

SOCIOS PARA UNA BUENA VIVIENDA



Ciudad de Filadelfia
Departamento de Licencias e Inspecciones
Elaborado por la Oficina del Comisario

INTRODUCCIÓN DE SOCIOS PARA UNA BUENA VIVIENDA

La ciudad de Filadelfia, en nombre de sus ciudadanos, ha establecido unas normas mínimas de salubridad, seguridad y mantenimiento de casas y apartamentos. El cumplimiento de estas normas implica una colaboración entre inquilinos, propietarios y el gobierno municipal. Los tres deben trabajar juntos para proporcionar una vivienda digna a todos los habitantes de Filadelfia.

La información de esta guía se aplica a Filadelfia, Pensilvania, y se basa en el Código de Ordenanzas Generales de la Ciudad de Filadelfia, en particular en el Título 4, Código de Construcción y Ocupación de Edificios, y en el Título 9, Regulación de Empresas, Oficios y Profesiones.

Para más información, incluyendo el acceso en línea a este folleto, así como al Código de Construcción y Ocupación de Edificios (que incluye el Código de Mantenimiento de Propiedades de Filadelfia) y al Código de Incendios de Filadelfia, visite el sitio web del Departamento: <http://www.phila.gov/li>.

**Gracias al Departamento de Salud Pública y Servicios de Salud Ambiental
por su apoyo y contribuciones constantes**

TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN DE SOCIOS PARA UNA BUENA VIVIENDA	2
TABLA DE CONTENIDOS	3
REQUISITOS GENERALES DE UNA LICENCIA DE ALQUILER	4
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	8
CÓMO SE APLICA EL CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN DE EDIFICIOS	18
CÓMO PRESENTAR UNA QUEJA O UNA APELACIÓN	20
ANEXO A: PLOMO EN EL AGUA POTABLE	21
ANEXO B: LISTA DE COMPROBACIÓN COMPLEMENTARIA PARA EL ALQUILER.....	22

REQUISITOS GENERALES DE UNA LICENCIA DE ALQUILER

1. LICENCIA DE ALQUILER

Las licencias de alquiler las expide el Departamento de Licencias e Inspecciones (L&I). Para obtener más información, consulte [el Artículo 9-3900](#) del Código de Filadelfia en www.phila.gov/li.

Se [requiere una Licencia de Alquiler](#) para el propietario de cualquiera de los siguientes si se alquila para su ocupación:

- Cualquier unidad de vivienda
- Pensión o casa de huéspedes
- Dormitorio
- Hotel, motel u otro alojamiento para visitantes (distinto del alojamiento limitado)
- Vivienda asistida

EXCEPCIONES:

- Se puede obtener una única licencia de alquiler para varias unidades de un edificio de propiedad común.
- No se requiere una Licencia de Alquiler si la propiedad está ocupada por un familiar directo y no se cobra alquiler, siempre que se presente una [Declaración Jurada de No Alquiler](#) ante el Departamento.
 - Preséntese a la división de Expedición de Licencias de L&I a través de una cita virtual o en persona.
- No se requiere una licencia de alquiler para las propiedades que están gestionadas y pertenecen a la Autoridad de Vivienda de Filadelfia (PHA) y sus filiales en cumplimiento de las normas federales de mantenimiento de propiedades del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.
- No se requiere una licencia de alquiler para la [actividad de alojamiento limitado](#). El alojamiento limitado es el alquiler temporal de una vivienda para ocuparla como morada, dormitorio o alojamiento (por ejemplo, Airbnb).
 - El alojamiento limitado solo se permite cuando un residente principal ocupa la unidad. Si una unidad no tiene un residente principal, debe permitirse y autorizarse como hotel.
 - La actividad de alojamiento limitado solo está permitida cuando se organiza a través de un [Agente de reservas de alojamiento limitado y hoteles autorizado](#), tal y como se define en el [Artículo 9-3910](#).
 - La actividad de Alojamiento Limitado requiere la aprobación de la zonificación y una [Licencia de operador de alojamiento limitado](#).

2. NÚMERO DE CUENTA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Se trata de un número asignado por el Departamento de Hacienda de Filadelfia que se utiliza para presentar las declaraciones de impuestos de las empresas de la ciudad.

Solo se requiere un Número de Cuenta del Impuesto Sobre Actividades Económicas para una persona física o jurídica, independientemente del número de propiedades de alquiler que posea.

Para obtener las licencias necesarias, los propietarios y arrendadores deben cumplir las obligaciones fiscales.

3. LICENCIA DE ACTIVIDAD COMERCIAL (CAL)

Anteriormente conocida como Licencia de Privilegio Comercial, esta licencia se exige a toda persona o empresa que desee dedicarse a cualquier actividad comercial en la ciudad de Filadelfia, incluidas aquellas que deseen alquilar sus propiedades para ocuparlas. Es una licencia gratuita de por vida y se aplica a todos los negocios propiedad de una persona o empresa. Debe obtenerse una CAL antes de solicitar una licencia de alquiler.

Solo se requiere una CAL para una persona o empresa, independientemente del número de propiedades de alquiler que posea.

EXCEPCIÓN:

- Para una propiedad con cuatro o menos unidades de alquiler, donde el propietario vive en el local, no se requiere una Licencia de Actividad Comercial. En su lugar, la Ciudad utiliza un identificador, conocido como número de licencia de actividad.

4. APROBACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

Una propiedad debe estar debidamente zonificada para poder funcionar como vivienda de alquiler. La aprobación de la zonificación es necesaria incluso si el propietario ocupa una de las unidades.

Una propiedad debe estar zonificada para uso residencial o alojamiento de visitantes. Las categorías residenciales incluyen la vivienda de Unidad Familiar y la Grupal.

- La vivienda de Unidad Familiar incluye:
 - Unifamiliar: lote de residencia para 1 familia.
 - Bifamiliar: lote de residencia para 2 familias con cada familia ocupando una sola unidad de vivienda.
 - Multifamiliar: lote de residencia para 3 o más familias con cada familia ocupando una sola unidad de vivienda.
- La vivienda Grupal incluye:
 - Hogar de cuidados personales.
 - Residencia de una sola habitación: edificio que contiene varias habitaciones sin baño privado.
 - Ejemplo: dormitorios, casas de huéspedes y vida independiente con apoyo.
- Alojamiento para visitantes: hotel, motel, etc.

5. CÉDULA DE HABITABILIDAD (CO) O PRUEBA DE OCUPACIÓN LEGAL

Una OC es una certificación expedida por L&I tras la construcción de un edificio o el cambio de ocupación de un edificio o espacio. Se requiere una OC como requisito previo para obtener una licencia de alquiler. Se requiere una OC como requisito previo para una licencia de alquiler para un uso recién establecido o un edificio de nueva construcción. En el caso de usos existentes y legalmente establecidos, se podrá presentar documentación alternativa según establezca el departamento.

6. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO EN RELACIÓN CON LA PINTURA CON PLOMO

Si un edificio se construyó antes de marzo de 1978 y está obteniendo una licencia de alquiler, está sujeto a las [leyes relacionadas con la seguridad del plomo](#).

EXCEPCIÓN:

- Unidades de vivienda desarrolladas por o para una institución educativa para el uso residencial exclusivo y la ocupación por parte de los estudiantes de dicha institución.

Si el edificio está sujeto a las leyes sobre el plomo, antes de firmar el contrato, el propietario debe proporcionar al inquilino un certificado actual que indique que la propiedad es segura o está libre de plomo. Para certificar que una propiedad es segura o está libre de plomo, un inspector de plomo con licencia estatal o un técnico de limpieza de polvo certificado por la Agencia para la Protección del Medio Ambiente (EPA) debe inspeccionar la unidad y recoger muestras de limpieza de conductos para analizar la presencia de plomo. Se proporcionará un certificado cuando se determine que la propiedad es segura o está libre de plomo. Solo un inspector con licencia de Pensilvania, un evaluador de riesgos o un técnico de muestreo de polvo de plomo certificado por la EPA puede proporcionar una certificación.

Debe enviarse una copia del certificado junto con los resultados de las pruebas de limpieza del polvo al Departamento de Salud Pública de Filadelfia a través de su [portal en línea](#).

- La certificación de ausencia de plomo debe basarse en una inspección realizada como máximo 4 años antes de la expedición de la licencia de alquiler, de la renovación de la licencia de alquiler o de la ejecución de un nuevo contrato de arrendamiento.
- La certificación de ausencia de plomo debe basarse en una inspección realizada en cualquier momento antes de la expedición de la licencia de alquiler, de su renovación o de la ejecución de un nuevo contrato de arrendamiento.

No se podrá presentar una solicitud de licencia de alquiler nueva o de renovación hasta que se hayan cargado las certificaciones de plomo requeridas en el [portal en línea](#) del Departamento de Salud Pública de Filadelfia. Para obtener más información, copias de la ley, orientación para los propietarios, certificados de muestra, y más, visite: www.phila.gov/health/leadlaw.

7. CONTROL DE CHINCHES

Los propietarios deben elaborar y seguir un plan de control de chinches para prevenir y controlar las infestaciones y proporcionar al inquilino el aviso informativo sobre chinches de Filadelfia. <https://www.phila.gov/documents/philadelphia-bed-bug-materials/>

8. LEY DE ACCESO DE LOS INQUILINOS

La Ley de Acceso de los Inquilinos favorece el acceso justo a la vivienda mediante la creación de criterios uniformes de selección del historial crediticio y de alquiler de los solicitantes. Los arrendadores deben cumplir la ley al examinar a los posibles inquilinos: <https://www.phila.gov/documents/renters-access-act-tenant-screening-guidelines/>

9. PROTECCIÓN CONTRA EL DESALOJO

Los propietarios deben enviar a los inquilinos residenciales un Aviso de Derechos a los Inquilinos al menos 30 días antes de tomar cualquier medida para el desalojo. Este aviso no es un aviso de finalización de contrato ni de no renovación. <https://www.phila.gov/documents/emergency-housing-protection-act-materials-for-tenants-and-landlords/>

Los propietarios deben ponerse en contacto con el Programa de Desvío de Desalojo si un inquilino presenta una Certificación de Dificultades Financieras por COVID-19, a menos que el inquilino represente una amenaza inminente de daño. <https://eviction-diversion.phila.gov/#/>

10. OTROS REQUISITOS

Cada vez que se alquila una unidad de vivienda a un nuevo inquilino, el propietario debe entregarle:

- I. Un [Certificado de Idoneidad para el Alquiler](#) expedido por L&I no más de sesenta (60) días antes del inicio del arrendamiento.
 - El Certificado de Idoneidad para el Alquiler, que debe incluir la declaración del propietario sobre la idoneidad de la vivienda. (L&I no emitirá un Certificado a menos que el propietario haya obtenido todas las licencias necesarias para alquilar la propiedad).
- II. *Un ejemplar de este folleto, Socios para una Buena Vivienda.*
- III. Todo propietario que esté obligado a obtener una Licencia de Alquiler debe designar a un Agente Gestor que resida en la ciudad o atienda regularmente una oficina comercial dentro de la ciudad.
 - Un propietario que resida o mantenga una oficina comercial dentro de la ciudad puede actuar como Agente Gestor.
- IV. Los edificios residenciales de gran altura con una planta de 75 pies o más por encima del nivel más bajo de acceso de vehículos del departamento de bomberos también deben obtener una [Licencia de Gran Altura](#), además de un alquiler.

SUGERENCIA:

CONSULTE EL APÉNDICE B DE ESTE DOCUMENTO PARA OBTENER UNA LISTA DE COMPROBACIÓN QUE PUEDAN CUMPLIMENTAR EL PROPIETARIO Y EL INQUILINO.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. REQUISITOS GENERALES

- En la ciudad de Filadelfia, L&I es responsable de hacer cumplir los artículos aplicables del Título 4, Código de Construcción y Ocupación de Edificios, y del Título 9, Regulación de Empresas, Oficios y Profesiones.
- Los inquilinos, los propietarios y los dueños de viviendas tienen la obligación de mantener despejados en todo momento los pasillos, las escaleras y las salidas de emergencia. El almacenamiento de cualquier tipo debajo de las escaleras está prohibido a menos que el espacio esté separado de la escalera por una construcción resistente al fuego según el Capítulo 11 del Código de Incendios de Filadelfia.
- No se permite la acumulación de basuras y desperdicios en ningún lugar del interior de un edificio, incluidos sótanos, almacenes, salas eléctricas, mecánicas o de otros equipos. Las salas destinadas al almacenamiento de basura deben disponer de rociadores y estar separadas del resto del edificio por una construcción con resistencia al fuego de una hora.
- No se almacenarán ni se permitirá que se acumulen desperdicios, basura u otros materiales en escaleras, pasillos, puertas, ventanas, salidas de incendios u otros medios de salida.
- Las cantidades permitidas de pinturas y líquidos inflamables (incluidos los insecticidas que contengan materiales inflamables) deben almacenarse en una zona separada del resto del edificio por una construcción resistente al fuego durante una hora.
- Los extintores deben instalarse de acuerdo con el Artículo 906 del Código de Incendios de Filadelfia. Como alternativa a los requisitos de superficie y distancia establecidos en el Artículo 906 y en la NFPA 10, el código permite instalar al menos un extintor con una clasificación mínima de 1-A:10-B:C en cada unidad de vivienda. Todos los extintores deberán llevar una etiqueta que indique las inspecciones y el mantenimiento realizados durante los últimos 12 meses.
- Excepto para las viviendas unifamiliares y bifamiliares, se requiere iluminación en los pasillos comunes, escaleras y la descarga de salida (exterior) para proporcionar un nivel de luz de una bujía-pie en el piso. Esta iluminación debe estar en un circuito independiente de cualquier unidad de vivienda. En los edificios que tengan más de una salida obligatoria, este alumbrado debe disponer de una fuente de alimentación de emergencia.
- En los edificios que deben tener más de una salida (incluidas las salidas de emergencia), las señales de salida deben identificar los medios de salida de cada piso. Estas señales deben estar iluminadas en todo momento tanto por la fuente de alimentación normal como por la de emergencia.
- En los edificios existentes que tengan más de una escalera de salida obligatoria, las escaleras deben estar cerradas y separadas del pasillo por una construcción resistente al fuego. En los edificios no altos, las puertas de estos recintos de salida o de escalera deben ser puertas de cierre automático con clasificación ignífuga de una hora o puertas de cierre automático de madera maciza de 1 ¾ de pulgada de grosor.
- En los edificios que solo tienen una salida obligatoria, las puertas de los apartamentos deben ser de cierre automático y con clasificación ignífuga de una hora o de madera maciza de 1 ¾ pulgadas.

2. REQUISITOS PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES

Los propietarios de viviendas unifamiliares y bifamiliares (incluidas las viviendas unifamiliares ocupadas por el propietario) deben instalar detectores de humo alimentados por el sistema eléctrico principal del edificio o por una batería no extraíble (sellada) de 10 años de duración. Los detectores de humo deben instalarse de la siguiente manera:

- Cuando se requiera la instalación de más de un detector de humo en una unidad de vivienda o dormitorio

individual, estos deberán estar interconectados de tal manera que la activación de uno de ellos active todos los detectores de la unidad individual. No se exigirá la interconexión física de los detectores de humo cuando se instalen detectores inalámbricos homologados y todos los detectores suenen al activarse uno de ellos.

- En los edificios construidos antes de enero de 1988, no se requiere la interconexión de detectores de humo entre detectores múltiples dentro de una unidad de vivienda.
- Deben instalarse detectores de humo:
 - En las inmediaciones de las habitaciones
 - En cada planta de la casa (incluido el sótano)
 - En el interior del dormitorio de las viviendas nuevas construidas antes de enero de 1988.
 - Se debe actuar con discreción para colocar los detectores de humo lo más cerca posible de los dormitorios sin que se activen por la actividad normal de la cocina o el vapor de los baños.
 - En ningún caso el detector se colocará a más de 15 pies de la puerta del dormitorio
- Los detectores de humo por ionización no se instalarán a menos de 20 pies en horizontal de un aparato de cocina instalado permanentemente; Los detectores de humo por ionización con interruptor silenciador de alarma no se instalarán a menos de 10 pies en horizontal de un aparato de cocina instalado permanentemente; Los detectores de humo fotoeléctricos no se instalarán a menos de 6 pies en horizontal de un aparato de cocina instalado permanentemente.
- Los detectores de humo se instalarán a una distancia horizontal no inferior a 3 pies de la puerta o abertura de un baño que contenga una bañera o ducha.
- En las viviendas de dos niveles sin puertas entre los niveles adyacentes, solo se requiere una alarma de humo en el nivel superior, siempre que haya menos de un piso completo entre los niveles.
- Los inmuebles existentes ocupados como viviendas unifamiliares y bifamiliares (R3) y los utilizados como Centros de Atención Residencial (R4) con entre cinco (5) y quince (15) ocupantes deben estar equipados con un sistema de detección de monóxido de carbono (CO).
 - Los detectores CO recibirán su alimentación primaria del cableado del edificio.
 - Se permite que los detectores de CO funcionen con pilas o con enchufes eléctricos si el edificio se construyó antes del 1 de enero de 2010.
 - La detección de CO se instalará fuera de cada dormitorio independiente en las inmediaciones de los dormitorios.
 - Cuando un aparato de combustión esté situado en un dormitorio o en su respectivo baño, deberá instalarse una alarma de monóxido de carbono en el dormitorio.
 - Se permite la combinación de detectores de humo y CO.

PARA SU INFORMACIÓN:

SEGÚN LA AGENCIA NACIONAL DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS, EN EE.UU. SE PRODUCEN APROXIMADAMENTE 72.000 INCIDENTES CON MONÓXIDO DE CARBONO CADA AÑO

- No se exige la certificación anual de los detectores de humo en viviendas unifamiliares y bifamiliares. No obstante, en el momento de la venta de la propiedad, el vendedor debe certificar por escrito al comprador que se han instalado los detectores de humo y CO requeridos y que están en buenas condiciones de funcionamiento.

3. REQUISITOS PARA HOTELES RESIDENCIALES, VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y UNIDADES DE OCUPACIÓN MIXTAS (RESIDENCIAL SITUADO POR ENCIMA DE NO RESIDENCIAL)

DETECTORES DE HUMO

- Los detectores de humo deben instalarse en las viviendas de los edificios que no dispongan de rociadores, de la misma forma que se describe para las viviendas unifamiliares y bifamiliares, con la salvedad de que no se aceptan unidades alimentadas por pilas para ninguno de los detectores de humo obligatorios. No deben conectarse al sistema automático de alarma contra incendios del edificio, ya que su finalidad es hacer sonar su alarma autónoma solo en la unidad de vivienda donde se activan.
- En los edificios de gran altura existentes que no estén dotados de rociadores en toda su superficie, se requiere un detector de humo en cada dormitorio, además de los que se encuentren en las proximidades de los mismos.

SISTEMAS DE ALARMA CONTRA INCENDIOS

- Se requiere un sistema de alarma de incendio manual y automático en las siguientes unidades de ocupación:
 - Grupo de uso existente R1 (hoteles, moteles, etc.) excepto cuando se especifique en el artículo 907.2.8 del Código de Incendios de Filadelfia.
 - Grupo de uso existente R2 (edificios que contienen 3 o más apartamentos, condominios, pensiones, dormitorios, etc.) excepto si el edificio está protegido por un sistema automático de extinción de incendios (rociadores) o si se cumple la excepción especificada en el artículo 907.2.9 del Código de Incendios.
 - Unidades de ocupación existentes mixtas (por ejemplo, un apartamento encima de una tienda de comestibles) excepto si el edificio está protegido por un sistema automático de extinción de incendios (rociadores).
 - Grupo de uso existente R4 (vivienda asistida de hasta 16 ocupantes)
- Un sistema automático de alarma de incendios consiste en un panel de alarma de incendios y detectores de humo del sistema que difieren de las alarmas de humo, y dispositivos audibles tales como campanas, o combinaciones estroboscópicas de cuerno utilizadas para la notificación de los ocupantes a menos que las operaciones normales en el espacio produzcan productos de combustión que activarían los detectores de humo.
- Un sistema de alarma de incendio manual consiste en un panel de alarma de incendio con activación manual, normalmente una estación de tirón o de vidrio rompible y dispositivos de sonido similares a los mencionados anteriormente.
- Todos los equipos de protección contra incendios, incluidos los sistemas de alarma, deben ser inspeccionados, probados y certificados cada año por un contratista eléctrico autorizado o un inspector de alarmas contra incendios autorizado. Deberán conservarse copias de la certificación in situ durante un período de tres años.

- Se requiere un panel de alarma de incendio para supervisar todos los componentes del sistema para su correcto funcionamiento continuo, para recibir señales de los dispositivos, para activar los dispositivos de sonido, y para proporcionar energía de reserva en caso de fallo de la alimentación primaria. Los sistemas de alarma contra incendios en edificios de gran altura o instalados después del 1 de enero de 2004 también deben ser supervisados de acuerdo con el Código de Construcción de Filadelfia.
- El Departamento de Bomberos debe ser notificado INMEDIATAMENTE a través del "911" de la activación de cualquier alarma de incendio, con exclusión de los detectores de incendio de advertencia que se instalan en las unidades de vivienda.

4. REQUISITOS DE ALARMA CONTRA INCENDIOS EXCLUSIVOS DE LOS EDIFICIOS CON MÁS DE UNA ESCALERA DE SALIDA

- El panel de alarma de incendio debe tener al menos una zona por piso.
- Se requiere una caja de alarma de incendio manual (de vidrio rompible o estación de tiro) en cada puerta desde el pasillo hasta las escaleras de salida del edificio en cada piso. En cada caja debe colocarse un cartel que diga "EN CASO DE INCENDIO: HAGA SONAR LA ALARMA Y LLAME AL 911".

5. REQUISITOS DE ALARMA CONTRA INCENDIOS EXCLUSIVOS DE LOS EDIFICIOS DE APARTAMENTOS "PEQUEÑOS"

Los edificios de tres plantas o menos, con una escalera de salida o dos escaleras de salida visibles desde todos los puntos dentro de un vestíbulo o pasillo de 20 pies de largo como máximo entre las escaleras, tienen requisitos de alarma menos estrictos.

- Se permite que el panel de alarma contra incendios tenga un mínimo de una zona que incorpore todos los dispositivos del sistema en el edificio.
- Solo se requiere una caja de alarma de incendio manual (de vidrio rompible o estación de tiro) en la puerta de salida de la escalera hacia el exterior, no en cada piso. En la caja se colocará un cartel que diga "EN CASO DE INCENDIO: HAGA SONAR LA ALARMA Y LLAME AL 911".

6. REQUISITOS DE ALARMA CONTRA INCENDIOS PARA UNIDADES DE OCUPACIÓN MIXTAS

- Definir "Unidades de Ocupación Mixtas": se trata de un término artístico que probablemente la gente no entienda.
- Se requiere un sistema automático de alarma de incendios alimentado eléctricamente con detección de humo en el uso no residencial a menos que esté rociado en todas partes.
- Cuando el uso no residencial sea un establecimiento de bebidas o comedores, se permitirán detectores de calor en lugar de detectores de humo en la cocina, en las zonas de clientes en las que se permita fumar y en las zonas de clientes en las que se sirvan platos a la plancha o chisporroteantes. Todos los demás detectores del uso no residencial deben ser detectores de humo.
- Los dispositivos de sonido de alarma deben estar situados en el uso no residencial y, normalmente, en la escalera o en los pasillos de las viviendas plurifamiliares superiores. Cuando el uso por encima del uso no residencial sea uno unifamiliar o bifamiliar en el que no exista un pasillo o escalera común que dé servicio a todos los pisos, se exigirán dispositivos acústicos en la(s) unidad(es) de vivienda. Los dispositivos de sonido de alarma deben ser activados por las cajas manuales de alarma de incendio, los sistemas de supresión de incendios, incluida la supresión de la cocina comercial, y todos los detectores de humo dentro de la propiedad, con exclusión de las alarmas de humo instaladas dentro de las unidades de vivienda.

- Las cajas manuales de alarma contra incendios deben estar situadas en las salidas del uso no residencial. Estas cajas deben estar conectadas a los dispositivos de sondeo de todo el edificio. No se exigen cajas manuales de alarma contra incendios en las salidas del uso residencial si se trata de una vivienda unifamiliar o bifamiliar.

PARA SU INFORMACIÓN:

**SEGÚN LA ADMINISTRACIÓN DE INCENDIOS DE
EE.UU., COCINAR ES LA PRINCIPAL CAUSA DE
INCENDIO EN LAS RESIDENCIAS**

REQUISITOS BÁSICOS DE LAS INSTALACIONES

INSTALACIONES DE FONTANERÍA NECESARIAS

- Cada unidad de vivienda debe tener lo siguiente:
 - Un retrete en una habitación que ofrezca intimidad.
 - Un lavabo situado en la misma habitación que el retrete o muy cerca de la puerta de la habitación del mismo.
 - Una bañera o ducha en una habitación que ofrezca intimidad. Esta habitación puede ser la misma que la del aseo o una habitación separada.
 - Una ventana practicable o un sistema de ventilación homologado en cada baño.
- Las casas de huéspedes requieren un retrete, un lavabo y una bañera o ducha por cada cuatro unidades de alojamiento.
- Todos cuartos de aseo, baños y equipos deben mantenerse en buenas condiciones de funcionamiento.
- Los inquilinos deben mantener el baño y su equipamiento limpios e higiénicos.

INSTALACIONES DE COCINA NECESARIAS

- Un fregadero
- Los inquilinos son responsables de mantener el fregadero limpio y de utilizarlo correctamente.
- Las unidades de vivienda deben disponer de instalaciones permanentes para cocinar. El equipo de cocina debe estar correctamente instalado, funcionar de forma segura y eficaz, y mantenerse en buenas condiciones de funcionamiento. El inquilino debe utilizar correctamente los utensilios de cocina y mantenerlos limpios e higiénicos.
 - Las instalaciones permanentes de cocina son aquellas necesarias para cocinar que, por lo general, consisten en una cocina con horno. Las instalaciones permanentes para cocinar no incluyen hornos microondas, tostadoras ni placas de cocina.
- No se permite cocinar en las habitaciones ni en los dormitorios (las cafeteras y los hornos microondas no se consideran utensilios de cocina).

PARA SU INFORMACIÓN:

SE PROHÍBE EL USO DE APARATOS DE COCINA PORTÁTILES QUE UTILICEN LLAMA. SE PROHÍBE EL USO DE EQUIPOS DE COCINA QUE UTILICEN GASOLINA O QUEROSENO COMO COMBUSTIBLE.

SISTEMAS HIDRÁULICOS

- El propietario debe proporcionar agua corriente e instalaciones para el agua caliente. El agua caliente debe estar disponible a no menos de 110 grados y no más de 125 grados y a suficiente volumen y presión para permitir que la instalación funcione correctamente.

- Un calentador de agua a gas no podrá estar situado en ningún baño, cuarto de aseo, dormitorio u otra habitación ocupada que normalmente permanezca cerrada, a menos que lo permita el [Artículo 505.4](#) del Código de Mantenimiento de la Propiedad.
- Todos los equipos de fontanería deben conectarse a los sistemas de agua y alcantarillado de la ciudad, a menos que la ciudad autorice el uso de un sistema privado.

INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN

- El propietario debe proporcionar un sistema de calefacción central o un sistema de calefacción permanente independiente aprobado para cada unidad de vivienda. El equipo de calefacción debe ser seguro, estar correctamente instalado y ser adecuado para calentar toda la unidad de vivienda.
- Los equipos o aparatos de cocina no pueden utilizarse para calefacción.
- En las casas de huéspedes y edificios con dos o más unidades de vivienda, el propietario debe suministrar calefacción a una temperatura de 68 grados para cada apartamento desde el 1 de octubre hasta el 30 de abril y durante los meses de mayo o septiembre cuando la temperatura exterior cae por debajo de 60 grados F.
- El arrendador no tiene que suministrar calefacción si la vivienda está provista de un equipo de calefacción independiente y permanente bajo el control exclusivo del inquilino de ese apartamento.
- Los calefactores portátiles de queroseno homologados solo están permitidos en viviendas unifamiliares y bifamiliares siempre que cumplan el Código de Incendios. No deben estar a menos de 3 pies de materiales combustibles, todos los recipientes de combustible deben almacenarse en el exterior, nunca deben dejarse desatendidos, deben apagarse antes de dormir y solo deben repostarse en el exterior.

SISTEMAS ELÉCTRICOS

- Las unidades de vivienda deben disponer de un servicio monofásico mínimo de tres hilos de 120/240 voltios no inferior a 60 amperios.
- Cada espacio habitable debe tener al menos dos tomas de corriente separadas y alejadas. Los baños, armarios, pasillos, almacenes, lavaderos y espacios similares no se consideran espacios habitables.
- Las zonas de lavandería deben contener un receptáculo con conexión a tierra o un interruptor de circuito de falla a tierra y los baños deben contener al menos un receptáculo. Los baños nuevos requieren un receptáculo con protección de interruptor de circuito de falla a tierra.
- Cada baño, cuarto de aseo, cocina, lavandería, sala de calderas, escalera interior y vestíbulo público debe tener al menos una lámpara.
- En los edificios de tres o más viviendas, todos los vestíbulos y escaleras públicos deberán estar iluminados en todo momento con una lámpara eléctrica.
- Las viviendas plurifamiliares (tres o más) deben disponer de iluminación exterior automática sobre cada entrada a la calle y en cada patio lateral o trasero.
- El alumbrado de emergencia es obligatorio en pasillos y escaleras de edificios con dos o más salidas.

MANTENER LAS CASAS, APARTAMENTOS Y PATIOS LIMPIOS E HIGIÉNICOS

MANTENER EL HOGAR SANO Y SEGURO

Tanto los propietarios como los inquilinos deben actuar para mitigar los riesgos ambientales en el hogar. El Departamento de Salud Pública de Filadelfia recomienda seguir los siete consejos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. para mantener un hogar sano:

1. **Manténgalo seco.** Evite que el agua entre en su casa a través de fugas en los sistemas de techado, evite que el agua de lluvia entre en la casa debido a un mal drenaje y compruebe si hay fugas en la fontanería interior.
2. **Manténgalo limpio.** Controle la fuente de polvo y contaminantes, creando superficies lisas y limpiables, reduciendo el desorden y utilizando métodos eficaces de limpieza en húmedo.
3. **Manténgalo seguro.** Guarde los venenos fuera del alcance de los niños y etiquételos correctamente. Asegure las alfombras sueltas y mantenga las zonas de juego de los niños libres de superficies duras o afiladas. Instale detectores de humo y monóxido de carbono y tenga extintores a mano.
4. **Manténgalo bien ventilado.** Ventile los baños y las cocinas y utilice la ventilación de toda la casa para suministrar aire fresco y reducir la concentración de contaminantes en el hogar.
5. **Manténgalo libre de plagas.** Todas las plagas buscan alimento, agua y refugio. Selle las grietas y aberturas de toda la casa; almacene los alimentos en recipientes resistentes a las plagas. Si es necesario, utilice trampas adhesivas y cebos en recipientes cerrados, junto con plaguicidas menos tóxicos como el ácido bórico en polvo.
6. **Manténgalo libre de contaminantes.** Reduzca los riesgos relacionados con el plomo en las viviendas anteriores a 1978 arreglando la pintura deteriorada y manteniendo limpios los suelos y las ventanas mediante la limpieza en húmedo. Realice una prueba de radón en su hogar, un gas natural peligroso que penetra en las viviendas a través del suelo, los sótanos y las grietas de los cimientos. Instale un sistema de eliminación de radón si se detectan niveles superiores al nivel de acción de la EPA.
7. **Manténgalo en buen estado.** Inspeccione, limpie y repare su hogar de forma rutinaria. Ocúpese de las reparaciones y problemas menores antes de que se conviertan en reparaciones y problemas mayores.

Para obtener más información, visite www.hud.gov/healthyhomes.

BASURA Y DESECHOS

- El interior y el exterior de cada local deben estar libres de acumulación de desperdicios o basura.
- Los ocupantes deben depositar todos los desperdicios y basura en contenedores de almacenamiento o en equipos de eliminación.
- El propietario de cada vivienda deberá suministrar uno de los siguientes elementos:
 - un triturador mecánico homologado de residuos alimenticios en cada unidad de vivienda,
 - una unidad incineradora homologada en la estructura a disposición de los ocupantes, o
 - un contenedor de basura homologado, hermético, cubierto y situado en el exterior.
- La basura no triturada ni incinerada debe depositarse en contenedores estancos con tapas herméticas. Los residuos combustibles deben depositarse en contenedores cubiertos o en bolsas resistentes bien atadas.

Los periódicos y revistas deben atarse en fardos de no más de 20 galones.

- Todos los contenedores deben mantenerse limpios e higiénicos.
- Los frigoríficos y aparatos y equipos similares no podrán desecharse ni almacenarse en los locales sin haber retirado antes las puertas.

RECICLAJE

- El reciclaje es la ley en Filadelfia. Si no recicla, puede ser multado. Los residentes deben obtener su propio contenedor de reciclaje, de un tamaño máximo de 20 galones. Está bien utilizar varios contenedores, siempre que solo se utilicen para depositar el reciclaje. Los residentes de la ciudad pueden disponer de un contenedor de reciclaje gratuito en cualquiera de los [Centros de Saneamiento del Departamento Vial](#).
- La Ciudad recogerá el reciclaje en la acera de los edificios residenciales de seis o menos unidades de vivienda.
- Los propietarios de edificios con más de seis unidades de vivienda son responsables de proporcionar servicios de reciclaje por sus propios medios. Normalmente, esto significa a través de un contrato privado con un proveedor de servicios de reciclaje. Los propietarios de edificios de condominios y cooperativas pueden optar por inscribirse en un programa del Departamento de Calles.
- Los propietarios son responsables de notificar a los inquilinos la normativa municipal sobre basura y reciclaje.

CUIDADO Y MANTENIMIENTO DE PATIOS Y VALLAS

- El propietario y el arrendador deben asegurarse de que sus patios drenan correctamente.
- El inquilino debe mantener el patio limpio e higiénico.
- El propietario o arrendador debe mantener las vallas en buen estado.
- La propiedad se mantendrá libre de malas hierbas o crecimiento de plantas de más de 10 pulgadas.

INSECTOS Y ROEDORES

- Los propietarios son responsables de la exterminación dentro de la estructura antes de alquilar o arrendar.
- El ocupante de una vivienda unifamiliar debe mantener la casa limpia e higiénica. El ocupante es responsable de la eliminación de insectos, roedores y otras plagas.
- El propietario de una estructura con dos o más unidades de vivienda o alojamiento es responsable de la exterminación de las zonas públicas o compartidas. Si la infestación se debe a que un ocupante no ha evitado la infestación, el ocupante y el propietario serán responsables del exterminio.
- Responsabilidad por las chinches:
 - Obligaciones del propietario
 - o No puede arrendar una unidad de vivienda a menos que:
 - haya entregado al inquilino un aviso informativo sobre chinches;
 - haya elaborado, mantenido y seguido un plan de lucha contra las chinches; y
 - haya proporcionado al inquilino una notificación por escrito de cualquier historial de infestación de chinches y el historial de remediación de la unidad durante los últimos 120 días.
 - Si no existe tal historial, también deberá comunicarse por escrito al inquilino.

- Obligaciones del inquilino:
 - o Al entrar en una vivienda, no puede introducir objetos personales que estén infestados de chinches.
 - o Debe notificar al propietario en un plazo de 5 días hábiles si el inquilino sospecha o tiene conocimiento razonable de una infestación de chinches en la vivienda del inquilino o en la zona común del edificio.
- Obligaciones compartidas entre propietario e inquilino:
 - o El inquilino debe compartir la responsabilidad de los gastos razonables de investigación y reparación de una infestación de chinches si no notifica al propietario, por escrito, en un plazo superior a 365 días desde el inicio del contrato de arrendamiento que ha encontrado o tiene sospechas razonables de la existencia de chinches.
- Para obtener más información, consulte el [Artículo 9-4802](#) del Código de Filadelfia.

CÓMO SE APLICA EL CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN DE EDIFICIOS

REPARACIONES

- El propietario es responsable de todas las reparaciones necesarias para mantener el edificio en buen estado.
- Todos los cimientos, paredes, tejados, suelos, techos, ventanas, puertas, escaleras y porches deben ser seguros, impermeables y a prueba de roedores.
- Todas las puertas interiores, armarios, estanterías y otros equipos suministrados deben mantenerse en buenas condiciones y en buen estado.
- Las superficies exteriores de madera o metal deben pintarse o cubrirse con un revestimiento protector para evitar su deterioro. Los muros exteriores deben ser punteados y las grietas selladas para mantenerlos estancos a la intemperie e impermeables.
- Todos los equipos de fontanería y calefacción deben estar correctamente instalados, mantenerse en buenas condiciones mecánicas y estar libres de fugas y atascos.

PARA SU INFORMACIÓN:

LA CIUDAD RESPONSABILIZA AL PROPIETARIO DE TODAS LAS REPARACIONES EXIGIDAS POR LA LEY, INDEPENDIEMENTE DE CUALQUIER ACUERDO O CONTRATO DE ALQUILER ENTRE EL INQUILINO Y EL PROPIETARIO.

PINTURA CON PLOMO

- No se permitirá que permanezca pintura a base de plomo en las superficies interiores de ninguna unidad de vivienda, casa de huéspedes o pensión cuando el Departamento de Salud Pública determine que su presencia crea un peligro para la salud.
- La Regla de Renovación, Reparación y Pintura (la Regla RRP) de la Agencia de Protección Medioambiental está en vigor desde el 23 de junio de 2008 para proteger contra el polvo de plomo peligroso. El RRP se aplica a los trabajos de renovación, reparación o pintura en una propiedad que:
 - Se construyó antes de 1978;
 - Es visitada u ocupada por niños menores de seis años; y
 - Perturbará más de seis pies cuadrados de superficie pintada en paredes o carpintería (interior) o 20 pies cuadrados (exterior).
- No existe un nivel seguro de plomo en el cuerpo humano. Los niños menores de seis años son los más susceptibles a los efectos del plomo. Incluso con niveles bajos de plomo en sangre, la exposición al plomo puede provocar problemas de comportamiento y aprendizaje, disminución del cociente intelectual e hiperactividad, retraso del crecimiento, problemas auditivos y anemia.

Si el propietario realiza su propio trabajo en las propiedades de alquiler sujetas a la regla RRP o utiliza a sus propios empleados para hacerlo, el propietario debe ser una empresa RRP certificada por la EPA y utilizar únicamente trabajadores formados y certificados para realizar el trabajo. Si el propietario contrata a un contratista para realizar las obras, no es necesario que el propietario esté certificado, pero sí el contratista.

Para obtener más información, visite el sitio web de la EPA: <https://www.epa.gov/lead/lead-renovation-repair-and-painting-program>

CÓMO PRESENTAR UNA QUEJA O UNA APELACIÓN

INFORMACIÓN GENERAL

La Ciudad hace cumplir el Código de Construcción y Ocupación de Edificios enviando inspectores de L&I para examinar las condiciones de las viviendas. L&I está autorizada y dirigida por ley a realizar dichas inspecciones en momentos razonables. Los inspectores deben mostrar la identificación adecuada.

Cuando se detecta una infracción, L&I notifica a la parte responsable, ya sea el propietario, el inquilino o el propietario de la vivienda. A esa persona se le dice que corrija la infracción en un plazo determinado. La parte responsable también tiene la oportunidad de impugnar la(s) infracción(es) presentando una apelación administrativa ante la Junta de Revisión de Licencias e Inspecciones.

La parte responsable también puede ser multada directamente por el Departamento o, si no se corrige la infracción, ser objeto de una demanda judicial. Una demanda de este tipo podría dar lugar a multas pecuniarias ordenadas por el tribunal por las cantidades prescritas por el Código de Filadelfia.

En casos extremos, como edificios estructuralmente peligrosos, propiedades desocupadas y abiertas a la intrusión, o aquellas con almacenamiento de materiales peligrosos, L&I está autorizada a corregir cualquier infracción que se considere insegura o peligrosa, si no se corrigen las infracciones. La Ciudad también puede emitir una orden de cese de operaciones para la propiedad, haciendo que la ocupación de la propiedad sea ilegal. El Ayuntamiento carga el coste de las correcciones al infractor y, con la aprobación del Departamento Jurídico, puede cobrar el coste mediante embargos sobre la propiedad.

QUEJAS

Si el propietario no cumple con sus responsabilidades, el inquilino debe comunicarle cuáles son los problemas. Si el propietario no actúa, el inquilino debe informar de los problemas a L&I a través del 311. Las quejas pueden presentarse por teléfono llamando al 311 (dentro de Filadelfia) o al 215-686-8686 (fuera de Filadelfia), en persona (Ayuntamiento, sala 167), [en línea](#) o a través de la aplicación Philly 311.

Al presentar una denuncia, la persona debe indicar su nombre o dirección, la dirección de la propiedad y la naturaleza de la denuncia para garantizar la exactitud y eficacia de la inspección. Se generará un caso y se remitirá a la unidad de inspección correspondiente.

Si un inspector no puede entrar en la propiedad, dejará una tarjeta. El destinatario debe llamar al número que figura en la tarjeta para concertar una inspección.

El Departamento no divulga la identidad del denunciante.

APELACIONES

Toda persona que considere que el Departamento se ha equivocado en alguna medida adoptada puede recurrir a la Junta de Apelación correspondiente. Para obtener más información sobre las Juntas de Apelación y las instrucciones de presentación, visite el [sitio web de L&I](#).

ANEXO A: PLOMO EN EL AGUA POTABLE

La siguiente información ha sido facilitada por el Departamento de Agua y el Departamento de Salud Pública de Filadelfia:

Las viejas instalaciones de fontanería y las soldaduras, así como la tubería de servicio que conecta una propiedad residencial a la red pública de agua, pueden contener plomo que puede entrar en el agua potable. La Ciudad trata el agua potable para reducir el riesgo de exposición a los materiales con plomo utilizados en la fontanería doméstica. El uso de agua fresca de la red principal reducirá aún más el riesgo de exposición al plomo de su fontanería. Si el grifo no se ha utilizado en más de seis horas, se recomienda dejar correr el agua durante al menos tres minutos antes de beberla o cocinar con ella. Es posible que este tiempo tenga que ser mayor en función de la distancia a la que se encuentre el grifo de la red de suministro de agua. Además, siempre debe utilizar agua fría para beber, cocinar o preparar la leche de fórmula para bebés.

Para obtener más información, consulte la Guía del Plomo en <https://www.phila.gov/guides/lead-guide/where-is-lead>.

ANEXO B: LISTA DE COMPROBACIÓN COMPLEMENTARIA PARA EL ALQUILER

La lista de control que figura a continuación pretende servir de guía para esbozar los documentos o información adicionales a los que tiene derecho un inquilino.

Dirección de la propiedad: _____

Unidad (si procede): _____

	Detalles adicionales	Se proporcionó
Un ejemplar de este folleto de <u>Socios para una Buena Vivienda</u>		<input type="checkbox"/>
Un <u>Certificado de Idoneidad para el Alquiler</u> expedido por L&I como máximo sesenta (60) días antes del inicio del arrendamiento.	Fecha del Certificado: _____	<input type="checkbox"/>
Licencia de alquiler	Licencia N°: _____	<input type="checkbox"/>
Agente gestor que opera en Filadelfia	Nombre: _____ Teléfono/Correo electrónico: _____	<input type="checkbox"/>
Un ejemplar del folleto <u>Guía de seguridad contra las chinches</u>		<input type="checkbox"/>
Confirmación de que en los últimos 120 días esta unidad ha tenido / no ha tenido una infestación de chinches	_____ _____	<input type="checkbox"/>
Confirmación de que esta propiedad ha sido certificada como <i>Libre de Plomo</i>	Fecha del Certificado: _____	<input type="checkbox"/>



Ciudad de Filadelfia
Departamento de Licencias e Inspecciones
(L&I)
1401 JFK Boulevard, 11th Floor
Filadelfia, PA 19102

phila.gov/LI