



Ordenanza Codificada de la Ciudad de Lancaster, Capítulo 182 Prevención del Envenenamiento por Plomo y Control del Peligro del Plomo (<https://ecode360.com/LA1674/laws/LF1549556.pdf>), Capítulo 238 Propiedad de Alquiler (<https://ecode360.com/LA1674/laws/LF1636136.pdf>) Capítulo 223 Mantenimiento de la Propiedad (<https://ecode360.com/LA1674/laws/LF1669813.pdf>) y establecer las normas que rigen las propiedades de alquiler. El propósito de estas ordenanzas es proteger y promover la salud pública, la seguridad y el bienestar mediante el establecimiento de la responsabilidad para el mantenimiento adecuado de las unidades de vivienda de alquiler residencial a través de licencias e inspecciones de propiedad de alquiler.

INTRODUCCIÓN Y DESCARGO DE RESPONSABILIDAD: Esta Guía previa a la Inspección tiene por objeto proporcionar una comprensión general de los elementos que los inspectores de la ciudad revisan durante una inspección rutinaria de la licencia de alquiler residencial. La ordenanza exige ahora que todas las viviendas de alquiler reciban un certificado de seguridad frente al plomo o un aviso de cumplimiento de las normas de seguridad frente al plomo (182-9). Además de nuestra inspección estándar de mantenimiento de la propiedad, el funcionario del Código realizará una inspección visual para detectar pintura a base de plomo deteriorada. Esta lista de comprobación debe utilizarse como guía y hace referencia a los elementos inspeccionados habitualmente. Esta guía no es una lista completa de todos los elementos que deben evaluarse en el momento de la inspección.

SE EXIGEN INSPECCIONES DE LAS UNIDADES DE ALQUILER:

- INSPECCIÓN INICIAL - Oficina de Mantenimiento de la Propiedad y Vivienda Código Oficial de Aplicación deberá, tras la recepción de una solicitud de licencia, inspeccionar la unidad.
- INSPECCIÓN PERIÓDICA SISTEMÁTICA - El Oficial del Código inspeccionará cada una de estas unidades al menos una vez cada seis años a partir de la expedición de la licencia.
- INSPECCIÓN POR DENUNCIA
Permitir las inspecciones tras las denuncias.
- CONDUCTA DISRUPTIVA
Cuando se produzca una conducta disruptiva informe.
- CAUSA RAZONABLE

SEGURO FRENTE AL PLOMO

(<https://ecode360.com/LA1674/laws/LF1549556.pdf>)

- Los propietarios tienen dos opciones para cumplir la Ordenanza sobre el plomo.
 1. Programar un examen de aprobación con una agencia de inspección de plomo certificada por el Estado y la EPA y obtener un certificado Lead Safe [Seguro en cuanto a Plomo].
 2. En el momento de la inspección sistemática, el inspector de vivienda llevará a cabo una evaluación del peligro del plomo.
- Si se elige la opción 2, el inspector de vivienda realizará una evaluación visual durante la inspección sistemática.
 1. Si el inmueble supera la evaluación visual, el inspector de vivienda llevará a cabo un muestreo de polvo.
 2. Si la propiedad no supera la evaluación visual, el inspector de vivienda enviará un aviso de infracción para que una agencia de inspección de plomo certificada por el Estado y la EPA realice un examen de aprobación con el fin de obtener una certificación de seguridad frente al plomo en un plazo de 45 días.
- Si se elige la opción 2 y la propiedad pasa el muestreo de polvo, el Inspector de Viviendas emitirá un Aviso de Cumplimiento con las Normas de Seguridad frente al Plomo y será válido hasta la siguiente inspección sistemática programada, ya sea de 2 ó 4 años.
- La certificación Lead Safe tiene una validez de 2 años.
- El Aviso de Cumplimiento de las Normas Lead Safe es válido hasta la siguiente inspección sistemática programada (2 ó 4 años).
- ¿Qué aprueba la inspección visual? Sustitución de ventanas, ausencia de pintura desconchada o descascarillada, ausencia de indicios de roces en puertas o jambas, ausencia de suelo desnudo expuesto en el exterior de la propiedad y ausencia de restos de construcción en el interior o el exterior de la propiedad.
- ¿Qué falla la inspección visual? Ventanas originales, presencia de pintura descascarillada o desconchada, cualquier evidencia de roce en puertas o jambas, cualquier suelo desnudo expuesto en el exterior de la propiedad o cualquier resto de construcción en el interior o exterior de la propiedad.

LOCALES EXTERIORES GENERALES

- ¿Se mantiene el exterior del inmueble de forma que no suponga una amenaza para la salud, la seguridad o el bienestar públicos?
- ¿Los locales exteriores están limpios e higiénicos, sin desperdicios ni basura?
- ¿Están los locales libres de malas hierbas, crecimiento excesivo de plantas y ramas de árboles?
- ¿Se mantiene el césped a una altura inferior a 6"?
- ¿Está la propiedad libre de vehículos inoperativos no matriculados o abandonados?
- ¿Son los números de las calles de al menos 4" de alto y 2" de ancho fácilmente visibles desde la calle?
- ¿Se almacenan y retiran adecuadamente todos los desperdicios y basuras de forma regular?
- ¿Se guardan en el exterior objetos que deberían estar en el interior, por ejemplo muebles?

ESTRUCTURAS ACCESORIAS

- ¿Estructuras accesorias, incluidos garajes independientes, vallas y cobertizos, en buen estado y estructuralmente sólidas?
- ¿Seguro y no susceptible de intrusión?
- ¿Superficies exteriores protegidas de la intemperie e intactas?

TERRAZAS, PÓRTICOS Y BALCONES

- ¿Estructuralmente sólido, protegido de la intemperie y en buen estado?
- ¿Las barandillas y protecciones están bien sujetas y son capaces de soportar cargas?

CIMIENTOS

- ¿Estructuralmente sólidos?
- ¿Libres de agujeros?

TEJADOS

- ¿Está el tejado en buen estado?
- ¿Sin goteras ni tejas sueltas o faltantes?
- ¿Está el alero del tejado libre de deterioros y agujeros?
- ¿Los canalones y bajantes están libres de residuos, bien sujetos y drenan el agua de lluvia lejos de la estructura?

PAREDES Y TECHOS

- ¿Estructuralmente sólidos?
- ¿Libres de agujeros?
- ¿No hay pintura descascarillada, desconchada o que se esté cayendo?
- ¿Sin daños por agua?



- ¿Es el revestimiento impermeable?
- ¿Es necesario sellar o rejuntar el ladrillo?

VENTANAS, CLARABOYAS Y PUERTAS

- ¿Las puertas de entrada y salida tienen cerraduras de seguridad que funcionan?
- ¿Las puertas encajan en el marco y cierran con seguridad?
- ¿Impermeable y a prueba de roedores?
- ¿Los marcos, las hojas y los alféizares no están podridos?
- Los marcos, las hojas y los alféizares están libres de grietas, desconchados, descascarillados, pintura y masilla?
- ¿No hay cristales rotos?
- ¿Cierres de guillotina?
- ¿Se puede abrir fácilmente?
- ¿Los mosquiteros están en buen estado?
- ¿Se realiza el mantenimiento de las puertas mosquiteras/de tormentas?

INTERIOR GENERAL

- ¿Las superficies interiores están en buen estado, limpias e higiénicas?
- ¿Equipamiento/aparatos en buen estado de funcionamiento?
- ¿Libres de agujeros?
- ¿Sin daños por agua?
- ¿No hay pintura descascarillada, desconchada o que se esté cayendo?
- ¿La estructura está libre de plagas de insectos y roedores?

SUELOS

- ¿Mantenido y en buen estado?
- ¿No hay agujeros ni rasgaduras en la alfombra?
- ¿Estructuralmente sólidos?

PASILLO/ESCALERAS

- ¿Un camino claro?
- ¿Las barandillas están bien sujetas?
- ¿Todas las escaleras tienen un pasamanos que se pueda agarrar?
- ¿Los revestimientos del suelo están intactos y asegurados a las escaleras?

HABITACIONES PARA DORMIR

- ¿Puerta o ventana de fácil apertura?
- ¿Fuente de calor permanente?
- ¿Un mínimo de dos tomas eléctricas dúplex o una toma y una lámpara de techo conmutada?

COCINA

- ¿Los armarios y encimeras están en buen estado?
- ¿Agua corriente caliente y fría con la presión adecuada?
- ¿No hay grifos sueltos o que goteen?
- Los desagües deben funcionar correctamente, ¿libres de obstrucciones?
- ¿Funcionan correctamente los electrodomésticos?
- Los electrodomésticos se enchufan directamente a las tomas sin necesidad de adaptadores ni extensiones.
- ¿Los aparatos de gas están conectados correctamente con accesorios/conectores aprobados?

BAÑO

- ¿El fregadero y la bañera/ducha están correctamente instalados y se mantienen en buen estado con el calafateado intacto?
- ¿El inodoro está bien asegurado, mantenido y funciona correctamente?
- ¿Agua corriente caliente y fría con la presión adecuada para cada aparato?
- ¿No hay grifos sueltos o con fugas?
- ¿Los grifos tienen una separación mínima de una pulgada por encima de la línea de derrame (borde superior de la bañera/lavabo)?
- ¿Las luces están correctamente instaladas y funcionan?
- ¿Los armarios del cuarto de baño están en buen estado?
- ¿Se ha instalado una ventana que se pueda abrir o una ventilación que funcione?

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

- ¿Los caminos están libres de escombros, almacenamiento, basura, nieve, hielo u otras obstrucciones?
- ¿Se han instalado en el sótano detectores de humo cableados con batería de reserva?
- ¿Hay instalados detectores de humo con batería de reserva de 10 años en cada planta de su unidad y fuera de las zonas de dormitorio?
- ¿Hay instalados detectores de monóxido de carbono fuera de la zona de dormitorio en cada planta del edificio, incluido el sótano?
- Todos los dormitorios tienen una puerta o ventana operable que existe directamente desde el dormitorio al exterior.

ELÉCTRICO

- ¿Servicios y tomas de corriente adecuados?
- ¿Panel de servicio correctamente instalado y accesible?
- ¿Las instalaciones están intactas y funcionan correctamente?
- ¿Las extensiones no se utilizan como cableado permanente?
- ¿Hay placas protectoras en todos los enchufes, interruptores y cajas de conexiones?
- ¿Todo el cableado está correctamente instalado y mantenido?

MECÁNICA

- ¿El sistema de calefacción está correctamente instalado y mantenido?
- ¿La temperatura interior se mantiene en 68 grados o más de octubre a mayo?
- ¿Los dispositivos de calefacción temporal no se utilizan como fuente primaria de calor?

FONTANERÍA

- ¿La fontanería está instalada y se mantiene conforme a la normativa?
- ¿Agua corriente caliente y fría con presión adecuada en las instalaciones y sin fugas?
- ¿Las tuberías de desagüe están correctamente instaladas y ventiladas, no se permiten sifones en "S", no hay tuberías de desagüe flexibles?
- ¿Las tuberías de gas y fontanería no utilizadas tienen tapas?
- ¿Todas las tuberías están bien sujetas y libres de defectos y obstrucciones?



NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA

- VIVIENDA BUENA o ADECUADA**
Lista para su ocupación inmediata, tamaño suficiente para alojar al arrendatario o arrendatarios. Cumplimiento de los códigos, ordenanzas, leyes y reglamentos locales y estatales aplicables o infracciones menores relacionadas con la salud o la seguridad subsanadas oportunamente.
 - Orientación - Las viviendas que cumplan estos criterios serán inspeccionadas cada cuatro años.
- VIVIENDA JUSTA O INADECUADA**
Viviendas de alquiler con problemas físicos moderados o graves. Las deficiencias incluyen fontanería, calefacción, electricidad, limpieza y mantenimiento, así como deficiencias exteriores, pintura descascarillada y daños en la estructura.
 - Orientación - Las viviendas que cumplan estos criterios serán inspeccionadas cada 2 (dos) años.
- VIVIENDA DEFICIENTE O MUY INADECUADA**
Unidad de vivienda ocupada que está causando efectos directos sobre la salud de los inquilinos, presencia de pintura con plomo, sin calefacción, sin agua caliente y/o fría, condiciones de vida húmedas.
 - Orientación - Se considerará la posibilidad de condenar estas viviendas. Si no se condena, se inspeccionará cada 2 (dos) años.

NOTIFICACIÓN TRAS LA INSPECCIÓN

- NOTIFICACIÓN DE VOLACIÓN**
 - Si se detectan infracciones en el momento de la inspección, el funcionario del código emitirá un aviso de infracción en el que se detallarán las infracciones y se establecerá un plazo en el que deberán subsanarse.
- TASA ADICIONAL DE REINSPECCIÓN**
 - El responsable del código llevará a cabo una reinspección sin costo alguno.
Se cobrará una tasa de \$125.00 por unidad por todas las reinspecciones posteriores a la primera reinspección.
- Cita de inspección INCUMPLIDA/CANCELADA**
 - Se cobrará una tasa de \$75.00.

SANCIONES

- ORDENANZA SOBRE LA PROPIEDAD EN ALQUILER**
<https://ecode360.com/33988923>
- INFRACCIONES DE LA LICENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL**
 - \$500 por unidad y mes de infracción + costes judiciales, y/o pena de prisión no superior a 90 días.
- INFRACCIONES DE TODAS LAS DEMÁS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO 238**
 - \$1000 (máx.) por unidad y mes de infracción + costes judiciales y/o pena de prisión no superior a 90 días.
 - Puede ser necesario desalojar a los ocupantes de las viviendas de alquiler a expensas del propietario.
 - Revocación de la licencia de alquiler.

GUÍA DE REFERENCIA PARA LA INSPECCIÓN

- Primer paso:** Obtener y mantener una licencia para cada alquiler residencial.
- Segundo paso:** Permitir la inspección
- 1) Se enviará una carta de inspección con la fecha y hora de su inspección a la información de contacto

que tenemos en nuestros archivos. Programado (con aproximadamente 28 días de antelación).

- 2) El inspector asignado se reúne con el propietario o su representante en el lugar y se lleva a cabo una inspección de la estructura y los locales.
- 3) Si no se presenta a la inspección programada, recibirá una carta de segundo intento de comparecencia con una nueva fecha y hora (aproximadamente 14 días antes).
 - Preséntese a la inspección para evitar una multa de \$75.00.

Tercer paso: Reinspecciones

- 1) Si se detectan infracciones, se enviará una carta de notificación de infracción a la dirección de contacto que tenemos registrada con la fecha y hora de la(s) nueva(s) inspección(es).
- 2) Documente las infracciones con una fecha de cumplimiento.
 - El plazo de reducción depende de la infracción.
 - Todas las reinspecciones enumeradas en el aviso de infracción están incluidas en el baremo de tasas.
 - Todas las reinspecciones fuera del Aviso de Infracción pueden estar sujetas a una tasa de reinspección de \$125.00.

Cuarto paso: Ejecución

- 1) Se programarán reinspecciones adicionales y se impondrán tasas de reinspección.
- 2) O; El Oficial del Código también puede emitir citaciones \$ 1000 (máx.) por unidad por mes que existe la violación + costes judiciales y / o una pena de prisión no superior a 90 días
- 3) O; Puede exigirse el desalojo de los ocupantes de las viviendas de alquiler a expensas del propietario.
- 4) O; Revocación de la licencia de alquiler
- 5) Presentación al PRB después de 60 días

Quinto paso: Inspección final

- 1) Una vez que se hayan eliminado todas las infracciones pendientes, o si inicialmente no se detectaron infracciones, el inspector asignado cerrará la infracción.