



# Requisitos Básicos de Vivienda



## Los 25 Requisitos Básicos Principales Para Unidades de Vivienda

El código de vivienda de Portland (Título 29) establece los requisitos básicos para todas las unidades de vivienda dentro de la ciudad. La protección de la salud y la seguridad y la preservación de las viviendas son las dos metas principales del Título 29.

La mayoría de los requisitos son de sentido común, pero otros pueden no ser obvios. A continuación se enumeran 25 áreas alrededor de las casas o apartamentos donde se presentan violaciones del código de vivienda con mayor frecuencia.

Para informar sobre violaciones a estos requisitos, llame a la Oficina de Inspecciones de Vecindarios de la Ciudad de Portland, al 503-823-7306.

CITY OF PORTLAND, OREGON - BUREAU OF DEVELOPMENT SERVICES  
1900 SW 4th Avenue, Portland, Oregon 97201 • 503-823-7300 • www.portlandonline.com/bds

1



### 1. Detectores de humo

- Los detectores de humo deben funcionar y estar ubicados en las habitaciones, en las zonas adyacentes a las habitaciones y en cada uno de los niveles de la casa, incluyendo sótanos y áticos con espacio habitable.

2



### 2. Salidas de emergencia

- Cada apartamento o casa debe tener al menos una salida de emergencia aprobada.
- Cada habitación debe tener una ventana o puerta que se abre directamente hacia el exterior.
- Las ventanas y puertas nunca deben estar bloqueadas.

3



### 3. Puertas y ventanas

- Las puertas y ventanas rotas, faltantes o desajustadas deben ser reparadas para prevenir la exposición a las inclemencias del clima.
- Las cerraduras, placas de encastre y jambas de ventanas y puertas deben funcionar correctamente y encontrarse en buen estado.
- Las ventanas de las habitaciones deben abrirse y poder mantenerse abiertas para ventilación o para usarse como salida de emergencia.

4



### 4. Paredes y techos

- Los paneles de yeso, tablaroca o madera no deben estar dañados o estar ausentes.
- La pintura y el papel tapiz de las paredes no deben estar descascarándose.

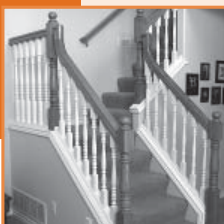
5



### 5. Pisos

- Todas las alfombras, baldosas (azulejos) y pisos de linóleo y vinilo (particularmente en baños y cocinas) deben ser mantenidos para evitar el desgaste, agrietamiento, daños o faltantes.

6



### 6. Escaleras

- Las escaleras deben mantenerse en buen estado, sin escalones faltantes o dañados.
- Las escaleras y descansos deben tener pasamanos y/o barandales intactos.

7



## 7. Instalaciones Eléctricas

- El servicio eléctrico a una residencia debe ser adecuado para evitar que se disparen los cortacircuitos o el uso excesivo de extensiones eléctricas.
- El cableado debe estar ubicado dentro de las paredes, en cajas o en conductos metálicos.
- Los enseres eléctricos deben estar adecuadamente fijados.
- La mayoría de los trabajos de instalaciones eléctricas requiere de un permiso.

8



## 8. Plomería

- Las tuberías de agua y de desagüe y los enseres de plomería deben estar adecuadamente instalados y deben mantenerse libres de goteras.
- La mayoría de los trabajos de plomería requiere de un permiso.

9



## 9. Sistemas de calefacción

- Las calderas o calentadores de pared deben estar funcionando adecuadamente y tener la capacidad para calentar todos los espacios habitables de una casa o apartamento a una temperatura de al menos 68 grados F (20° C). No se pueden usar calentadores portátiles para cumplir con este requisito.

10



## 10. Estufas de leña

- Las estufas de leña deben ser instaladas de tal forma que estén a una determinada distancia de paredes, techos y pisos inflamables y de los artículos domésticos.
- Se requiere de un permiso para instalar todas las estufas de leña.

11



## 11. Equipos y electrodomésticos

- Los ventiladores, termostatos y electrodomésticos principales deben funcionar correctamente.
- Los calentadores de agua deben estar equipados con una válvula de liberación de presión y un tubo de drenaje de liberación de presión.
- Todas las sustituciones de calentadores de agua requieren de permisos y de apuntalamiento contra terremotos.

12



## 12. Servicios básicos

- Todas las casas y apartamentos deben contar con servicios de agua, servicios sanitarios y electricidad en funcionamiento.

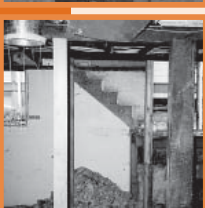
13



## 13. Conversión de sótanos, áticos y garajes

- Se requiere de un permiso de construcción antes de convertir un sótano, ático o garaje en un apartamento o habitación.

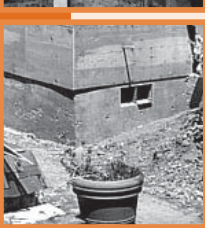
14



## 14. Sótanos y entresuelos

- Las paredes agrietadas o asentadas de los sótanos deben ser reparadas o reemplazadas.
- La causa de toda agua estancada debe ser eliminada.
- Se debe prevenir o eliminar toda plaga de insectos o roedores.

15



## 15. Cimientos

- Las paredes de cimentación que se estén asentando, agrietando, desmoronando o inclinándose excesivamente deben ser reparadas o reemplazadas.

16



## 16. Porches y escalones

- Las tablas, escalones y barandales de porches que estén rotos o deteriorados, así como los escalones exteriores de concreto que estén rotos, deben ser reparados.

17



## 17. Revestimientos exteriores

- Los revestimientos exteriores deben mantenerse libres de daños, de tablas faltantes, sueltas o podridas y pintura que se esté descascarando.

18



## 18. Techos

- Las tejas o tablillas sueltas, faltantes o excesivamente desgastadas deben ser reemplazadas para prevenir goteras.
- Las vigas combadas y/o dañadas deben ser reparadas.

## 19. Canalones y trombas

- Los canalones y trombas deben desaguar y estar correctamente conectados de tal forma que canalicen el agua lejos de los cimientos y hacia un lugar aprobado.

19



## 20. Chimeneas

- Las chimeneas deben ser estructuralmente sólidas y no tener grietas, mortero deteriorado, o ladrillos faltantes o rotos.
- Las chimeneas deben ser sometidas a mantenimiento con el fin de prevenir incendios y la acumulación y retroceso de gases nocivos.

20



## 21. Cercas

- Las cercas dañadas o rotas que puedan ser peligrosas para las personas o las propiedades vecinas deben ser reparadas o reemplazadas.

21



## 22. Aceras y caminos de entrada

- Las grietas y daños en todas las aceras y caminos de entrada deben ser reparadas para evitar lesiones a los peatones.

22



## 23. Recolección de basura

- Los propietarios de inmuebles para arrendamiento deben suscribir y pagar un servicio de recolección semanal de basura para cada unidad arrendada.

## 24. Salubridad

- Las unidades de vivienda deben mantenerse razonablemente libres de humedad.
- Todas las unidades de vivienda, tanto en el interior como en el exterior, deben estar libres de pilas de basura o desechos.
- Se debe contar con capacidad y servicio de basura adecuados.

## 25. Edificios auxiliares

- Los garajes, cobertizos y estacionamientos techados para automóviles deben ser estructuralmente sólidos y recibir el mantenimiento apropiado.

23



24



25



## Quién puede hacer los trabajos

Para los trabajos que requieren de permisos, los propietarios de una vivienda unifamiliar o dúplex pueden contratar a un contratista licenciado para hacer el trabajo o, en algunos casos, hacer el trabajo ellos mismos. Esto significa que usted, el propietario, será el responsable de hacer el trabajo; no un amigo, vecino, inquilino o pariente, a no ser que tengan la licencia de contratista correspondiente. Los requisitos del permiso para que un propietario haga su propia obra son los mismos exigidos para el trabajo realizado por un contratista.

## Recursos

El BDS (Departamento de Servicios de Desarrollo) publica otros folletos que ofrecen información útil sobre otros proyectos residenciales, tales como:

- ¿Necesito Un Permiso para Mi Proyecto?
- Conversión de Áticos, Sótanos y Garajes en Espacios Habitables
- Cercas, Cubiertas y Proyectos Exteriores
- Escaleras
- Ventanas
- Estufas de Leña, Estufas Empotradas y Chimeneas
- ¿Qué Planos Necesito para un Permiso de Construcción?

Éstos y otros folletos así como solicitudes de permisos y guías del código se encuentran disponibles tanto en el Centro de Servicios de Desarrollo como en el sitio Web del BDS.

## Cómo programar una inspección con permiso

- Llame al 503-823-7000, línea de solicitud de inspección del BDS que atiende las 24 horas del día
- Ingrese su número de IVR o número de permiso
- Ingrese el código de inspección de tres dígitos para el tipo de inspección que está solicitando
- Ingrese un número de teléfono donde puede ser contactado entre semana y si desea la inspección en la mañana o en la tarde
- Debe haber un adulto mayor de 18 años de edad para permitir el ingreso del inspector

## Información Útil

Ciudad de Portland, Oregon  
Departamento de Servicios de Desarrollo  
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201

### Los permisos son expedidos en el siguiente lugar:

Centro de Servicios de Desarrollo (Development Services Center - DSC), Primer Piso, Suite 1500

El horario del DSC es:

Visite nuestro sitio web at [www.portlandonline.com/bds](http://www.portlandonline.com/bds)

## Números Telefónicos Importantes

Número principal del BDS. ....	503-823-7300
Inspecciones de Vecindarios .....	503-823-7306
FAX de Inspecciones de Vecindarios .....	503-823-7961
Línea automatizada de información del DSC .....	503-823-7310
Información sobre el código de construcción .....	503-823-1456
Información sobre el código de zonas .....	503-823-7526
Información para permisos eléctricos, mecánicos, de plomería, de drenaje y de letreros .....	503-823-7363
Proceso y cuotas para la obtención de permisos .....	503-823-7357
Recursos y registros de permisos .....	503-823-7660
Solicitudes de registros por FAX .....	503-823-7765
La línea telefónica de 24 horas para solicitar inspecciones del BDS requiere el número IVR y el código de tres dígitos del tipo de inspección .....	503-823-7000
Información residencial para viviendas de una y dos familias .....	503-823-7388
TTY de la Ciudad de Portland .....	503-823-6868

Visite nuestro sitio web  
[www.portlandonline.com/bds](http://www.portlandonline.com/bds)

La información está sujeta a cambios