro de la apelación. Se enviarán copias de la decisión por escrito a todas las partes por correo certificado. Asimismo, la resolución escrita incluirá el siguiente enunciado:

"Cualquier persona que haya sido parte de la apelación puede apelar ante la Junta de Revisión Estatal mediante la presentación de una solicitud ante dicha junta en un plazo de 21 días calendario posteriores a la recepción por correo certificado de la decisión escrita. Los formularios de solicitud están disponibles en el siguiente domicilio: Office of the State Review Board, 600 East Main Street, Richmond, Virginia 23219, (804) 371-7150".

**107.8 Apelaciones ante la Junta de Revisión Estatal.** Después de la determinación final de la LBBCA en una apelación, cualquier persona que haya sido parte de la misma puede continuar apelando ante la Junta de Revisión Estatal. De acuerdo con la § 36-98.2 del Código de Virginia para los edificios y las estructuras que son propiedad estatal, las apelaciones por parte de una agencia estatal involucrada, ante la decisión del funcionario encargado del código respecto de edificios o estructuras de propiedad estatal se harán directamente ante la Junta de Revisión Estatal. La solicitud de apelación se presentará ante la Junta de Revisión Estatal en un plazo de 21 días calendario posteriores a la recepción de la decisión que debe apelarse. No presentar la solicitud dentro del plazo indicado constituirá la aceptación de la decisión del funcionario encargado del código. Para las apelaciones presentadas ante la LBBCA, se enviará una copia de la decisión del funcionario encargado del código y de la decisión por escrito de la LBBCA junto con la solicitud de apelación ante la Junta de Revisión Estatal. A pedido de la oficina de la Junta de Revisión Estatal, la LBBCA enviará una copia con toda la información pertinente del registro de la apelación. En el caso de las apelaciones que involucren edificios o estructuras de propiedad estatal, la agencia estatal involucrada debe enviar una copia de la decisión del funcionario encargado del código y otra información relevante junto con la solicitud de apelación a la Junta de Revisión Estatal. Los procedimientos de la Junta de Revisión Estatal son de conformidad con el artículo 2 (§ 36-108 y siguientes) del capítulo 6, del título 36 del Código de Virginia. Si no se presenta una apelación adicional, las decisiones de la Junta de Revisión Estatal serán definitivas.

## CAPÍTULO 2

# DEFINICIONES

*Cambie la sección 201.3 del IPMC para la lectura correspondiente:*

**201.3 Términos definidos en otros códigos.** Los términos que no se encuentren definidos en este código y que se definan en el IBC, IFC, IFGC, IPC, IMC, el Código Internacional de Edificaciones Existentes, el IRC, el Código Internacional de Zonificación o el NFPA 70 tendrán el significado que se les atribuye en esos códigos, excepto los términos definidos en el VCC, los cuales se emplearán en este código y tendrán prioridad por encima de otras definiciones.

*Cambie la sección 201.5 del IPMC para la lectura correspondiente:*

**201.5 Partes.** Cuando en este código se mencionen los términos "unidad de vivienda", "vivienda", "instalación", "edificio", "unidad de alojamiento con baño", "unidad de alojamiento con cocina" o "piso de planta", deben interpretarse como si estuvieran seguidos de las palabras "o una de sus partes".

*Incorpore las siguientes definiciones a la sección 202 del IPMC para la lectura correspondiente:*

**CÓDIGO DE EDIFICACIÓN APLICABLE.** El código de edificación local o estatal y las normas de referencia en vigor al momento en que el edificio o parte del mismo fue construido, alterado, renovado o sometido a un cambio de ocupación. Consulte la sección 103 para la aplicación del código.

**RECIBIR MANTENIMIENTO.** Mantener conservado en condiciones, operaciones y continuidad adecuadas, como ha sido instalado en conformidad con el código de edificación aplicable o como se haya aprobado previamente, y en conformidad con las disposiciones de operación y mantenimiento del presente código.

**ESTRUCTURA INHABITABLE.** Una estructura existente que el funcionario encargado del código determine como peligrosa para la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la estructura o del público, debido a que (i) la estructura se encuentra en condiciones inaceptables o le falte mantenimiento, ventilación, iluminación, instalaciones sanitarias o de calefacción u otras instalaciones esenciales, o (ii) sean inoperables las instalaciones hidráulicas e higiénico-sanitarias.

**EQUIPO INSEGURO.** El equipo inseguro incluye calderas, equipo de calefacción, ascensores, escaleras eléctricas, cableado o dispositivos eléctricos, contenedores de líquidos inflamables u otro equipo que se encuentre en malas condiciones y que el funcionario encargado del código determine que representan un peligro contra la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la estructura o del público.

**ESTRUCTURA INSEGURA.** Una estructura existente (i) que el funcionario encargado del código determine que representa un peligro contra la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la estructura o del público, (ii) que contenga instalaciones inseguras o (iii) que se encuentre tan dañada, deteriorada, estructuralmente insegura o sea de construcción tan defectuosa o cimentación tan inestable que sea probable que se derrumbe parcial o totalmente. Una estructura existente desalojada que se encuentre no asegurada o abierta se considerará una estructura insegura.

## DEFINICIONES

*Cambie la siguiente definición de la sección 202 del IPMC para la lectura correspondiente:*

**PLAGAS.** La presencia de insectos, roedores, alimañas u otras plagas en una cantidad suficiente para afectar negativamente la estructura o la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes.

*Elimine las siguientes definiciones de la sección 202 del IPMC:*

**DECLARAR INHABITABLE**

**COSTO DE LA DEMOLICIÓN O DE LAS REPARACIONES DE EMERGENCIA**

**SOPORTES DE LAS INSTALACIONES**

**VEHÍCULO MOTORIZADO INOPERATIVO**

**ETIQUETADO**

**NEGLIGENCIA**

**ÁREA CON VENTILACIÓN NATURAL DIRECTA**

**ELIMINACIÓN DE PLAGAS**

**INFRACCIÓN DE RESPONSABILIDAD OBJETIVA**

**DEFORMACIÓN MÁXIMA**

**DE FORMA EFICIENTE Y PROFESIONAL**

## CAPÍTULO 3

# REQUISITOS GENERALES

*Elimine las siguientes definiciones del capítulo 3 del IPMC:*

- 301.2 Responsabilidades.
- 302.1 Salubridad.
- 302.4 Maleza.
- 302.6 Conductos de ventilación para gases residuales.
- 302.8 Vehículos motorizados.
- 302.9 Daños a la propiedad.
- 303.2 Cercados.
- 304.1.1 Condiciones inseguras.
- 304.18.1 Puertas.
- 304.18.2 Ventanas.
- 304.18.3 Puertas de sótanos.
- 305.1.1 Condiciones inseguras.
- 306 Durabilidad de las partes (todas las disposiciones).
- 308.2 Eliminación de basura.
- 308.2.1 Depósitos para basura.
- 308.2.2 Frigoríficos.
- 308.3 Eliminación de residuos.
- 308.3.1 Depósitos para residuos.
- 308.3.2 Contenedores.
- 309.2 El propietario.
- 309.3 Un solo ocupante.
- 309.4 Varios ocupantes.
- 309.5 El ocupante.

*Cambie las siguientes secciones del capítulo 3 del IPMC para la lectura correspondiente:*

**301.1 Alcance.** Las disposiciones de este capítulo regularán las condiciones mínimas para el mantenimiento de las estructuras y de las instalaciones, así como el mantenimiento de las propiedades de espacios abiertos en la medida en que este código sea aplicable.

**301.3 Estructuras desalojadas.** Las estructuras desalojadas deberán recibir mantenimiento bajo condiciones limpias, seguras e higiénicas, según lo dispuesto en este código.

**302.2 Nivelación y drenaje.** El suelo de todos los locales deberá nivelarse y recibir mantenimiento con el fin de proteger las losas o los muros de cimentación del cúmulo y desagüe del agua estancada o de la superficie, de conformidad con el código de edificación aplicable.

## REQUISITOS GENERALES

**302.3 Aceras y accesos para automóviles.** Todas las aceras, pasajes peatonales, escaleras, accesos para automóviles, espacios de estacionamiento y otros espacios similares que se encuentren regulados por el VCC deberán recibir el mantenimiento y las reparaciones necesarias para evitar condiciones de riesgo.

**302.5 Elementos de refugio para roedores.** Todas las estructuras deberán mantenerse libres de elementos de refugio para roedores y de plagas. Se deberán fumigar sin demora las estructuras en las que se encuentren roedores, mediante procesos autorizados que no resulten nocivos para la salud humana. Tras la fumigación se deberán tomar precauciones adecuadas para prevenir otra infestación.

**303.2 Cercados.** Las vallas de piscinas, bañeras y *spas* deberán recibir mantenimiento de conformidad con el código de edificación aplicable o con la ordenanza según la cual se construyeron dichas vallas.

**304.1 Generalidades.** Los espacios abiertos de una estructura deberán recibir mantenimiento adecuado y encontrarse firmemente estructurados.

**304.3 Identificación de las instalaciones.** Los números de domicilio de los edificios deberán recibir mantenimiento de conformidad con el código de edificación aplicable o cuando se requiera mediante una ordenanza.

**304.7 Techos y drenaje.** El techo y las láminas protectoras deben encontrarse en buenas condiciones, firmes, y no tener defectos que permitan el paso del agua. El drenaje del techo debe ser el adecuado para prevenir humedad o deterioro de las paredes o de la parte interior de la estructura. El agua del techo debe tener salida de forma que proteja la cimentación o la losa de los edificios y las estructuras de la acumulación de desagües en el techo.

**304.14 Mosquiteros.** Durante el período del 1 de abril al 1 de diciembre, todas las puertas, ventanas y demás aberturas exteriores para la ventilación natural de espacios habitables, áreas para la preparación de alimentos, áreas de servicio alimentario o cualquier área donde se procesen, produzcan, empaqueten o almacenen productos que se incluyan o utilicen en la elaboración de alimentos para el consumo humano, deberán contar con mosquiteros autorizados que se ajusten adecuadamente y que sean de 16 hilos por pulgada (16 hilos por cada 25 mm); todas las puertas de mosquitero que se utilicen para el control de insectos deberán disponer de un dispositivo de cierre automático en buenas condiciones.

**Excepción:** No será necesario contar con mosquiteros si se emplean otros medios aprobados, como la ventilación mecánica, las cortinas de aire o los ventiladores repelentes de insectos.

**304.18 Seguridad del edificio.** Los dispositivos diseñados para la seguridad de los ocupantes y de las propiedades dentro del edificio deberán recibir mantenimiento cuando lo requiera o disponga el código de edificación aplicable, excepto si el funcionario encargado del código aprueba que se retiren.

**304.19 Portones.** En la medida en que lo exija el código de edificación aplicable o según lo dispuesto al momento de construcción, los portones externos; los ensamblajes de las puertas; los sistemas operativos, si se proporcionan, y el *hardware* deben recibir mantenimiento para estar en buenas condiciones. Las cerraduras de todas las entradas deberán cerrar estrechamente los portones.

**305.1 Generalidades.** El interior de la estructura y las instalaciones que contenga deberán recibir mantenimiento adecuado, encontrarse firmemente estructuradas y en condiciones higiénico-sanitarias adecuadas.

**307.1 Generalidades.** Los pasamanos y balaústres requeridos o dispuestos en la construcción de un edificio deberán recibir mantenimiento de conformidad con el código de edificación aplicable.

**308.1 Acumulación de basura o residuos.** Los interiores de todas las estructuras deben encontrarse libres de la acumulación excesiva de basura o de residuos.

**309 Infestación y exterminio de plagas.**

**309.1 Plagas.** Todas las estructuras deberán mantenerse libres de plagas de insectos y de roedores. Se deberán fumigar sin demora las estructuras en las que se encuentren insectos o roedores, mediante procesos autorizados que no resulten nocivos para la salud humana. Tras la fumigación se deberán tomar precauciones adecuadas para prevenir otra infestación.

*Incorpore las siguientes secciones del capítulo 3 del IPMC:*

**305.7 Detectores de monóxido de carbono.** Los detectores de monóxido de carbono deberán recibir mantenimiento según se haya autorizado.

**310 Pintura con base de plomo.**

**310.1 Generalidades.** Las superficies interiores y exteriores de viviendas y centros para el cuidado de menores, tales como vallas y construcciones adyacentes, en las que se haya empleado pintura con un nivel de plomo igual o superior a 1.0 miligramo por centímetro cuadrado o que exceda 0.50 % de plomo en peso, deberán recibir mantenimiento para evitar el desprendimiento, craquelado y descamación de la pintura; en su defecto, deberán ser retiradas o cubiertas de manera autorizada. Todas las superficies que se cubran primero deberán identificarse con una advertencia autorizada referente al contenido de plomo de dicha superficie.

**311 Tanque de almacenamiento elevado para fertilizantes líquidos (ALFST).**

**311.1 Generalidades.** Los ALFST deberán recibir mantenimiento de conformidad con los requisitos de la sección 1101.16 del VEBC y con los requisitos del VCC aplicable a dichos tanques cuando recién se construyan y los requisitos del VEBC para un ALFST cuando se lleve a cabo un cambio de ocupación, así como cuando se reparen, alteren o reconstruyan, incluidos los requisitos para inspecciones y para un sistema secundario de contención.





## CAPÍTULO 4

# LIMITACIONES DE ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y HABITABILIDAD

*Elimine las siguientes secciones del capítulo 4 del IPMC:*

- 401.2 Responsabilidades.**
- 401.3 Dispositivos alternativos.**
- 402.2 Medianeras y escaleras.**
- 402.3 Otros espacios.**
- 403.2 Baños y sanitarios.**
- 403.5 Sistema de extracción para la secadora de ropa.**

*Cambie las siguientes secciones del capítulo 4 del IPMC para la lectura correspondiente:*

**401.1 Alcance.** Las disposiciones en este capítulo regularán el mantenimiento de las estructuras para iluminación, ventilación y ocupación.

**402.1 Iluminación natural o artificial.** Cada espacio habitable, pasillo, escalera, baño y otros espacios deben recibir mantenimiento para proporcionar una iluminación natural o artificial conforme a los parámetros requeridos o proporcionados en el código de edificación aplicable.

**403.1 Ventilación natural o mecánica.** Cada espacio habitable, pasillo, escalera, baño y otros espacios debe recibir mantenimiento para proporcionar ventilación natural o mecánica conforme a los parámetros requeridos por el código de edificación aplicable.

**403.4 Ventilación para los materiales nocivos.** Los sistemas locales de extracción, ya sean requeridos o proporcionados por el código de edificación aplicable, que extraen humos, gases, polvos o vapores nocivos, tóxicos o irritantes hacia el exterior de un edificio, deben recibir mantenimiento para prevenir que se deteriore el sistema de ventilación requerido.

*Agregue la siguiente sección al capítulo 4 del IPMC:*

**404.05 Limitaciones referentes a la aplicación de esta sección.** Las disposiciones de la sección 404, que abordan aspectos de construcción para las limitaciones de habitabilidad, se aplicarán únicamente si tales requisitos forman parte del código de edificación aplicable. Los requisitos de funcionamiento, tales como el uso de las habitaciones o las áreas mínimas por ocupante, forman parte de este código, siempre y cuando no se requiera realizar modificaciones a un edificio.



## CAPÍTULO 5

# REQUISITOS PARA LOS SISTEMAS DE FONTANERÍA

*Cambie el título del capítulo 5 del IPMC a "Requisitos para los sistemas de fontanería".*

*Elimine las siguientes secciones del capítulo 5 del IPMC:*

**501.2 Responsabilidades.**

**502 Instalaciones requeridas (todas las disposiciones).**

**503 Sanitarios (todas las disposiciones).**

**505.3 Suministros.**

**505.5.1 Abandono de los sistemas de fontanería.**

*Cambie las siguientes secciones del capítulo 5 del IPMC para la lectura correspondiente:*

**501.1 Generalidades.** Las disposiciones en este capítulo regularán el mantenimiento de las estructuras para los sistemas, instalaciones y accesorios de fontanería.

**504.1 Generalidades.** Los sistemas e instalaciones de fontanería, requeridos o proporcionados, deben recibir mantenimiento conforme al código de edificación aplicable.

**504.2 Accesorios de fontanería.** Todos los accesorios de fontanería se mantendrán en condiciones seguras, higiénico-sanitarias y de funcionamiento óptimo. No se podrá utilizar un fregadero de cocina como reemplazo de un lavabo considerado de uso obligatorio.

**504.3 Peligros del sistema de fontanería.** Cuando se compruebe que un sistema de fontanería, en una estructura, representa un peligro para la población, los ocupantes o la propia estructura, el funcionario encargado del código deberá exigir que se corrijan los defectos para eliminar dicho peligro.

**505.1 Suministros.** Los sistemas de suministro de agua, requeridos o proporcionados, deberán recibir mantenimiento conforme al código de edificación aplicable. Todos los sistemas de suministro de agua no deben tener obstrucciones, defectos ni fugas.

**505.2 Protección para los sistemas de suministro de agua.** Se debe proteger y dar mantenimiento a los sistemas de suministro de agua conforme al código de edificación aplicable.

**505.3 Inspección y pruebas para los sistemas de válvulas antirretorno.** La inspección y pruebas realizadas deben cumplir con las secciones 505.3.1 y 505.3.2.

**505.4 Instalaciones de agua caliente.** Las instalaciones de agua caliente deben recibir mantenimiento. Se debe proporcionar mantenimiento a las válvulas reductoras de presión y reguladoras de temperatura, además de las tuberías de descarga instaladas en los calentadores de agua.

**505.5 Sistemas para la reutilización de agua no potable.** Al momento de la instalación, los sistemas de conducción, recolección de aguas pluviales y reutilización de agua no potable deben mantenerse en condiciones seguras e higiénico-sanitarias. En caso de que dichos sistemas no reciban el mantenimiento

## REQUISITOS PARA LOS SISTEMAS DE FONTANERÍA

adecuado, estos deben ser reparados para garantizar que están en condiciones seguras e higiénico-sanitarias; o el sistema se anulará de acuerdo con lo siguiente:

1. Todas las tuberías del sistema conectadas a un sistema de agua y saneamiento público o privado deben ser retiradas o inhabilitadas. Las medidas adecuadas para el control de las conexiones cruzadas y válvulas antirretorno deben cumplir con el código de edificación aplicable.
2. El sistema de tuberías de distribución se sustituirá por un sistema de tuberías de suministro de agua potable autorizado, en caso de que sea necesario.
3. El tanque de almacenamiento debe estar bloqueado para evitar el acceso accidental, ya sea sellando o cerrando las entradas y los puntos de acceso al tanque o rellenándolo con arena o algún material similar.

**506.1 Drenaje y ventilación.** Los sistemas de drenaje y ventilación, ya sean requeridos o proporcionados, deben recibir mantenimiento conforme al código de edificación aplicable.

**506.2 Mantenimiento.** Cada sistema de drenaje y alcantarillado de un edificio debe funcionar correctamente y mantenerse libre de obstrucciones, fugas y defectos.

**507.1 Generalidades.** El drenaje para los techos y áreas pavimentadas, los patios y canchas y otros espacios abiertos de las instalaciones debe desembocar de modo tal que proteja a los edificios y estructuras de la acumulación de la escorrentía de aguas superficiales.

*Agregue las siguientes secciones al capítulo 5 del IPMC:*

**504.1.1 Instalaciones públicas y para empleados.** Salvo para el mantenimiento o la limpieza periódicos, se debe facilitar el acceso y el uso de las instalaciones en todo momento durante la ocupación de estas conforme con el código de edificación aplicable.

**504.2.1 Espacios libres entre los accesorios de fontanería.** Se debe dar mantenimiento a los espacios libres que se consideren apropiados para el uso y la limpieza de los accesorios de fontanería, tal y como se autorizó al momento de la instalación.

**505.1.1 Agua templada.** Si el código de edificación aplicable lo requiere, se suministrará agua templada a los accesorios e instalaciones.

**505.2.1 Conectores flexibles para la grifería.** Los grifos para los lavabos, los grifos de los fregaderos para conserjería y otros grifos conectados a las mangueras deben estar protegidos por un interruptor de vacío atmosférico o por un interruptor de vacío con conexión permanente a la manguera aprobados.

**505.3.1 Inspecciones.** Se realizarán inspecciones a todos los ensamblajes de válvulas antirretorno y a las cámaras de aire para determinar si están operativos.

**505.3.2 Pruebas.** Los ensamblajes de válvulas antirretorno por principio de presión reducida, los ensamblajes de válvula de retención doble, los ensamblajes de detector de las válvulas de retención doble y los ensamblajes de vacío de presión se someterán a prueba al momento de la instalación, inmediatamente después de las reparaciones o la reubicación y, como mínimo, una vez al año. Las pruebas se realizarán conforme a una de las siguientes normas: secciones 1 y 2 de la norma ASSE 5010-1013-1; secciones 1 y 2 de la norma ASSE 5010-1015-1; de la norma 5010-1015-2; secciones 1 y 2 de la norma ASSE 5010-1015-3; secciones 1 y 2 de la norma ASSE 5010-1015-4; secciones 1 y 2 de la norma ASSE 5010-1020-1; secciones 1, 2, 3 y 4 de la norma ASSE 5010-1047-1; secciones 1, 2, 3 y 4 de la norma ASSE 5010-1048-1; de la norma ASSE

## REQUISITOS GENERALES

5010-1048-2; secciones 1, 2, 3 y 4 de la norma ASSE 5010-1048-3; secciones 1, 2, 3 y 4 de la norma ASSE 5010-1048-4, o de la norma CAN/CSA B64.10.



## CAPÍTULO 6

# REQUISITOS PARA LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y ELÉCTRICAS

*Elimine las siguientes secciones del capítulo 6 del IPMC:*

**601.2 Responsabilidades.**

**603.6 Dispositivos para la conservación de energía.**

**604.2 Servicio.**

**604.3.2 Reducción de los riesgos eléctricos derivados de la exposición al fuego.**

*Cambie las siguientes secciones del capítulo 6 del IPMC para la lectura correspondiente:*

**601.1 Generalidades.** Las disposiciones en este capítulo regularán el mantenimiento de las instalaciones y equipos mecánicos y eléctricos.

**602 Instalaciones para calefacción y enfriamiento.**

**602.1 Instalaciones fijas.** Las instalaciones para calefacción y enfriamiento deben recibir mantenimiento y ser operadas conforme con lo establecido con esta sección.

**602.2 Provisión de calefacción.** Cada propietario y administrador de un edificio de apartamentos, pertenecientes al grupo R-2 u otro tipo de edificio residencial, que alquile o ceda, de forma explícita o implícita, una o más unidades de vivienda, unidades de alojamiento con baño, dormitorios o habitaciones para huéspedes; debe proporcionar calefacción a sus ocupantes durante el período comprendido entre el 15 de octubre al 1 de mayo y mantener una temperatura no inferior a 68°F (20°C) en todas las habitaciones habitables, baños y sanitarios. El funcionario encargado del código también podrá considerar las modificaciones dispuestas en la sección 104.5.2 como medida para circunstancias inusuales o podrá emitir un aviso en el que autorice a los propietarios de los edificios la modificación de los sistemas compartidos de tuberías para calefacción y enfriamiento (Heating, Ventilation and Air conditioning, HVAC) con 14 días calendario anteriores o posteriores a las fechas establecidas en caso de que los períodos de temperaturas inusuales se prolonguen y justifiquen la modificación de dichas fechas.

**Excepción:** Cuando la temperatura exterior esté por debajo de la temperatura específica prevista para la localidad en invierno, no se exigirá que se mantenga la temperatura ambiente mínima, siempre y cuando el sistema de calefacción funcione a la máxima capacidad prevista. Los parámetros de la temperatura exterior específica prevista para la localidad en invierno estarán indicados en el anexo D del IPC.

**602.3 Espacios de trabajo habitables.** Los espacios de trabajo habitables en interiores deben contar con calefacción durante el período comprendido entre el 1 de octubre al 15 de mayo para mantener una temperatura mínima de 65 °F (18 °C) durante el período en que dichos espacios estén ocupados.

**Excepciones:**

1. Las áreas de procesamiento, almacenamiento y operación que requieren refrigeración o condiciones de temperatura especiales.



## REQUISITOS PARA LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y ELÉCTRICAS

2. Áreas en las que las personas realizan principalmente actividades físicas extenuantes.

**602.4 Provisión de refrigeración.** Cada propietario y administrador de un edificio de apartamentos, pertenecientes al grupo R-2, que alquile o ceda, de forma explícita o implícita, una o más unidades de vivienda, unidades de alojamiento con baño o habitaciones para huéspedes debe proporcionar aire acondicionado durante el período comprendido entre el 15 de mayo al 1 de octubre y mantener una temperatura no superior a los 77 °F (25 °C) en todas las habitaciones habitables. El funcionario encargado del código también podrá considerar las modificaciones dispuestas en la sección 104.5.2 como medida para las circunstancias inusuales o podrá emitir un aviso en el que autorice a los propietarios de los edificios la modificación de los sistemas compartidos de calefacción y refrigeración (HVAC) con 14 días calendario de antelación o posteriores a las fechas establecidas, en caso de que los períodos de temperaturas inusuales se prolonguen y justifiquen la modificación de dichas fechas.

**Excepción:** Cuando la temperatura exterior sea superior a la temperatura específica prevista para la localidad en verano, no se exigirá mantener la temperatura en el espacio siempre y cuando el sistema de refrigeración funcione a la máxima capacidad prevista. Los parámetros de la temperatura exterior específica prevista para la localidad en el verano estarán indicados en el IECC.

**603.1 Equipos y aparatos mecánicos.** Los equipos mecánicos, sean requeridos o proporcionados, los dispositivos, las bases de las chimeneas, los equipos para quemar combustible sólido, los equipos de cocina, las chimeneas, los conductos de ventilación y los calentadores de agua deben recibir un mantenimiento conforme al código bajo el cual se instalaron dichos aparatos, sistemas o equipos y deben mantenerse en buenas condiciones para su funcionamiento y ser capaces de realizar la función esperada.

**603.2 Remoción de los productos de combustión.** Los equipos y aparatos de combustión deben estar conectados a una chimenea o ducto de ventilación aprobados, si el código bajo el cual están instalados lo considere necesario.

**603.5 Aire de combustión.** Para que el equipo que funciona con combustible genere una combustión completa, se debe proporcionar un suministro de aire, si el código bajo el cual se instaló lo considere necesario.

**Sección 604.1 Sistemas eléctricos.** Los sistemas e instalaciones eléctricos requeridos o proporcionados deben recibir mantenimiento conforme al código de edificación aplicable.

**604.3 Peligros del sistema eléctrico.** Cuando se compruebe que un sistema eléctrico, dentro de una estructura, representa un peligro para los ocupantes o la propia estructura debido a su deterioro, daño u otras circunstancias similares, el funcionario encargado del código deberá exigir que se corrijan los defectos para eliminar el peligro.

**604.3.1.1 Equipos eléctricos.** Los equipos de distribución eléctrica, circuitos de motor, herramientas eléctricas, transformadores, alambres, cables, cables flexibles, dispositivos de cableado, interruptores de circuito por falla a tierra, protectores de sobretensión, disyuntores de caja moldeada, fusibles de bajo voltaje, unidades de iluminación, lastres, motores y equipos de control eléctrico, de señalización y comunicación que fueron expuestos al agua deben ser reemplazados de acuerdo con las disposiciones del VEBC.

**Excepción:** Se permitirá la reparación o reutilización de los siguientes equipos, siempre y cuando un informe de inspección del fabricante del equipo, de un representante aprobado del fabricante del equipo, de un inspector externo según la sección 113.7 de las VCC o de un ingeniero eléctrico, indique que el equipo expuesto no ha sufrido daños que requieran reemplazarlo:

1. interruptores de circuito cerrado de 600 voltios o menos;
2. electroducto de 600 voltios o menos;
3. paneles eléctricos de 600 voltios o menos;
4. tableros de distribución de 600 voltios o menos;
5. controladores de bombas contra incendios de 600 voltios o menos;
6. controladores de motor manuales y magnéticos;
7. centro de control de motores;
8. interruptores de alto voltaje para corriente alterna;
9. interruptores para circuitos de bajo voltaje;
10. relevadores, contadores de energía y transformadores de corriente;
11. interruptores de voltaje bajo y medio;
12. transformadores llenos de líquido;
13. transformadores de resina fundida;
14. el alambre o cable apto para lugares húmedos y cuyos terminales no estuvieron expuestos al agua;
15. el alambre o cable, sin rellenos, apto para lugares húmedos y cuyos terminales no estuvieron expuestos al agua;
16. unidades de iluminación clasificadas como sumergibles;
17. motores eléctricos; o
18. equipos de control eléctrico, señalización y comunicación.

**604.3.2.1 Equipo eléctrico.** Los interruptores, tomacorrientes y accesorios eléctricos, incluyendo la caldera, el calentador de agua, el sistema de seguridad y los circuitos de distribución de energía, que fueron expuestos al fuego, deben reemplazarse conforme a las disposiciones del VEBC.

**Excepción:** Se permitirá reparar o reutilizar los interruptores, tomacorrientes y accesorios eléctricos cuando un informe de inspección, por parte del fabricante del equipo o un representante aprobado por el mismo, un electricista con licencia o certificado por un tercero, o un ingeniero eléctrico, indique que el equipo no ha sufrido daños que requieran su reemplazo.

**605.1 Componentes eléctricos.** El equipo, el cableado y los dispositivos eléctricos deben recibir mantenimiento conforme al código de edificación aplicable.

**605.2 Red de distribución de energía y tomacorrientes.** Los circuitos para la distribución de energía y los tomacorrientes requeridos o proporcionados, deben recibir mantenimiento conforme al código de edificación que corresponda; además, se proporcionará protección a través de interruptores de circuito contra fallas a polo tierra y por fallas de arco, si el código de edificación aplicable así lo requiere. Todos los tomacorrientes deben tener la placa frontal adecuada para el lugar donde estén instalados, si así lo exige el código de edificación aplicable.

## REQUISITOS PARA LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y ELÉCTRICAS

**605.3 Luminaria y distribución del alumbrado.** Los circuitos de alumbrado y la luminaria requeridos o proporcionados deben recibir mantenimiento conforme al código de edificación aplicable.

**605.4 Cables eléctricos flexibles.** Los cables eléctricos flexibles no deben atravesar puertas, ventanas, gabinetes ni quedar ocultos dentro de las paredes, suelos o techos.

**606.1 Generalidades.** Los ascensores, montaplatos y escaleras mecánicas deben recibir mantenimiento conforme con la norma ASME A17.1. El certificado de inspección más reciente debe estar en todo momento a la vista dentro del ascensor o fijado a la escalera mecánica o montaplatos, así como estar disponible para su inspección pública en la oficina del administrador del edificio, o estar exhibido en un lugar públicamente visible aprobado por el funcionario encargado del código. En caso de que no esté expuesto en el ascensor o fijado en la escalera mecánica o el montaplatos, debe haber un aviso que indique donde se puede consultar el certificado de inspección. Los ascensores y las escaleras mecánicas están sujetos a inspecciones y pruebas periódicas en el período de un año. Una localidad podrá exigir que se realicen inspecciones y pruebas periódicas cada seis meses. Todas las inspecciones periódicas se realizarán conforme a la sección 8.11 de la norma ASME A17.1. El funcionario encargado del código también puede estipular que dicha inspección sea realizada por una agencia aprobada o por otros inspectores de ascensores locales certificados con quienes se tenga un convenio. Una agencia aprobada abarca cualquier individuo, asociación o corporación que cumplió con los requisitos de certificación establecidos por las VCS.

### *Agregue las siguientes secciones al capítulo 6 del IPMC:*

1. Sección 602.2.1 Usos no permitidos. Las unidades de vivienda que están sujetas a la sección 602.2 no deben usar uno o más calentadores como única fuente de calor ante bajas temperaturas en habitaciones sin ventilación.
2. Sección 603.7 Tanques y sistemas de combustible. Los recipientes, tanques y sistemas de tuberías para gases combustibles o líquidos inflamables deben recibir mantenimiento conforme al código bajo el cual fueron instalados, mantenerse en condiciones de funcionamiento seguras y capaces de realizar la función pretendida, o ser retirados o abandonados conforme al Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia.
3. Sección 607.2 Conducto de extracción para la secadora de ropa. Los sistemas de extracción de las secadoras de ropa, ya sean requeridos o proporcionados, deben recibir mantenimiento conforme al código de edificación aplicable.

## CAPÍTULO 7

# REQUISITOS PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS

*Elimine las siguientes definiciones del capítulo 7 del IPMC:*

- 701.2 Responsabilidades.**
- 704.5 Conexión para mangueras contra incendios.**
- 704.6.1 Casos en los cuales es requerido.**
  - 704.6.1.1 Grupo R-1.**
  - 704.6.1.2 Grupos: R-2, R-3, R-4 e I-1.**
  - 704.6.1.3 Instalaciones próximas a los equipos de cocina.**
  - 704.6.1.4 Instalaciones próximas a los baños.**
- 704.6.2 Interconexiones del sistema de alarmas.**
- 704.6.3 Fuente de energía para las alarmas.**
- 704.6.4 Sistema para detección de humo.**
- 704.7 Detectores de humo para uno y varios módulos.**

*Cambie las siguientes secciones del capítulo 7 del IPMC:*

**701.1 Generalidades.** Las disposiciones en este capítulo regularán el mantenimiento de las instalaciones y equipos para la prevención contra incendios.

**702.1 Generalidades.** El sistema de salidas de evacuación debe recibir mantenimiento conforme al código de edificación aplicable y con el capítulo 10 del Código Estatal de Prevención de Incendios (Virginia Statewide Fire Prevention Code, SFPC) a fin de garantizar una ruta segura, ininterrumpida y sin obstrucciones desde cualquier punto de un edificio o estructura hasta la vía pública.

**702.2 Pasillos.** La anchura requerida para los pasillos debe respetarse de conformidad con el código de construcción aplicable.

**702.3 Puertas.** Las puertas de las salidas de evacuación se mantendrán y, a la medida requerida por el código en vigor al momento de la construcción, deben abrirse fácilmente por el lado desde el cual hay que salir sin necesidad de llaves, conocimientos especiales y sin mayor esfuerzo.

**702.4 Aberturas para salidas de emergencia.** Las aberturas requeridas para salidas de emergencia requeridas deben recibir mantenimiento y en la dimensión requerida, conforme con el código vigente al momento de la construcción, y además deben ser funcionales desde el interior de la habitación sin el uso de llaves ni herramientas. Se permite colocar barras, rejillas, parrillas o dispositivos similares sobre las aberturas para salidas de emergencia y vías de rescate, siempre que las medidas de abertura libre cumplan con el código vigente al momento de la construcción y dichos dispositivos se puedan desbloquear o remover desde el interior sin necesidad de utilizar una llave, herramienta o fuerza mayor a la requerida para el funcionamiento normal de la abertura para salidas de emergencia y vías de rescate.

**704.1 Generalidades.** Los sistemas, dispositivos y equipos para detectar un incendio, activar una alarma, suprimir o controlar un incendio, o cualquier combinación de estos, deben mantenerse siempre en condiciones óptimas para su funcionamiento.

## REQUISITOS PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS

**704.1.1 Mantenimiento y modificaciones.** Los sistemas para la prevención de incendios deben recibir mantenimiento conforme con las normas de la instalación inicial del sistema. Las modificaciones y reparaciones en los sistemas para la prevención de incendios deben realizarse conforme con el código de edificación y las normas correspondientes.

**704.1.2 Sistemas reglamentarios de protección contra incendios.** Las reparaciones, operaciones, pruebas y mantenimiento de los sistemas de protección contra incendios deben realizarse conforme a este código. Se considerará un sistema reglamentario aquel sistema de protección contra incendios al que se le concedió una alternativa de diseño, una excepción o una reducción de las disposiciones del presente código o del código de edificación aplicable.

**704.1.3 Sistemas de protección contra incendios.** Los sistemas de protección contra incendios deben recibir mantenimiento conforme con el código estatal para la prevención de incendios.

**704.3.1 Programas de desactivación planificada.** Las desactivaciones planificadas serán autorizadas por el coordinador encargado de la suspensión de uso de equipos. Antes de dar la autorización, una persona designada será responsable de verificar que se apliquen cada uno de los procedimientos siguientes:

1. Se determinaron el alcance y la duración prevista de la desactivación.
2. Se inspeccionaron las zonas o los edificios afectados y se determinaron los riesgos mayores.
3. Se presentaron las recomendaciones a la dirección o al propietario o administrador del edificio.
4. El departamento de bomberos fue notificado.
5. Se notificó a la compañía de seguros, a la empresa de seguridad, al propietario o administrador del edificio y a las autoridades competentes restantes.
6. Los supervisores de las zonas que se verán afectadas fueron notificados.
7. Se implementó un sistema de etiquetado para desactivaciones.
8. Se reunieron las herramientas y los materiales requeridos para el lugar donde se realizará la desactivación.

**704.4 Remoción o manipulación del equipo.** Es ilegal que cualquier persona remueva, manipule o altere de alguna manera cualquier hidrante, sistema de detección y alarma para incendios, sistema de extinción de incendios u otro dispositivo contra incendios requerido por este código o por el código de edificación aplicable; a menos que sea con el propósito de extinguir un incendio, para fines de entrenamiento, para recargar o hacer las reparaciones necesarias o que lo apruebe el oficial encargado del código contra incendios.

**704.4.2 Remoción de las mangueras contra incendios existentes para el uso de los ocupantes.** El oficial encargado del código contra incendios tiene la autoridad para permitir la remoción de las mangueras existentes para uso de los ocupantes cuando se den todas las siguientes condiciones:

1. Cuando este código o el código de edificación aplicable determinen que su instalación no es obligatoria.
2. Cuando la manguera contra incendios no se utilice por personal capacitado ni por el departamento de bomberos.
3. Cuando el resto de las tomas sean compatibles con los conectores del departamento local de bomberos.

**704.6 Detectores de humo para uno y varios módulos.** Los detectores de humo para uno y varios módulos, ya sean requeridos o proporcionados, deben recibir mantenimiento conforme con el código de edificación aplicable.

