



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS COMUNITARIOS

MANUAL DE CUMPLIMIENTO DE CODIGOS PARA VIVIENDAS Y EDIFICIOS

1401 Rockville Pike, 4th Floor
Rockville, MD 20852-1452
240-777-0311

www.montgomerycountymd.gov/dhca



CONTENIDOS



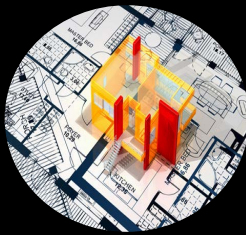
INTRODUCCION 4-9

- [5 ESTADISTICAS CLAVES](#)
- [6 NUESTRAS METAS](#)
- [7 NUESTRA MISION](#)
- [8 NUESTROS SOCIOS](#)
- [9 NUESTROS CODIGOS](#)



INSPECCIONES 10-15

- [10 INSPECCIONES](#)
- [11 CARGOS DE INSPECCION](#)
- [12 LISTA GENERAL DE PRE-INSPECCION](#)
- [13 RE-INSPECCION](#)
- [14 INSPECCION DE QUEJAS](#)
- [15 EVITA QUEJAS COMUNES](#)



NORMAS 17-29

- [17 NORMAS DE MANTENAMIENTO](#)
- [18 NORMAS MINIMAS DE VIVIENDA](#)
- [19 ESPACIO HABITABLE](#)
- [20 AREAS DE DORMIR](#)
- [21 SEGURIDAD DE VENTANAS](#)
- [24 ALQUILERES RESIDENCIALES](#)
- [25 UNIDADES DE VIVIENDAS SECUNDARIAS](#)
- [27 DETECTORES DE HUMO](#)
- [28 DETECTORES DE MONOXIDO DE CARBON](#)
- [29 BASURA Y DESECHOS SOLIDOS](#)
- [30 ARBOLES](#)
- [31 VEHICULOS](#)



VIOLACIONES 32-39

- [32 VIOLACIONES COMUNES](#)
- [33 VIOLACIONES URGENTES](#)
- [34 CONDENACION](#)
- [35 SOBRE CAPACIDAD](#)
- [36 INFESTACIONES](#)
- [37 MOHO](#)
- [38 ACUMULACION COMPULSIVO](#)
- [39 PROPIEDADES PROBLEMATICAS](#)



ENFORZAMIENTO 40-41



PREGUNTAS Y RESPUESTAS 42-43

AVISO LEGAL



Esta guía contiene información básica y no constituye una asesoría legal. Hemos hecho todo lo posible para asegurarnos que la información en esta guía sea correcta. Sin embargo, si hay alguna inconsistencia se aplicarían todas las leyes y regulaciones actuales. Para el lenguaje exacto de cualquier ley por favor consulte los Códigos del Condado de Montgomery disponibles en más de 40 idiomas en www.codelibrary.amlegal.com.

* Dos municipios locales, la [Ciudad de Gaithersburg](#) y la [Ciudad de Rockville](#), no están bajo la jurisdicción de cumplimiento de códigos de vivienda y edificio de DHCA.

Autor de la Guía de Enfozamiento del Código de Vivienda : Sharla Quintanilla, Gerente de Programa

Contribuyentes del Contenido: Scott Bruton, Nathan Bovel, Tamala Robinson, Kashamba “Kay” Williams, Cesar Ivan Eloisa, Rudy Castro, Tom Howley, and Jacob Esterque

Fecha de Publicación: 30 de junio del 2023

De acuerdo con la ley de derechos de autor de “[Uso Justo](#)” según la Sección 107 de la ley de los Estados Unidos Derechos de Autor de 1976 esta publicación de DHCA debe usarse solamente con fines educativos.

INTRODUCCION



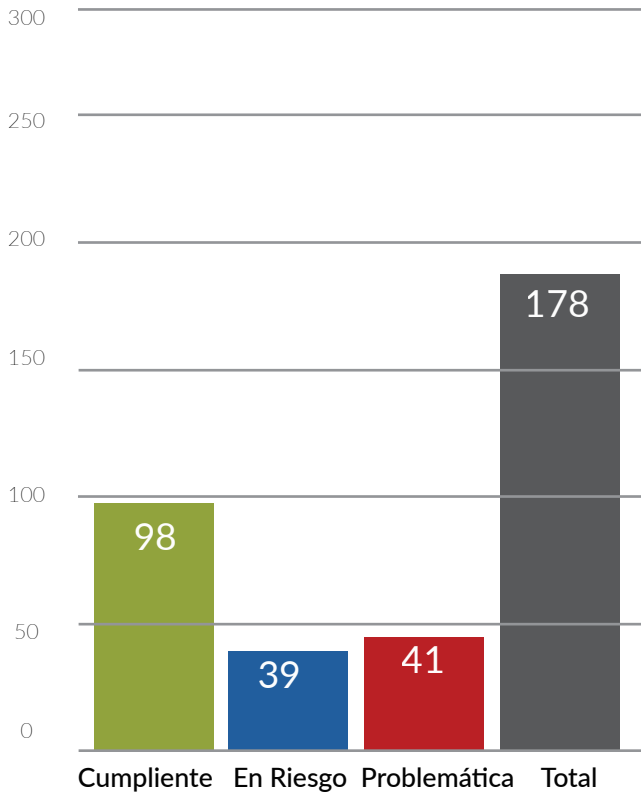
El [Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios \(DHCA\)](#) planifica e implementa actividades para prevenir y corregir problemas que contribuyen al deterioro físico y económico de las áreas residenciales y comerciales vía...

- La revitalización de las apariencias físicas de áreas residenciales y comerciales más antiguas
- Aumentando el inventario de viviendas a precios moderados o asequibles
- Promoviendo relaciones justas y equitativas entre propietarios e inquilinos, asociaciones de propietarios y condominios
- Facilitando la registración de unidades de viviendas secundarias (apartamentos de sótanos, suites de los suegros, casas pequeñas etc.) nuevas y existentes
- Emitiendo licencias de propiedad residencial de alquiler
- Realizando [una encuesta anual](#) de vivienda de alquiler
- Haciendo cumplir los códigos de vivienda y edificios para mantener las propiedades en condiciones seguras y sanitarias.

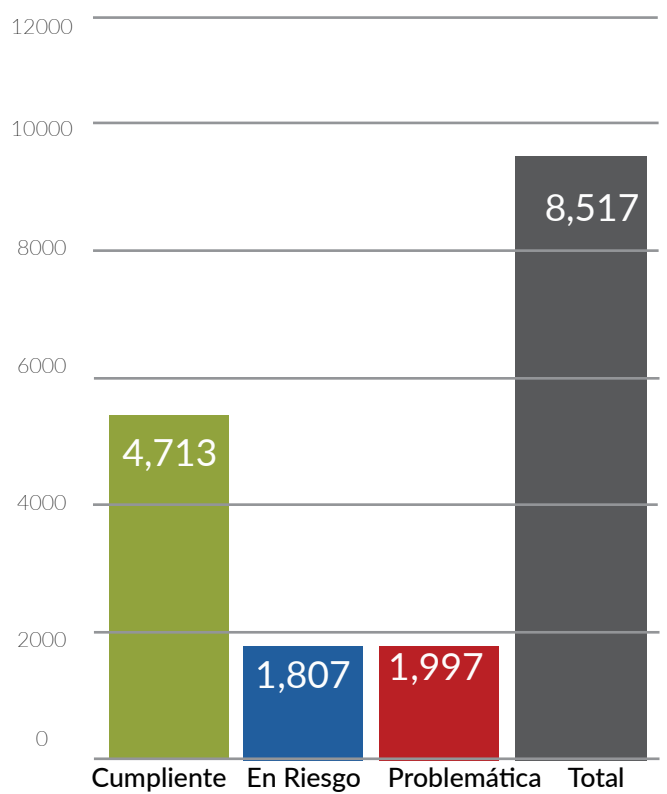
El equipo de cumplimiento del código de vivienda de DHCA esta compuesto por 42 empleados de merito a tiempo completo. El equipo se dedica a realizar inspecciones rutinas de aproximadamente 700 propiedades multifamiliares de alquiler, inspecciones de registro para unidades de viviendas secundarias, e inspecciones de quejas en viviendas residenciales y edificios comerciales. Anualmente, nuestros inspectores resuelven más de 10,000+ peticiones de servicio de cumplimiento del código de vivienda MC311. Estamos completamente comprometidos a nuestra misión y a trabajar en conjunto con todos los residentes y socios de la comunidad para garantizar que los vecindarios del Condado de Montgomery continúen prosperando y proveyendo una calidad de vida excelente!

ESTADÍSTICAS CLAVES

2022 Inspecciones de Edificios Multifamiliares



2022 Unidades de Alquiler Multifamiliares Inspeccionadas



509,995
VIVIENDAS



386,995
PROPIETARIOS



123,000
AQUILADAS



10,142
PETICIONES DE SERVICIO



35,751
INSPECCIONES



8,697
CASOS DE ENFORZAMIENTO



8,331
CASOS RESUELTOS



344
CITACIONES CIVILES



96%
TASA DE CUMPLIMIENTO VOLUNTARIA

NUESTRAS METAS

EDUCACION



Aumentar el conocimiento público de los códigos de vivienda y edificio.

CUMPLIMIENTO



Promover el cumplimiento voluntario del código de vivienda y edificio.

ENFORZAMIENTO



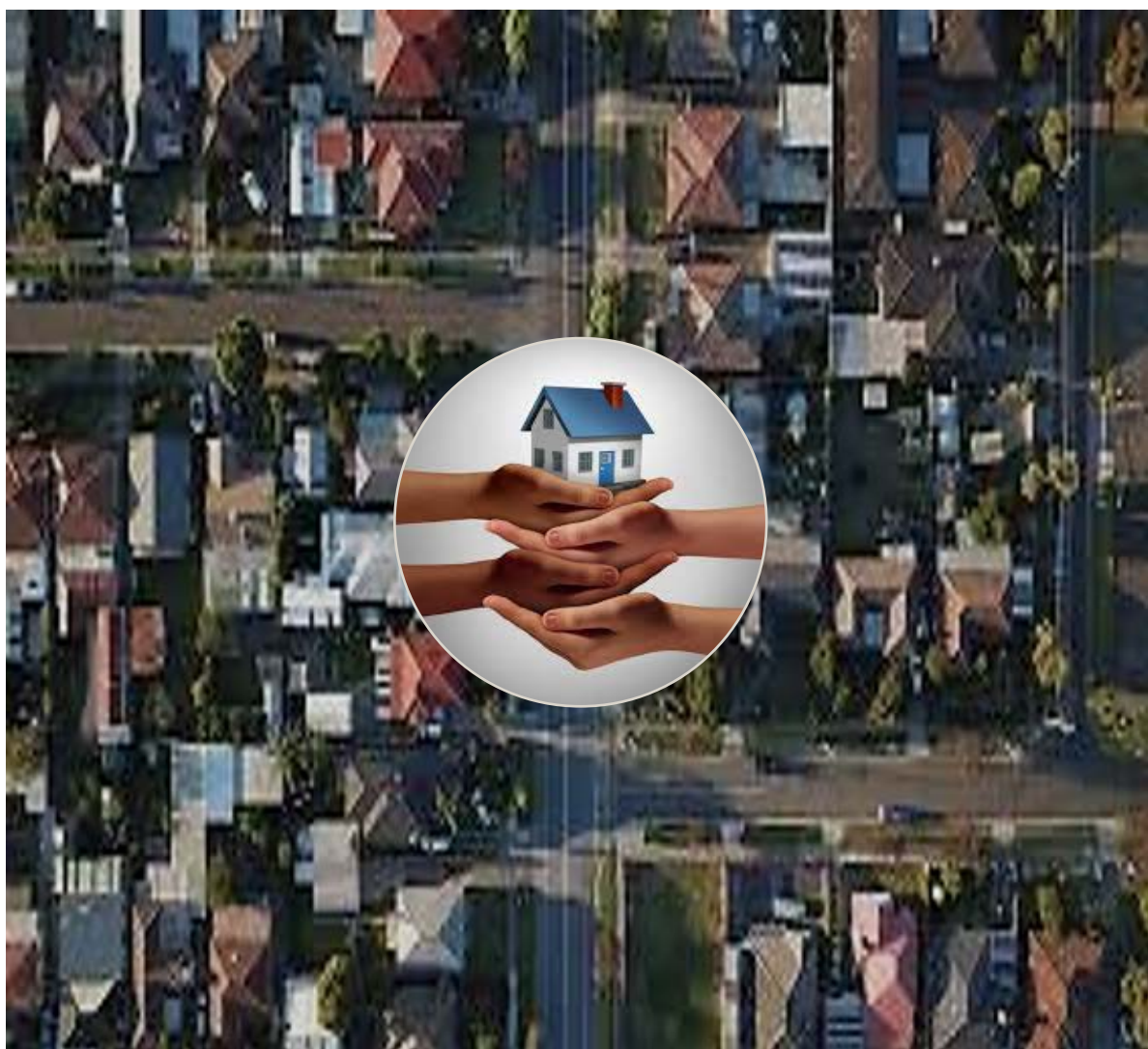
Perseguir el cumplimiento obligatorio a través del proceso legal.

DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

SALUD Y SEGURIDAD

ACCIONES CORECTIVAS

NUESTRA MISSION



La misión del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios (DHCA) es planificar e implementar actividades para prevenir y corregir problemas que contribuyen al deterioro físico de las áreas residenciales y comerciales; mantener un mercado que sea justo tanto para los propietarios como para los inquilinos: aumentar el inventario de viviendas de precios moderados; mantener las viviendas existentes en condiciones seguras, y apoyar programas comunitarios que benefician a nuestros residentes.

NUESTROS SOCIOS

Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios



- [Licencias y Registro](#)
- [Oficina de Asuntos de Propietarios e Inquilinos](#)
- [Revitalización de Vecindario](#)
- [Viviendas de Precio Económico](#)
- [Comunidades de Propietarios en Común](#)

Departamento de Servicios de Permisos



- [Permisos de Construcción y Usos de la Tierra](#)
- [Inspecciones de Pozos y Sépticos](#)
- [Permisos de Incendio](#)
- [Permisos de Rótulos](#)
- [Control de Sedimento](#)
- [Violaciones de Zonas](#)
- [Parqueo de Vehículos Comerciales y Recreativos](#)

Departamento de Salud y Servicios Humanos



- [24 Horas Centro de Crisis](#)
- [Prevención de Desalojamiento de Emergencia](#)
- [Asistencia de Alquiler](#)
- [Alquileres de Corto Plazo](#)
- [Control de Vector \(Ratas\) de Vecindarios](#)
- [Servicios de Protección de Adultos o Niños](#)
- [Comisión Interagencial Sobre Personas Desamparadas](#)
- [Leyes de No Fumar](#)

Departamento de Transportación



- [Calles, Aceras, y Drenajes de Tormenta](#)
- [En los Derechos de Vía Pública: Corte Grama, Arboles, y Limpieza de Basura](#)
- [Limpieza de Nieve](#)
- [Recolección de Hojas](#)
- [Permisos de Parqueo del Vecindario](#)
- [Luces de la Calle](#)

Departamento de Protección del Medio Ambiente



- [Basura y Reciclaje](#)
- [Basura Tirada Ilegalmente](#)
- [Contaminación de Ruidos y Aire](#)
- [Eficiencia de Energía de Casas](#)
- [Cuido de Césped y Arboles](#)
- [Radón](#)
- [Moho](#)

Departamento de Policía



- [Vehículos Abandonados en Calles Públicas](#)
- [Sección de Desalojo en la Oficina del Aguacil](#)



Servicios de Animales
y Centro de Adopción

- [Rescate de Animales](#)
- [Fauna Silvestre](#)

NUESTROS CODIGOS



¿Cumple su propiedad con los códigos de vivienda y edificio del Condado de Montgomery ?

Es en el mejor interés de todos poder responder con confianza “sí” a esta pregunta importante.

Los códigos de vivienda y edificio del [Condado de Montgomery](#) ayuda a proteger y fortalecer nuestras vecindarios.

Todos los residentes deben estar preparados con anticipación para una posible [inspección](#) del código de vivienda y edificio de DHCA...

- 1) Estando informado de las leyes actuales de vivienda y edificios.
- 2) Manteniendo el interior y el exterior de las [unidades de vivienda](#) y las propiedades que [no son residenciales](#).
- 3) Compartiendo esta guía informativo con otras personas en su comunidad.

Enforzamos los siguientes Capítulos de Código del Condado de Montgomery

[26](#)

[Normas de Mantenimiento de Vivienda y Edificio](#)

[22-96](#)

[Detector de Humo](#)

[29-22](#)

[Inspección de Vivienda de Alquiler](#)

[48](#)

[Desechos Sólidos](#)

[26-8A](#)

[Alarma de Monóxido de Carbón](#)

[58](#)

[Malezas](#)

[49-17](#)

[Limpieza de Nieve y Hielo](#)

INSPECCIONES

Sec. 26-11 Inspecciones

DHCA puede inspeccionar la condición de cualquier vivienda, estructura no residencial y otras propiedades para salvaguardar la salud y seguridad de los ocupantes y el público.

Inspecciones de Vivienda Unifamiliares



- Inspecciones de Quejas
- Inspecciones de Licencias de Propiedad de Alquiler
- Inspecciones para la Registración y Licencia de Viviendas Secundarias

Inspecciones Multifamiliares



- Inspecciones de Quejas
- Cada año inspeccione 100% de las “Propiedades Problemáticas”
- Cada 3 años 25% de las “Propiedades en Cumplimiento”
- Inspecciones más frecuentes para el 25% o más de las “Propiedades en Riesgo”

Inspecciones de Edificios Comerciales



- DHCA solamente realiza inspecciones exteriores para quejas de edificios comerciales
- Inspecciones estructurales y mecánicas son hechas por el [Departamento de Servicios de Permisos \(DPS\)](#)
- El Departamento de Salud y Servicios Humanos (HHS) de Licencias y Servicios Regulatorios inspecciona las facilidades de comida, cuidado médico, alojamiento, y recreativos.

Inspecciones Especiales



- Ordenado por el tribunal (audiencias entre propietarios e inquilinos)
- Inspecciones de hogares de adopción y cuidado de crianza temporal
- Operaciones del cumplimiento de códigos del vecindarios
- Unidades de alquiler en zonas inclusivas financiadas con fondos federales

CARGOS DE INSPECCION



Inspecciones de Quejas de Códigos \$0

[Regulación Ejecutivo 02-17 “Establecer Cargos de Inspección](#) requiere que los dueños de propiedades multifamiliares corrijan las violaciones en la segunda inspección o pagar por cada inspeccion adicional mas las multas de citación civil.



Inspecciones de Propiedades de Alquiler Multifamiliares

[29.20.02.03 Cargos de Inspección](#)

1a Inspección	\$0
2a Reinspección	\$0
3a Reinspección en adelante	puede requerir tarifas

[Regulación Ejecutivo 13-17 “Viviendas Vacantes sin Mantenimiento](#) debe inspeccionarse al menos una vez en un período de 12 meses. Si un propietario no corrige las violaciones, DHCA puede limpiar y asegurar la propiedad o solicitar una orden judicial para demoler una propiedad peligrosa. Se aplicaría un embargo fiscal (cobrar en los impuestos) para recuperar todos los gastos.



[Sec. 26-22 Designación de Vivienda Vacante Sin Mantenimiento](#)

[Sec. 26-24 Cargos; Derecho de Retención](#)

1a Inspección	\$0	6a Inspección	\$600
2a Inspección	\$200	7a Inspección	\$700
3a Inspección	\$300	8a Inspección	\$800
4a Inspección	\$400	9a Inspección	\$900
5a Inspección	\$500	10a Inspección	\$1000

LISTA GENERAL DE PRE-INSPECCION

Los artículos listados abajo deben estar seguros y en buenas condiciones. Además, debe cumplirse todas las [Normas para Equipos Básicos e Instalaciones Sec.26-6](#), [Sec. 26-7 Normas de Luz, Ventilación y Calefacción](#), y las [Normas de Seguridad y Mantenimiento Sanitario 26-9](#)

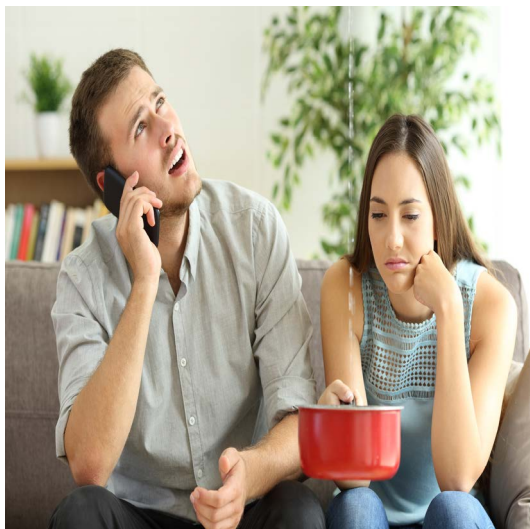
EXTERIOR	INTERIOR
✓ Fundación, Techo, Pórticos, Cubiertas, y Paredes Exteriores	✓ Detectores de Humo y Monóxido de Carbón Fabricado en menos de 10 años
✓ Pintura Exterior y Terrenos de Propiedad	✓ Ventanas, Pantallas, y Puertas. Protectores de Ventanas en las unidades de alquiler multifamiliares ubicados sobre la planta de nivel de suelos y ocupados por niños menos de 11 años o por solicitud de cualquier inquilino.
✓ Entrada de Carros, Estacionamiento, y Pasarelas	✓ Tomas Eléctricas, Interruptores Eléctricos, Aparatos de Iluminación, Interruptor de Circuito de Falla de Tierra
✓ Canalones, Bajantes y Drenajes de Aguas Lluvias	✓ Paneles Eléctricas, Mediadores, Thermostatos, Calefacción, Aire Acondicionado y Sistema de Mitigación de Radón en unidades de alquiler de planta baja y sótano para mantener el radón menos de 4.0 picocuries per litro.
✓ Iluminación Exterior y Rótulos de Direcciones	✓ Estufas, Quemadores, y Capo de Ventilación ✓ Salga inmediatamente y llame al 911 si huele gas!
✓ Cercas, Portones, y Encierras de Piscina	✓ Grifo/Llave de Chorro, Fregadero, Refrigeradora, Lavaplatos, y Fregadero de Basura
✓ Puertas Exteriores y Entradas con Bloqueo de Seguridad	✓ Pisos, Gabinetes, y Mostrador
✓ Salidas no obstruidas a la vía del derecho público	✓ Lavandería
✓ Recipientes de Basura y Reciclaje con suficiente capacidad	✓ Gradas, Barandillas, y Pasamanos
✓ Mantenga la plomería (limpie los drenajes, repare los liqueos, chequee la presión y la temperatura del agua)	✓ Bañera, Ducha, Lavamanos, Toallero

RE-INSPECCION



- El inspector inspeccionará de nuevo la propiedad para verificar si todas las violaciones han sido corregidos.
- Si todavía hay violaciones no corregidas un segundo y último aviso de violación será entregado al propietario.
- Generalmente, si una violación no urgente no es corregida entre 15 días se entregará una citación civil.
- Visite [e Property](#) para chequear el estado de una inspección.
- La mayoría de las violaciones son sujetos a una citación civil de Clase A de \$500.
- DHCA hará todo lo posible para trabajar con los propietarios y ocupantes para corregir las violaciones.
- Sin embargo, cuando las violaciones persisten después de varias advertencias y citaciones civiles se llevará a cabo una audiencia en la Corte del Distrito para obtener una orden de reducción que requiera acciones correctivas.

REPAIRS



- [Los propietarios e inquilinos](#) son responsables de asegurarse de que los defectos o problemas de la propiedad de alquiler se reparen lo antes posible.
- Contacte el [Departamento de Servicios de Permisos \(DPS\)](#) para obtener los permisos necesarios y cumplir con los códigos de edificios actuales.
- [El Departamento de Labor de Maryland](#) mantiene una lista de contratistas con licencias.
- Nunca pague el monto total a un contratista antes que se realice la reparación o se complete el proyecto como se describió en el contrato de trabajo con firmas y fechas.
- La [Oficina de Protección del Consumidor](#) del Condado de Montgomery trabaja con el público para prevenir, investigar, y resolver engaños o fraudes de contratistas.

INSPECCIONES DE QUEJAS



- Las inspecciones de quejas generalmente se llevan a cabo dentro de 5 días laborales o menos basados en la urgencia y el número de casos.
- [Llame MC 311](#) (240) 777-0311 o [reporte](#) una queja del código de vivienda y edificio en línea.
- Aceptamos quejas anónimas.
- Sin embargo, DHCA pide información de contacto para obtener más detalles sobre la queja cuando es necesario. Su información de contacto será confidencial.
- Provea la dirección de la propiedad, el nombre del propietario o agente si lo sabe, y una descripción breve de su queja.
- Un inspector realizará una inspección inicial. Si se encuentra una violación el dueño debe corregir la violación dentro del plazo especificado.
- Llame el Centro de Crisis de 24 Horas si necesita una vivienda de emergencia 240-777-4000.



EVITA QUEJAS DE CODIGO DE VIVIENDA



SEA UN BUEN VECINO



Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios

EVITA QUEJAS DE CODIGO DE VIVIENDA



SEA UN BUEN VECINO



Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios

NORMAS DE MANTENIMIENTO

Sec. 26-9 Mantenimiento de Unidades de Viviendas

Sec. 26-10 Mantenimiento de Propiedades No Residenciales



Mantenga el interior y exterior de la vivienda limpia y libre de defectos e infestaciones.



Mantenga y pruebe detectores de humo y monóxido de carbón mensualmente. Reemplace todos los detectores 10 años después de la fecha de fabricación.



Mantenga la plomería y repare cualquier fuga o problema pronto.



Mantenga la vivienda libre de pintura pelada.



La grama y las malezas no deben tener más de 12 pulgadas de altura.



La nieve en las aceras y el derecho de paso público debe limpiarse dentro de 24 horas.



Propiedades de alquiler construidas antes de 1978 deben mantener los certificados de plomo actuales obtenidas en el [Departamento del Medio Ambiente de Maryland \(MDE\)](#).



¡Fumar en propiedades multifamiliares de alquiler en las áreas comunes como pasillos, lavandería, sala de juegos, y parques infantiles es prohibido!



Se requiere una prueba de [radón](#) antes de vender una casa unifamiliar y en cada unidad de alquiler de sótano o planta baja.

NORMAS MINIMAS DE VIVIENDAS



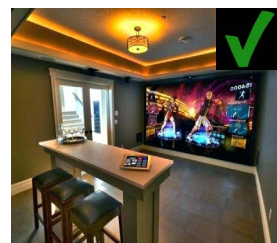
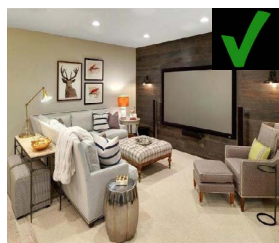
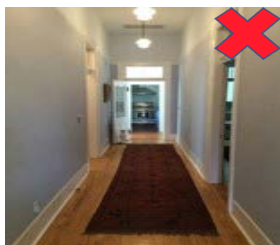
- 150 pies cuadrados espacio habitable por una persona
- 100 pies cuadrados espacio habitable por cada persona adicional mayor de un año
- Una salida de incendios segura y sin obstáculos en cada cuarto habitable directamente al exterior
- 70 pies cuadrados en área de dormir por una persona (anchura mínima de una recámara es 7 pies)
- 50 pies cuadrados en área de dormir por dos persona mayor de 1 año
- Cocina y baño completa
- Agua caliente 120-140°F
- Sistema de calefacción capaz de 68°F
- Aire acondicionado capaz de 80°F del 1 de junio al 30 de septiembre en propiedades multifamiliares de alquiler y townhouses alquiladas.*Todo tipo de propiedad de alquiler que ofrece aire acondicionado debe mantenerlo en buenas condiciones de funcionamiento. Las casas unifamiliares y las viviendas ubicadas en un sitio listado en el Registro Nacional de Lugares Históricos no tienen que proveer aire acondicionado.
- Detectores de humo y monóxido de carbón fabricados en menos de 10 años en cada nivel cerca o adentro de las áreas de dormir, pasillos, y cocinas.
- Detectores de monóxido de carbón son requeridos en TODAS las unidades de alquiler y en viviendas unifamiliares con garajes incorporados, aparatos de combustión (gas, petróleo, leña, kerosina etc.) (chimeneas, calentadores, hornos, secadoras de gas etc.)
- Los propietarios de apartamentos y condominios multifamiliares ubicados sobre la planta de nivel del suelo deben instalar protectores de ventanas o topes en todos los espacios habitables si el apartamento esta ocupado por niños menores de 11 años o por solicitud de cualquier inquilino.
- Se requiere una prueba de radón certificada para todas las unidades de alquiler de sótano y planta baja. Se debe instalar una sistema de mitigación de radón para reducir el riesgo de cáncer de pulmón cuando el resultado de la prueba de radón es más de 4.0 picocuries por litro.

ESPACIO HABITABLE

Sec. 26-5 Space, Use, and Location

Espacio habitable o un cuarto habitable es cualquier espacio terminado en una vivienda utilizada o destinada a ser utilizada para vivir, dormir, cocinar o comer, excepto un baño, cuarto de lavandería, almacén de alimentos, pasillo, armario, bodega, y las areas similares.

Una vivienda residencial debe tener por lo menos 150 pies cuadrados de espacio habitable para una persona y 100 pies cuadrados por cada persona adicional mayor de 1 año.



AREAS DE DORMIR

Sec. 26-5 Espacio, Uso, y Ubicación

Sec. 26-8 La Seguridad Contra Incendios y Seguridad

Sec. 26-8A Alarma de Carbón de Monóxido o Detector Requerido

Sec. 22-40 Salidas de Emergencia

- Debe medir por lo menos 7 pies de ancho
- 70 pies cuadrados por una persona
- 2 o más personas mayor de un año deben tener por lo menos 50 pies cuadrados por cada persona
- Una ventana de escape de incendios segura y sin obstáculos
- 50% del techo debe tener por lo menos 7 pies de altura
- Los sótanos deben tener un techo con el mínimo de 6 pies ochos pulgadas de altura.
- Una salida secundaria por una puerta, escalera, o pasillo debe proveer acceso directo al exterior.
- Las escaleras de salida no debe estar sobre el sistema de calefacción.

- Un detector de humo que funcione fabricado en menos de 10 años cerca de cada área de dormir
- Un detector de monóxido de carbón que funcione cerca o adentro de un cuarto en una vivienda y en todas las unidades de alquiler.
- No se permite un cerrojo de doble llave. Una cerradura con cerrojo de seguridad en el interior de cualquier puerta de salida.
- Una temperatura mínima de 68°F
- Aire acondicionado capaz de enfriar cuartos habitables por lo menos a 80°F del 1 de junio al 30 de septiembre en propiedades multifamiliares de alquiler y townhouses aquiladas.



El Dormitorio de 1 Persona debe tener al menos 70 pies cuadrados Se requieren 50 pies cuadrados por cada persona



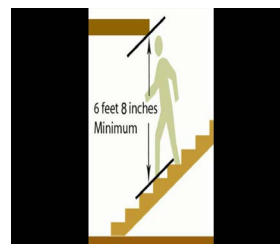
Una Salida de Incendios Directamente al Exterior



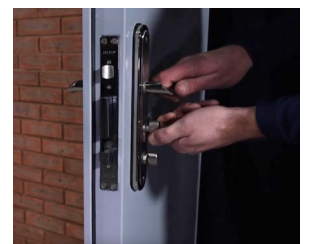
Detectores de Monóxido de Carbon Fabricados en Menos de 10 Años



Dectores de Humo Fabricados en Menos de 10 Años



Altura de techo 7 pies o 6 pies 8 pulgadas



Cerradura con Cerrojo Interior

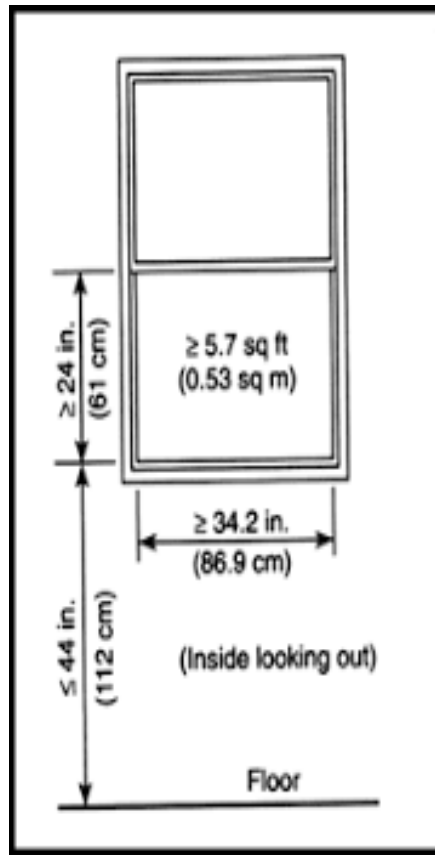
SEGURIDAD DE VENTANAS

Sec. 26-7 Luz, Ventilación, y Calefacción

Todos los cuartos habitables usados para dormir deben tener al menos una ventana de salida de emergencia segura y sin obstáculos (una salida segura).

La ventana de salida de emergencia debe...

- Ser por lo menos 5.7 pies o 5 pies cuadrados de abertura neta clara en el nivel de sótano.
- Se puede abrir sin el uso de una herramienta o llave.
- Tener una altura de abertura libre neta mínima de 24 pulgadas y un ancho de abertura libre neto mínimo de 20 pulgadas; y
- Tener no más de 44 pulgadas desde el piso hasta la parte inferior de la ventana.



Safe Emergency Exit

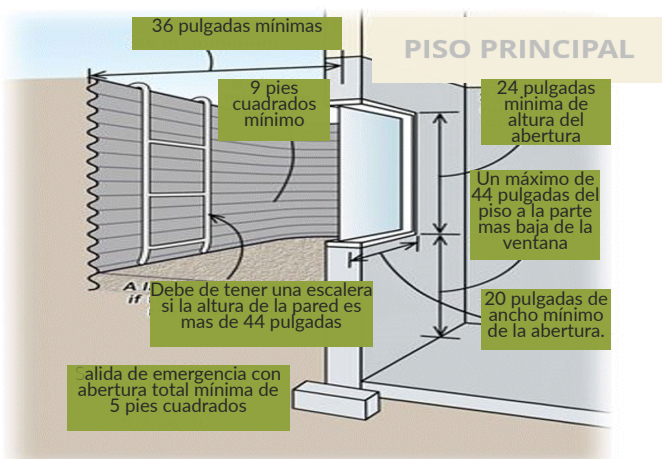


Unsafe Blocked Emergency Exit



Si la parte inferior de la ventana es construida parcialmente en el suelo se requiere un pozo de la ventana. Un pozo de la ventana debe ser ...

- Al menos 36 pulgadas de la pared de la casa a todo su alrededor;
- Al menos 36 pulgadas o del mismo ancho de la abertura en la pared de la fundación;
- No más de 44 pulgadas de profundidad al menos que una de las paredes tenga gradas o una inclinación gradual de escape y acceso.



SEGURIDAD DE VENTANAS

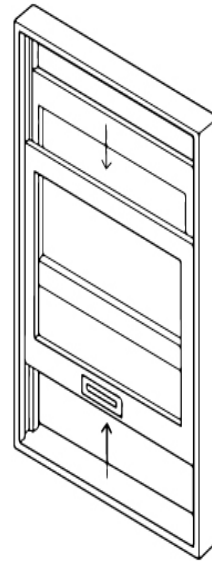
REQUISITOS PARA EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y CONDOMINIOS SOLAMENTE

Protectores de ventanas de metal rígido o topes de ventanas deben ser instalados en cada cuarto habitable en apartamentos y condominios de alquiler ubicados sobre la planta baja para evitar que las ventanas no abran más de 4 pulgadas cuando:

- 1) La unidad esté ocupada por un niño de 10 años de edad o menor.
- 2) Cualquier inquilino solicite protectores de ventana.

- Inquilinos sin niños menores de 11 años no tienen que tener protecciones de ventana.
- Todos los protectores o topes deben ser atornillados en el marco de la ventana por el propietario sin costo al inquilino.
- Los propietarios deben notificar a los inquilinos por [escrito](#) sobre [la ley de protección de ventanas](#) por lo menos una vez al año en uno de los siguientes momentos: a) al firmar el contrato de arrendamiento, b) en la renovación del contrato de arrendamiento, c) cuando aumentan la renta, o d) cada primero de febrero.
- No se requieren protectores de ventanas en las unidades de la planta baja o el sótano, en las ventanas que no abren, o en las ventanas con una unidad de aire acondicionado permanentemente atornillada, y en ventanas utilizadas para acceder a una escalera de escape de incendios o un balcón exterior.
- Los propietarios deben mantener un inventario actualizado de los tipos de protectores utilizados, el número instalado en cada unidad, y la ubicación de los protectores por unidad.
- Los propietarios e inquilinos deben asegurarse de que los protectores de ventanas o topes permanezcan instalados en las unidades de alquiler ocupados por niños menores de 11 años.

Las protecciones de ventanas deben cumplir con todos los códigos de construcción y seguridad contra incendios. Las ventanas no deben abrir más de 4 pulgadas arriba o abajo.

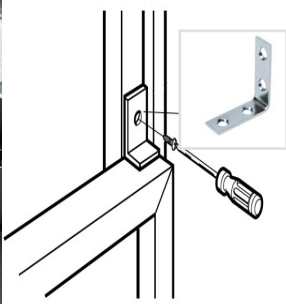


En las unidades de alquiler ubicadas a 20 pies del nivel del suelo terminando, la protección de ventana debe tener un mecanismo de desbloqueo de emergencia que cumple con la norma ASTM F2090.

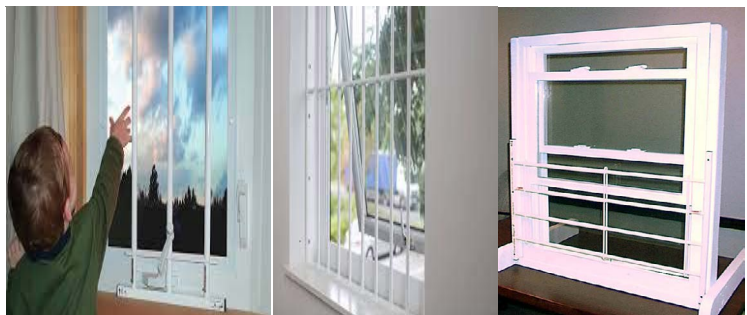
EJEMPLOS DE PROTECCIONES DE VENTANAS/TOPES QUE CUMPLEN EL CODIGO



Bloque de Metal



Tope de Metal



Rejas de Metal

[Sec. 29-35D. Protectores de Ventanas](#)

SEGURIDAD DE VENTANAS

SEGURIDAD INFANTIL



¡Según la Academia Pediátrica Americana las caídas accidentales de ventanas son responsables por 12 muertes y 5,000 lesiones anuales en niños menores de 10 años! En el 80% de los caso de caídas accidentales las ventanas tenían mosquiteros antes de la caída.

- Nunca deje niños pequeños solos en un cuarto aun cuando se hayan instalados los protectores de ventanas o topes para prevenir que la ventanas se abran más de 4 pulgadas.
- Mantenga las ventanas cerradas y seguras cuando niños pequeños estén presente.
- Nunca confíe en los mosquiteros para prevenir que los niños se caigan fuera de las ventanas.
- Nunca coloque muebles u objetos cerca de una ventana en los cuales un niño puede subirse.
- No permita que los niños jueguen cerca de ventanas, balcones, y puertas de patios.
- Use ventanas fuera del alcance de un niño para ventilación.
- Enseñe a los niños y otros acerca del peligro de las caídas de ventanas accidentales.

ALQUILERES RESIDENCIALES

Sec. 29-16 Licencias Requeridas



- Un propietario alquilando una vivienda por más de 30 días, debe obtener una licencia de alquiler con la [Unidad de Registración y Licencias de DHCA](#).
 - Una propiedad con un apartamento accesorio (apartamento de sótano, suite para suegros, casa pequeña etc.) con instalaciones separadas para cocinar, comer, dormir, e higiene, alquiladas o no alquiladas, debe estar registrada y tener una licencia con DHCA incluso si la unidad está desocupada o no está alquilada.
 - Un alquiler residencial a corto plazo (menos de 30 días) debe tener una licencia con el [Departamento de Salud y Servicios Humanos Licencias de Alimentos y Facilidades del Condado de Montgomery](#).
- Se permite un máximo de 6 huéspedes mayores de 18 años en un alquiler a corto plazo, sin embargo la propiedad debe tener el espacio habitable y las áreas de dormir mínimos requeridos para el número total de ocupantes.
 - Los alquileres residenciales a largo y a corto plazo deben tener 100 pies cuadrados de espacio habitable para una persona, 150 pies cuadrados para cada persona adicional, y 50 pies cuadrados en las áreas de dormir para 2 o más personas.
 - Los propietarios son responsables de asegurar que su propiedad cumpla con todos los códigos de zonificación, vivienda, edificio, incendio y otros códigos de seguridad aplicables.

* DHCA no tiene jurisdicción sobre viviendas secundarias ubicadas en los siguientes municipios: la [Ciudad de Rockville](#), la [Ciudad de Gaithersburg](#), y los [Pueblos de Laytonsville](#), [Barnesville](#), [Garrett Park](#), y las [Aldeas de North Chevy Chase](#). Propietarios en la [Ciudad de Takoma Park](#) deben obtener una licencia de vivienda secundaria de DHCA solamente una vez y mantener una licencia renovable con la Ciudad de Takoma Park.

UNIDADES DE VIVIENDAS SECUNDARIAS

TIPOS DE VIVIENDAS SECUNDARIAS



SEPARADA



ADJUNTA



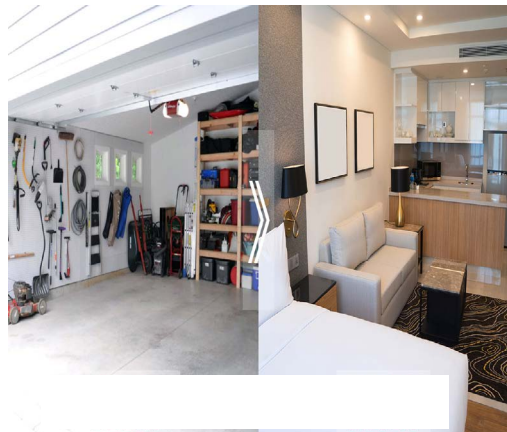
INTERIOR (NIVEL SUPERIOR)



INTERIOR (NIVEL INFERIOR)



SOBRE EL GARAJE



CONVERSION DE GARAJE

UNIDADES DE VIVIENDAS SECUNDARIAS

[Sec. 26-6 Normas para Equipos e Instalaciones Básicas](#)

[Sec. 29-19 Procedimientos de Licencias](#)

[Sec. 59-3.3.3 Los Usos Residenciales de Accesorio](#)

Los propietarios de viviendas en el Condado de Montgomery deben obtener una [licencia](#) para construir, usar, o alquilar una unidad de vivienda secundaria en el mismo lote de su vivienda principal.

Una unidad de vivienda secundaria es parte de una casa separada o una estructura separada que incluye áreas para cocinar, comer, dormir y baño.



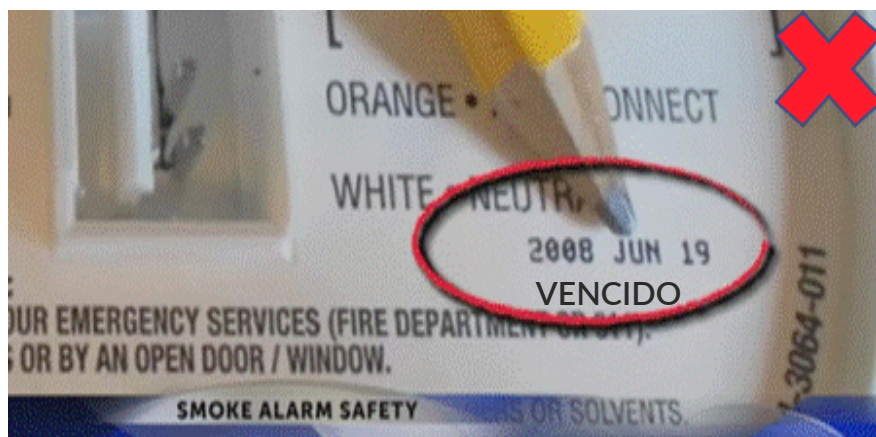
- La vivienda secundaria o la principal debe ser la residencia principal del solicitante de la licencia de alquiler de apartamentos accesorios.
 - Debe usar la misma dirección que la vivienda principal.
 - No puede existir con ningún otro tipo de alquiler residencial, como un alquiler a corto plazo o un cuarto alquilado.
 - Debe tener 150 pies cuadrados de espacio habitable mínimo para una persona más 100 pies cuadrados por cada persona adicional, incluyendo al menos 50 pies cuadrados del área de dormir para 2 o más personas mayor de un año.
 - El número máximo de ocupantes es 2 adultos mayores de 18 años y sus hijos.
 - El área máxima del piso de una unidad separada debe ser el mínimo del 50% de la vivienda principal, el 10% del área del lote o no más de 1,200 pies cuadrados.
- El área de piso máxima de una unidad adjunta es de 1,200 pies cuadrados o si la unidad está en el sótano puede ser igual a los pies cuadrados del espacio habitable en el nivel principal .
 - Si la unidad no está ubicada dentro de una milla del [Metro](#), [La Línea Púrpura](#), o una [estación de tren MARC](#), debe cumplir con uno de tres requisitos de estacionamiento...
 1. Un espacio de estacionamiento para la unidad secundaria en la propiedad además del espacio de estacionamiento requerido para la vivienda principal.
 2. Si se construye una nueva entrada para la vivienda secundaria, se debe proporcionar 2 espacios de estacionamiento en la propiedad.
 3. Se obtiene una [exención](#) para validar que hay estacionamiento adecuado en la calle en la [Oficina de Zonificación y Audiencia Administrativas](#).

*DHCA no tiene jurisdicción sobre viviendas secundarias ubicadas en los siguientes municipios: [Ciudad de Rockville](#), [Ciudad de Gaithersburg](#), y los [Pueblos de Laytonsville](#), [Barnesville](#), [Garrett Park](#), y las [Aldeas de North Chevy Chase](#). Propietarios en la [Ciudad de Takoma Park](#) deben obtener una licencia de vivienda secundaria de DHCA solamente una vez y mantener una licencia renovable con la Ciudad de Takoma Park.

DETECTORES DE HUMO

[Sec. 22-96 Detectores de Humo/Alarmas](#)

[Sec. 26-8 La Seguridad Contra Incendios y La Seguridad](#)



¡Según la [Asociación Nacional de Protección de Incendios](#) 40% de las muertes por los incendios en el hogar ocurren en propiedades sin alarmas de incendio que funcionan!

- ¡Todos los detectores deben ser reemplazados a los 10 años de ser fabricadas!
- Los detectores de humo no existentes, vencidos, o defectivos son una violación de código de vivienda urgente.
- Los detectores de humo alámbricos solo deben ser reemplazados con detectores alámbricos.
- Reemplace los detectores de humo de batería con unidades que funcionan con baterías de iones de litio selladas que duran 10 años o con detectores alámbricos con batería de respaldo.
- Reemplace las baterías por lo menos uno o dos veces cada año en los detectores alámbricos.
- Si la unidad pita probablemente la batería esta muerta.
- [Instale detectores de humo](#) en cada nivel de una vivienda, en los pasillos, las gradas, y adentro o cerca de las áreas de dormir.
- Pruebe los detectores de humo por lo menos una vez al mes apretando el botón de prueba.
- Las personas con discapacidad auditiva puedan usar detectores especiales con luces intermitentes y agitadores de camas
- ¡Nunca desconecte, pinte, o cubra un detector de humo!
- Visite [el sitio web de Bomberos y Equipos de Rescate](#) del Condado de Montgomery para mas información sobre detectores de humo e información de seguridad de incendios.

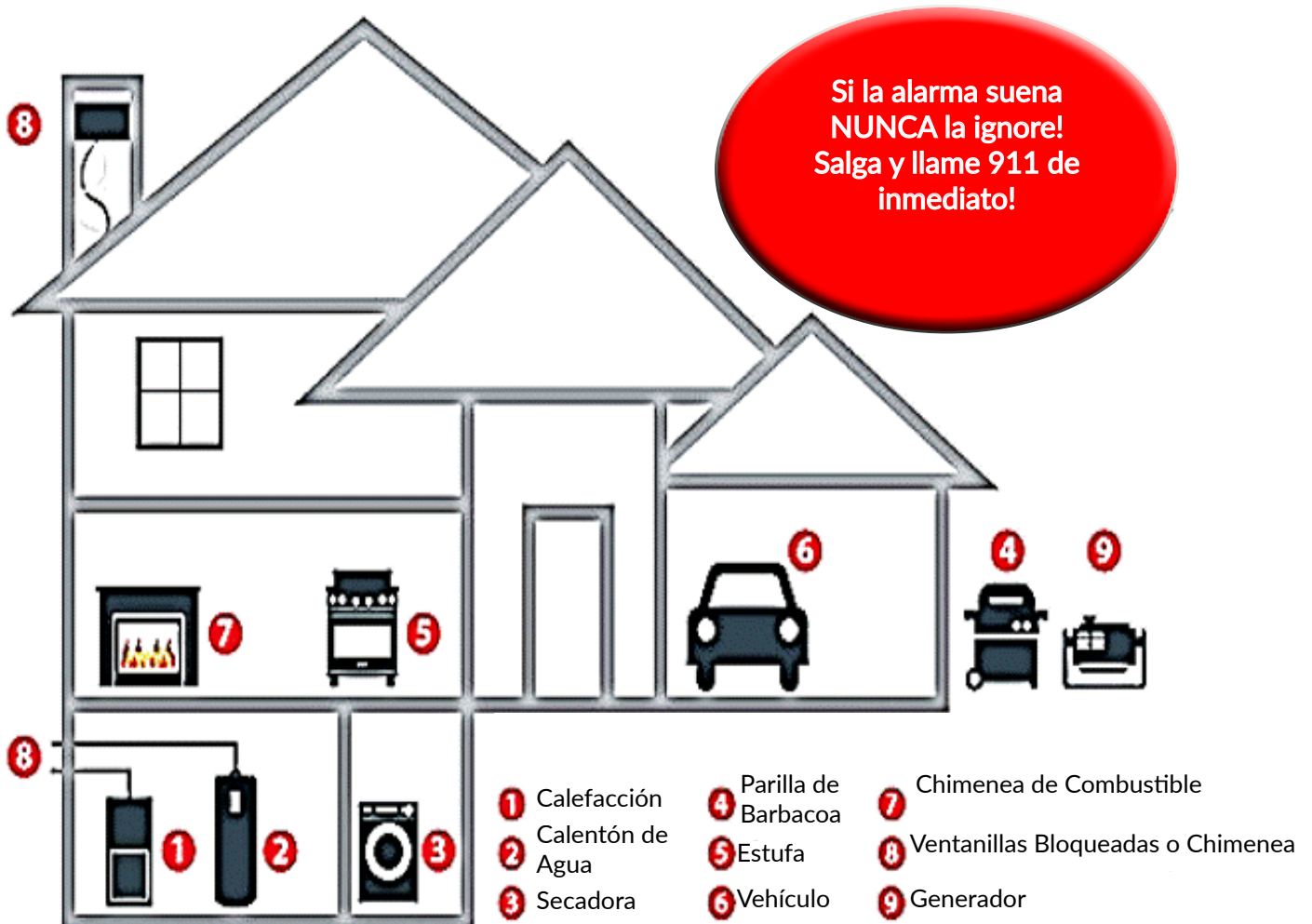
DETECTORES DE MONOXIDO DE CARBON

Sec. 26-8A. Alarma de Monóxido de Carbón o Detectores

¡Según el Centro de Control de Enfermedades cada año 50,000 personas van a la sala de emergencia de un hospital y 430 mueren debido a una intoxicación accidental de monóxido de carbón!

- Monóxido de carbón es un asesino silencioso porque no se puede ver, oler, o escuchar.
- Los detectores de [monóxido de carbón](#) o de combinación de humo y monóxido de carbón deben ser instalados en cada nivel en todas las unidades de alquiler y en casas con aparatos de combustión o garaje incorporado.
- Según la ley de Maryland, todas las propiedades de alquiler, incluidas las propiedades que funcionan solo con electricidad, deben tener detectores de monóxido de carbón.
- ¡Los detectores de monóxido de carbón no detectarán una fuga de gas natural!
- ¡Si suena su alarma de monóxido de carbón salga de inmediato y llame al 911!
- Como el [gas natural](#) no tiene olor se usa un aditivo químico llamado mercaptano para darle al gas natural un [mal olor](#) que huele a huevos podridos.
- Si huele a gas, salga de inmediato y llame al 911!
- Por favor visite el sitio web de [Washington Gas](#) para aprender mas información sobre como evitar y detectar una fuga de gas natural.

Fuentes Comunes de Monóxido de Carbón en su Hogar



RADON TESTING AND MITIGATION

[El Radón](#) es la segunda causa principal de cancer de pulmón y es un gas radioactivo responsable de aproximadamente [20,000 muertes](#) anuales en los [Estados Unidos](#). Según la [Agencia de Protección Ambiental \(EPA\)](#), la mayor parte del nivel promedio de radón en los Estados Unidos y el [Condado de Montgomery](#) está por encima de la cantidad segura recomendada de 4.0 picocurios por litro equivalente a hacerse 200 radiografías de tórax al año o fumar 8 cigarillos al día. El radón proviene del uranio en las rocas, suelo, y agua que puede subir del suelo a la vivienda a través de los drenajes, grietas, bombas de agua subterránea u otros hoyos en la fundación.

- Desde el 1 de octubre del 2016, [las viviendas unifamiliares](#) deben someterse a una prueba de radón antes de ser vendidas.
- A partir del 1 de junio del 2023, los propietarios de [unidades de alquiler unifamiliares y multifamiliares](#) ubicados en el sótano o en la planta baja deben...
 1. Realizar una [prueba de radón](#) certificada de 2 o de 90 días antes de aquilar a nuevos inquilinos.
 2. Certificar en el contrato de arrendamiento o en el anexo del contrato que los inquilinos recibieron una copia de los resultados de la prueba de radón por debajo de 4.0 picocurios por litro realizada 3 años o antes de la fecha de arrendamiento.
 3. Proveer una copia o un enlace electrónico a la "[Guía de Radón para Inquilinos](#)" de la Agencia de Protección Ambiental.
 4. Enviar un aviso por escrito a cada inquilino del edificio no más de 14 días después de haber confirmado un nivel de radón mayor de 4.0 picocurios por litro.
- Los propietarios y los inquilinos existentes pueden usar [un kit de prueba de radón certificado de 2 o de 90 días](#) o contratar a un [profesional de pruebas de radón](#). Si los resultados son mayores de 4.0 picocurios por litro, el inquilino debe notificar al propietario por escrito antes de los 14 días y proveerle una copia.
- Cuando un propietario recibe un aviso por escrito de un inquilino con resultados de radón inseguros, el propietario debe pagar una prueba de radón certificada de seguimiento dentro de los 14 días.



Prueba de
2 días



Prueba de
90 Días



Mitigación

- Dentro de los 90 días de confirmar un peligro de radón los propietarios deben reducir el nivel de radón de la vivienda por debajo de 4.0 picocurios por litro y proporcionar al inquilino una copia de los resultados de las pruebas seguras contra el radón realizadas por [un profesional certificado](#) en mitigación de radón.
- Dentro de 90 días de haber confirmado un peligro de radón, los propietarios deben reducir el nivel a menos de 4.0 picocurios por litro y proveer al inquilino una copia de resultados certificados por un profesional de mitigación de radón.
- Sí hay un conflicto en los resultados una prueba a largo plazo de 90 días realizada por un profesional del radón prevalecerá. Sí dos pruebas profesionales están en conflicto, el resultado de la prueba de un tercer profesional del radón determinará el resultado final.
- Un inquilino tiene el derecho de cancelar un contrato de arrendamiento sin ninguna pérdida de depósito de seguridad o multa financiera si el propietario no elimina el peligro de radón .
- Los sistemas de mitigación de radón y las fundaciones de viviendas requieren [inspección](#) y mantenimiento rutinario. Para mas información visite [DEP](#) y lea las [publicaciones para consumidores](#) de la EPA.

[Sec. 29-30 Obligaciones de Propietarios](#)

BASURA Y DESECHOS SOLIDOS

Sec. 48-24. Almacenamiento y Eliminación



- La basura debe almacenarse en recipientes de plástico o metal fuertes con tapaderas socados.
- Los ocupantes en una casa unifamiliar y townhouses son responsables del uso de recipientes de basura y reciclaje adecuados.
- Los propietarios de viviendas multifamiliares son responsables de proporcionar a los inquilinos un numero adecuado de contenedores de basura.
- Los dueños de propiedades comerciales y sus ocupantes son responsables de la eliminación de los desechos sólidos.
- Llame al MC311 o visite la página web del Departamento de Protección de Medio Ambiente web para mas información sobre la recolección de basura, reciclaje y la basura tirada ilegalmente.

ARBOLES

Sec. 26-9 Mantenimiento de las Unidades de Vivienda

Sec. 49-10. Obstrucción de los Derechos de Paso Público



Arbustos, arboles, enredaderas, y otra vegetación incluyendo árboles y ramas muertas deben ser mantenidos para prevenir los riesgos de salud y seguridad.

- Generalmente, los propietarios son responsables por la eliminación de los árboles y ramas que caigan en su propiedad ([Hensley v. Montgomery County, 25 Md. App 361 \(1975\)](#)).
- El Condado no tiene ninguna autoridad legal para exigir que un propietario remueva un árbol caído de la propiedad de su vecino.
- La ley de Maryland permite que los propietarios corten las ramas de los árboles y la vegetación que invade de una propiedad vecina pero solamente hasta la línea de su propiedad sin traspasar. ([Melnick v. C.S.X Corp., 312 Md. 511 \(1988\)](#))
- Si un propietario no puede resolver una disputa con respecto a un árbol que haya caído de una propiedad cercana, se le aconseja comunicarse con su compañía de seguro de vivienda.
- Para obtener ayuda con el mantenimiento y la protección de los árboles visite la página web del [Programa de Arboles](#) del Condado de Maryland del Departamento de Protección de Medio Ambiente o llame al [MC 311](#) o 240-777-0311.
- Los árboles muertos o peligrosos en la propiedad del Condado o en el derecho de paso público son referidos al Departamento de Transportación o al MC 3 11. ([Sec. 49-10. Obstrucción del Derecho de Paso Público](#))

VEHICULOS

Sec. 26-9 Mantenimiento de las Unidades de Vivienda

Sec. 59.6.2.5. Estacionamiento de Vehículos

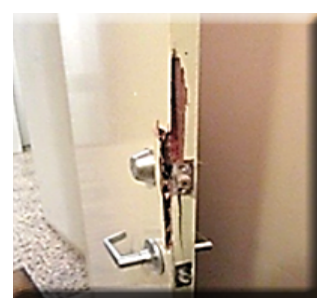


- Los vehículos parqueados en una propiedad residencial deben ser operables y con placas actuales.
- Los vehículos inoperables deben guardarse en un garaje cerrado o en una bodega.
- Vehículos abandonados o inoperables parqueados en la calle pública son referidos a la Policía del Condado de Montgomery, [Sección de Vehículos Abandonados](#) 240-773-6411.
- Solamente un vehículo por cada 160 pies cuadrados puede estar parqueado en una superficie en frente de una casa.
- La superficie para estacionar vehículos no puede ser mayor de 30-35% en frente de una casa dependiendo la zona, contacte DPS o MC 311 para mas información.
- Los vehículos comerciales pesados y recreativos tienen prohibido estacionarse en calles residenciales, excepto para cargar y descargar. Los infractores pueden ser multados por la Policía.
- Un vehículo pesado tiene uno de los siguientes características: un peso bruto más de 10,000 libras, una capacidad de carga nominal del fabricante de más de una tonelada, es 21 pies de largo o más (incluyendo cualquier objeto cargado en el vehículo), o un vehículo de más de ocho pies de altura.

VIOLACIONES

UN AVISO DE VIOLACION ES ENTREGADO AL PROPIETARIO Y ACCION CORRECTIVA ES NECESARIA ANTES DE LA FECHA LIMITE.

VIOLACIONES COMUNES



VIOLACIONES URGENTES

DEBEN SER CORREGIDOS ENTRE 24-48 HORAS O LA PROPIEDAD SERA CONDANADA COMO "NO APTA PARA LA HABITACION HUMANA"

Sec. 26-13 Designación de Viviendas No Aptas y Estructuras no Residenciales Inseguros

FALTA DE DETECTOR



ACUMULACION COMPULSIVA



FUGAS DE GAS



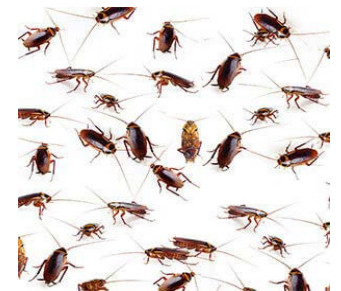
FALTA DE CALIFACCION O AIRE CONDICIONADO



CABLES ELECTRICOS PELIGROSOS



INFESTACIONES SEVERAS



FUGA DE AGUA EXCESIVO



FALTA DE PROTECCION DE VENTANAS



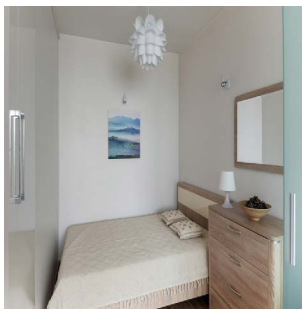
MOHO EXCESIVO



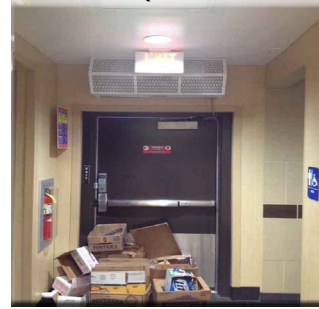
NO UTILIDADES



NO SALIDA DE INCENDIO



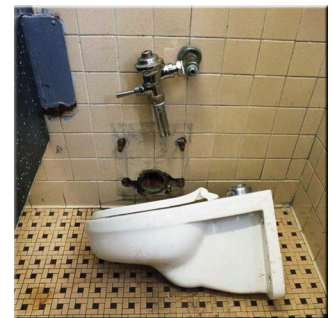
SALIDA DE INCENDIO BLOQUEADA



PELIGRO DE ESTRUCTURA



BANO INOPERABLE



VIOLACION DE CONDENACION URGENTE

Sec. 26-13 Designación de Viviendas No Aptas y Estructuras no Residenciales Inseguras

¡Cualquier persona ocupando una propiedad condenada debe desocupar la propiedad de inmediato!

- Los ocupantes no podrán regresar a una propiedad condenada hasta que DHCA confirme que todas las violaciones peligrosas de salud y seguridad hayan sido resueltas.
- Si una propiedad de alquiler es condenada por causas ajenas al inquilino, el propietario posiblemente tendrá que pagar los gastos de mudanza.
- DHCA puede condenar cualquier casa o edificio como no apto para la habitación humana que ...

✓ Es dañada, deteriorada, arruinada, anti-higiénica, insegura, o infestada de plagas.

✓ Falta de iluminación, ventilación, calefacción, agua, o instalaciones sanitarias parcial o completamente.

✓ Generalmente es anti-higiénico o peligroso para la salud y la seguridad de los ocupantes y/o del público.

✓ Esta vacante y desocupado para el propósito por lo cual fue construido o es una molestia pública.

✓ El dueño de una propiedad condenada o abandonada debe asegurar todas las ventanas y puertas y mantenerlas seguras contra la entrada no autorizada.

✓ El letrero de la "propiedad condenada" no debe ser removido, excepto con la autorización de DHCA

✓ Las estructuras condenadas y abandonadas deben limpiarse, asegurarse, y repararse o DHCA las limpiará y asegurará el exterior de la propiedad y recuperará los costos en los impuestos.



SOBRE CAPACIDAD

Sec. 26-5 Espacio, Uso, y Ubicacion

Las quejas de sobre capacidad están generalmente relacionadas con el aumento del número vehículos estacionados en la calle, acumulación de basura, niveles de ruido, alquileres de cuartos, alquileres de apartamentos añadidos sin licencia, y alquileres a corto plazo.

Sin embargo, la sobre capacidad es solamente una violación del código de vivienda cuando el número de ocupantes sobre pasa el espacio habitable o las áreas para dormir mínimo requerido.



Las áreas de dormir deben tener el mínimo de 70 pies cuadrados por persona o 50 pies cuadrados por cada persona mayor de un año de edad. (cada persona mayor de 1 año cuenta como un ocupante)



El espacio habitable debe ser por lo menos 150 pies cuadrados para una persona y 100 pies cuadrados para cada persona adicional mayor de 1 año.



INFESTACIONES

Sec. 26-9 Mantenimiento de Unidades de Viviendas

- Las infestaciones son una violación de código de vivienda en todo tipo de viviendas.
- Los propietarios e inquilinos son responsables de mantener las viviendas limpias para evitar y eliminar una infestación.
- Reduzca el desorden y resuelva rápidamente la humedad excesiva, las fugas, y el agua estancada o acumulada.
- Use basureros con tapaderas socadas.
- Recicle papeles, cartón, madera, y otros artículos que contribuyen a las infestaciones.
- Guarde comida en recipientes sellados.
- Repare las grietas, hoyos, pantallas de ventanas rotas, las fugas de agua, y el agua estancada.
- ¡Nunca traiga a su casa colchones, muebles, mascotas, o ropa de la calle porque podría tener insectos o huevos de insectos!
- Mantenga cortadas las hierbas, malezas, y arbustos.
- No guarde leña, madera podrida, o plantas muertas cerca de su hogar.
- ¡No deje platos sucios, basura de la cocina abierta, o comida de mascotas afuera por la noche!



HHS Control de Vector de Vecendarios (Control de Ratas) investiga quejas y hace cumplir regulaciones relacionados con la eliminación y control de ratas. Segun Capitulo 39 del Código de Montgomery es contra la ley permitir que su propiedad se infeste de ratas. Si sospecha Usted de una infestación de ratas llame al 240-777-3986.



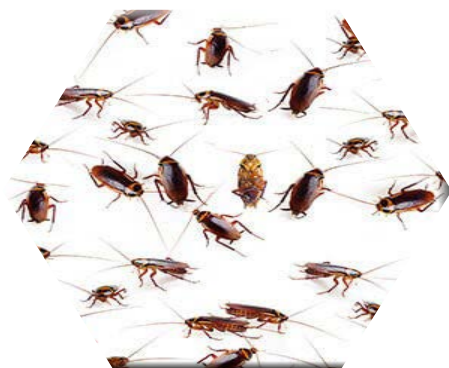
Ratones



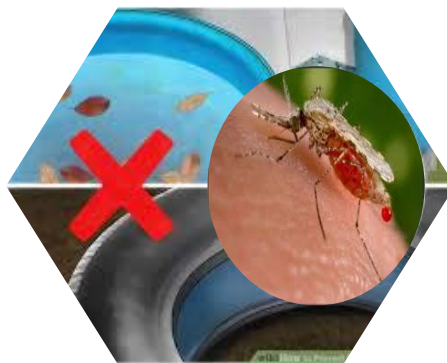
Chinches



Moho



Cucarachas



Mosquitos



Termitas

MOHO

Sec. 29-22 Inspecciones de Viviendas de Alquiler



- La [Agencia de Protección Ambiental](#) (o la EPA por sus siglas en inglés) recomienda el [control de la humedad](#) como la mejor estrategia para la prevención y reducción del crecimiento de moho. Sin embargo, no hay un estándar o límite federal, Estatal, o del Condado para el moho en el aire.
- Use un monitor de [humedad](#) económico para mantener los niveles de humedad interior menos del 50%.
- Ajuste el termostato entre 68-78 grados Fahrenheit
- Nunca apague el sistema de calefacción o aire acondicionado durante largos períodos de tiempo, cambie los filtros de aire, y realice el servicio anual.
- Evite la acumulación de condensación en ventanas, paredes, etc.
- Use el sistema de calefacción y aire acondicionado, dehumidificador, ventiladores, o ventanas abiertas para reducir la humedad/condensación.
- Evite los sistemas de calefacción y aire acondicionado de gran tamaño ya que la circulación de aire reducida no eliminará suficiente humedad del aire.
- Siempre ventile los electrodomésticos, cocinas, y baños.
- Nunca instale alfombra en los baños o en áreas húmedas.
- Corrija fugas de agua o agua estancada lo mas pronto posible.
- Limpie áreas pequeñas con moho y seque las superficies antes de pintar o aplicar sellador.
- Llame a un profesional certificado en remediación de moho para eliminar efectivamente el moho severo.

ACUMULACION COMPULSIVA

Sec. 26-13. Designacion de Vivienda No Apta y Estructuras No Residenciales Inseguras

Sec. 26-8 La Seguridad Contra Incendios y La Seguridad

- Segun la [Asociacion Squiatrica Americana](#) la acumulación compulsiva, se encuentra aproximadamente 2-6% dela población del EE.UU. o 16 millones de personas.
- Un hogar con acumulación excesiva o acaparamiento puede ser condenada como “no apta para la habitación humana”
- Fotos de casa 6-9 son ejemplos de condiciones de acaparamiento podría requerir una condenación.
- [Acumulación compulsiva](#) es un riesgo para la seguridad pública que la mayoría de las veces es reportada a DHCA por los miembros de una familia, gerentes de propiedades, y
- Los propietarios e inquilinos pueden ser citados por una violación de código de acumulación compulsiva.
- Se puede encontrar información sobre los esfuerzos para abordar el acaparamiento en el Condado de Montgomery en este [informe](#).
- Comuníquese con los [Servicios de Protección de Adultos del HHS](#) si le preocupa el abuso, la negligencia, la salud física o mental de un individuo, 240-777-3000 o MC 311.
- Comuníquese con [MC 311](#) para reportar una queja de acumulación compulsiva.



PROPIEDADES PROBLEMATICAS

Sec. 29-22 Inspección de Viviendas de Alquiler

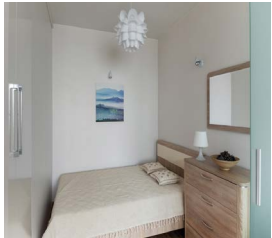
Regulación Ejecutivo 5-17 Propiedades Problemáticas estableció un método estadístico para identificar Propiedades Problemáticas según la gravedad y cantidad de violaciones en propiedades multifamiliares de alquiler. Las Propiedades Problemáticas tienen las siguientes violaciones de salud y seguridad....



Una infestación de roedores e insectos afectando 20% o más de las unidades de alquiler.



Crecimiento extensivo y visible de moho en las paredes interiores y superficies expuestas.



Cuartos o áreas de dormir que faltan una salida de incendios segura y sin obstáculos directamente al exterior



Fugas de agua significantes o rutinarias que causan humedad crónica, crecimiento de mojo, o daño de propiedad en más de una unidad.



Falta de una o más utilidades (electricidad, gas, agua etc.) que no fueron cortadas debido a la falta de pago del inquilino.

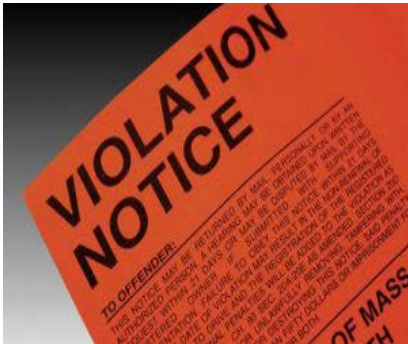
Para ver la lista de propiedades multifamiliares Problemáticas, en Riesgo, y en Cumplimiento por favor visite nuestra página web de [Análisis de Propiedades Problemáticas](#).

ENFORZAMIENTO

Sec. 26-12 Aviso de Violación

Sec. 26-15 Condiciones Severas y Acciones Correctivos

CORRIGE LAS VIOLACIONES ANTES DE LA FECHA LIMITE DEL AVISO DE VIOLACIONES PARA EVITAR ACCIONES LE-



- Un aviso de violación es entregado al propietario con un listado de todas las violaciones encontradas durante la inspección.
- Las violaciones urgentes deben ser corregidas entre 24-48 horas.
- Las violaciones no urgentes deben ser corregidas generalmente entre 30 días o menos.



- Se realizará una inspección antes de la fecha de corte para evaluar el cumplimiento.
- Visite a [eProperty 2.0](https://www.eProperty2.0.com) para chequear el estado de una inspección.
- La mayoría de las violaciones no corregidas son sujetas a una citación civil de \$500 por cada violación.



- En la mayoría de los casos, DHCA puede trabajar con los propietarios y ocupantes para corregir las violaciones.
- Bajo ciertas circunstancias, un juez de la corte de distrito puede obligar a los propietarios que no cumplan con los requisitos a corregir las violaciones, pagar multas, y emitir órdenes de reducción.

PROCESO DE ENFORZAMIENTO

Paso 1

Una vivienda es inspeccionada.
Si no hay violación es el caso es cerrado



Paso 2

Un "Aviso de Violación" es entregado o un "Aviso de Emergencia" para una propiedad con violaciones urgentes.



Paso 3

Las violaciones son corregidas antes de la fecha de limite o DHCA puede autorizar una "Reparación y Deducir" o "Limpiar y Cobrar en los Impuestos"

Paso 4

Citaciones civiles y multas son entregadas por cada violación de código de vivienda que permanece.



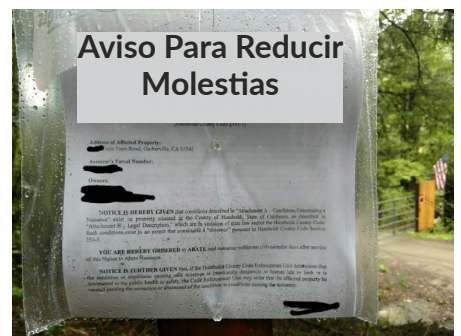
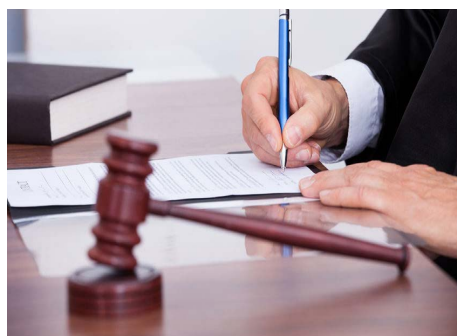
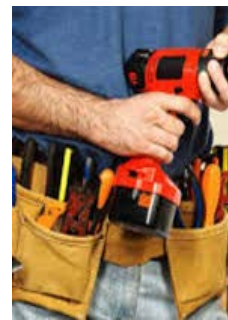
Paso 5

Una citación de audiencia para mostrar causa de violación es entregada entre 60-90 días. Una orden de reducción puede ser emitida para corregir las violaciones entre 60-90 días.



Paso 6

Las violaciones son corregidas y las multas pagadas o un juez puede obligar a los propietarios que corrijen las violaciones.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS



1. ¿La grama de mi vecino esta muy alta es eso una violación de código?

Si, la grama y las malezas de 12 pulgadas de altura o mas son una violación de código.



2. ¿Hay una casa abandonada no mantenida en mi calle que se puede hacer?

Llame [MC311](#), un inspector hará cumplir todos los códigos aplicables. Si el propietario no se encuentra, el Condado de Montgomery limpiará la vegetación alta, los desechos sólidos, asegurará la propiedad, y recuperará los gastos en los impuestos.



3. ¿Mis vecinos hacen mucho ruido es eso una violación de código?

El ruido excesivo no es una violación de código, pero se puede reportar al Departamento de Protección de Medio Ambiente, al [Departamento de Policía](#) no urgente 301-279-8000, o [MC311](#).



4. ¿Puede tener mi vecino un negocio en su hogar?

Bajo ciertas circunstancias puede ser permitido. Cualquier negocio casero con más de cinco clientes en una semana debe ser registrado con el Departamento de Permisos. Para mas información viste la página de web del [Departamento de Permisos](#) o llame al [MC311](#) o 240-777-0311.



5. Mi vecino esta alquilando su sótano. ¿Es legal?

Un apartamento de alquiler en el sótano o unidad de vivienda secundaria debe cumplir con el código de vivienda y tener una [licencia válida](#). Todas las propiedades de alquiler con licencias de DHCA pueden encontrarse en [eProperty 2.0](#).



6. ¿Es siempre difícil encontrar estacionamiento en las calles de mi vecindario. Como se puede reservar el estacionamiento en la calle para los que tienen permisos solamente?

Para las preguntas sobre los permisos de estacionamiento, por favor visite el sitio de web de la [División de Manejo de Parqueo](#) o llame [MC 311](#) para obtener mas información.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS



7. ¿Demasiada gente vive en la casa de mi vecino. ¿Como determine DHCA la sobre capacidad de ocupantes en una vivienda residencial?

DHCA mide el [espacio habitable](#) y el tamaño de las áreas de dormir para confirmar una violación de sobre capacidad de ocupantes. Una vivienda residencial debe tener al menos 150 pies cuadrados para 1 persona y 100 pies cuadrados por cada persona adicional. Las áreas de dormir deben tener por lo menos 70 pies cuadrados para 1 persona y 50 pies cuadrados por cada persona adicional.



8.¿Debe el propietario de una vivienda de alquiler instalar y mantener aire acondicionado en buenas condiciones?

Si, en las [propiedades multifamiliares y townhouses de alquiler](#) y en cualquier otro tipo de alquiler que tenga aire acondicionado. A partir del 1 de junio hasta el 30 de septiembre el aire acondicionado debe enfriar los [espacios habitables](#) a 80°F por lo menos. También se requiere una sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura mínima de 68°F. Aunque no hay una fecha exacta para encender y apagar la calefacción la falta de calefacción durante las temperaturas bajas es una violación urgente de salud y seguridad.



9.¿Es una violación de códigos colocar las bolas de basura en la orilla de la calle los días de recolección de basura?

No. Sin embargo, la basura y los desechos sólidos en los terrenos de una propiedad es una violación de código. Por favor llame al [MC311](#) para reportar una violación de código o visite la página de web del [Departamento de Protección de Medio Ambiente](#) para mas



10. ¿Puedo estacionar mi vehículo inoperable en mi entrada de vehiculos?

No, los vehículos inoperables o sin placas deben ser almacenados en un garaje encerrado o en una bodega para evitar una violación de código.



11. Estoy alquilando una casa unifamiliar por 12 meses pero el propietario también esta alquilando un apartamento de garaje y de sótano Airbnb en la misma propiedad. ¿Es est permitido?

No, el alquiler de unidades de viviendas secundarias a corto plazo no deben existir con cualquier otro tipo de alquiler residencial en la misma propiedad.



12. ¿Que sucede cuando encuentra una violación de código de vivienda?

Un [aviso de violación](#) es entregado al propietario y la violación debe ser corregida dentro del plazo especificado para evitar una citación civil.

EDUCACION COMUNITARIA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS CODIGOS DE VIVIENDA

**¡ LA SEGURIDAD DE
VIVIENDAS Y EDIFICIOS
ES NUESTRA
PRIORIDAD PRINCIPAL!
GRACIAS POR SU
CUMPLIMIENTO DE CODIGO!**



240-777-0311
www.montgomerycountymd.gov/dhca