



Department of Planning & Community & Economic Development

Building Inspection Division

Departamento de Planeación, Comunidad y Desarrollo Económico

División de Inspección de Edificios

Madison Municipal Building, Suite 017

215 Martin Luther King Jr. Blvd.

P.O. Box 2984

Madison, Wisconsin 53701-2984

Phone: (608) 266-4551

Fax (608) 266-6377

www.cityofmadison.com

Lista de verificación: Infracciones Comunes

Esta lista de verificación puede ayudar a los propietarios e inquilinos a identificar violaciones comunes del código mostrando los problemas más frecuentes que encuentran nuestros inspectores de edificios.

Este listado NO enumera la totalidad de posibles violaciones que pueden ser encontradas en una propiedad.

MANTENIMIENTO DEL EXTERIOR DE LA PROPIEDAD:

- La superficie exterior del edificio no debe presentar grandes áreas sin pintar o con pintura en malas condiciones (descascarada).
- Las chimeneas u otra mampostería exterior, no deben tener ladrillos y / o mortero dañados o faltantes.
- Las canaletas de recolección de agua lluvia deben estar aseguradas al edificio y ser capaces de permitir el libre flujo del agua.
- Los techos deben estar libres de goteras o deterioro grave.
- Los revestimientos, molduras, ventanas y puertas deben ser herméticos y no presentar madera podrida y/o deteriorada.
- Las áreas al aire libre no deberán presentar chatarra, basura, escombros u otros artículos que no estén destinados para uso exterior.
- Los árboles deben estar libres de ramas o secciones muertas y mantenerse propiamente podados, evitando el contacto y daño a los edificios.
- Las aceras públicas deberán mantenerse libres de obstáculos a todo lo largo, ancho y permitiendo siete (7) pies (ft) de altura libre de cualquier follaje o elemento.
- Los botes de basura deben mantenerse en la parte trasera de la propiedad exceptuando cuando estén colocados sobre la acera para el servicio de recolección.
- Los vehículos estacionados al exterior de la propiedad deben mantenerse en condiciones de funcionamiento.
- Las cercas, cobertizos de almacenamiento, aceras y otras estructuras exteriores deben mantenerse en condiciones adecuadas y seguras para su uso.
- Las estructuras o superficies de madera entre el edificio principal y la calle, deben ser impermeables. Estas pueden pintarse o tratarse con algún tinte o pigmento.

ESCALERAS, PORCHES, BALCONES

- Las escaleras u otras superficies elevadas con desniveles igual o mayores a 24 pulgadas, deben presentar barandales y protecciones (barandilla). Barandales y protecciones deben ser lo suficientemente resistentes para evitar que las personas se caigan.
- Las escaleras deben tener dimensiones uniformes entre huellas (ancho) y contra-huella o peraltes (altura).
- Las estructuras deben ser firmes, estar propiamente afianzadas y libres de madera podrida u otros defectos.
- Las nuevas construcciones de escaleras, pasamanos y barandales deben cumplir con los requisitos del código de construcción actual. Se puede permitir que las estructuras preexistentes permanezcan, si y solo si, estas son seguras y están en buenas condiciones.

MANTENIMIENTO INTERIOR GENERAL

- Los edificios de unidades múltiples, deben tener timbres o un sistema de intercomunicación en la entrada principal.
- Las paredes, techos y otras superficies deben estar libres de defectos, daños por agua y pintura descascarada.
- Los pisos deben estar libres de defectos o condiciones que presenten riesgo de tropiezo. Los pisos deben tener acabados/condiciones que proporcionen superficies fáciles de limpiar.
- Las cocinas, refrigeradores y electrodomésticos deben funcionar correctamente. Deben estar libres de piezas faltantes o dañadas.
- Los gabinetes y los mesones de las cocinas y los baños deben estar en condiciones adecuadas. Deben tener superficies fáciles de limpiar.
- Los baños deben tener una ventana operable o, un ventilador de extracción.
- Las unidades habitacionales deben tener un sistema de calefacción permanente. El sistema debe mantener una temperatura de al menos 67 ° F en todo momento.
- Los sistemas de calefacción deben ser reparados y/o recibir mantenimiento por personas calificadas. Debe existir al menos un servicio de mantenimiento anual. Un registro de estos servicios debe permanecer en las instalaciones. Estos reportes deben incluir la fecha e información de quien proporcionó el servicio.
- En los sistemas de tubería de agua, particularmente cuando son de metal, asegurar que estén propiamente conectados al medidor.
- Las áreas comunes deben mantenerse limpias. Los sótanos u otras áreas deben mantenerse libres de almacenamiento o, desorden excesivo. Los artículos que no sean propiedad de los inquilinos actuales o que no se utilicen para mantenimiento el edificio, deben ser retirados de la propiedad.
- Sótanos no podrán ser utilizados como zonas de dormir si estos no cuentan con dos salidas aprobadas como medio de egreso.

PUERTAS

- Las puertas de la unidad de vivienda deben tener una cerradura con pestillo con llave. El cerrojo debe tener al menos una pulgada de tiro. La placa del marco debe asegurarse con tornillos de al menos dos pulgadas y media de largo.

- La puerta principal de cada unidad de vivienda debe tener un “ojo de pez” (mirilla) si la puerta no tiene ventana.
- Las puertas corredizas para patio deben tener una cerradura principal que forme parte del sistema de la puerta, así como una cerradura secundaria.
- Si la puerta del patio está en el primer piso o es accesible desde el exterior, necesita una cerradura de ventilación adicional. Las cerraduras de ventilación deben permitir que la puerta se mantenga abierta entre una y cinco pulgadas.
- Las cerraduras y cerraduras de ventilación secundarias, pueden ser una pieza de madera o metal, pasadores o topes que se instalan en el carril. De otra forma, las barras de seguridad ajustables pueden servir para este propósito.
- Las puertas de áreas de lavandería en sótanos compartidos, además de un mecanismo de cierre automático, deben tener un tipo de cerradura “de llave”, es decir, donde la palanca exterior este bloqueada en todo momento y se utiliza una llave para retraer el pestillo y abrir la puerta. Al retirar la llave, la puerta se bloquea por fuera y no hay forma de bloquear y/o desbloquear la puerta desde el interior. Las cerraduras “de llave” también son conocidas por ser un sistema de cierre de pestillo protegido con bloqueo de seguridad.
- En edificios de unidades múltiples, las puertas del sótano a las áreas comunes, deben tener una cerradura “de llave”. Estas puertas del sótano también deben tener un mecanismo cierre automático.
- Los edificios de unidades múltiples deben tener puertas de protección contra fuego de acuerdo a las especificaciones requeridas para este tipo de elementos. Estas puertas deben tener los herrajes de cierre y los cierres automáticos de acuerdo a especificaciones. Estas puertas no deben dejarse abiertas.
- En lo que refiere a cualquier otro tipo de puerta, estas deben estar en buen estado y tener pomos (perilla) y pestillos en correcto funcionamiento y adecuadas placas de cierre.
- No se permiten cerraduras de cerrojo del tipo, “doble llave” en ninguna puerta.
- No se permiten cerraduras de pestillo (utilizadas frecuentemente con candado) en ninguna puerta que no sea de casilleros o áreas de almacenamiento y bodega.

VENTANAS

- Todas las ventanas:
 - Deben tener cerraduras que funcionen correctamente.
 - Deben abrir y cerrar correctamente. En el caso del tipo de ventana “de guillotina” o “batiente en vertical” (*single or double hung*), las hojas inferiores deben poder mantenerse arriba sin necesidad de un puntal o soporte adicional.
 - No deben existir vidrios rotos o agrietados.
 - Deben tener doble vidrio (panel térmico) o ventanas de tormenta desde el 15 de noviembre hasta el 30 de abril.
 - Deben tener mosquiteros, que ajusten adecuadamente, del 1 de junio al 15 de octubre. Los mosquiteros deben estar en buen estado.
- Las ventanas deben tener cerraduras de ventilación si:
 - La ventana está en o debajo del primer piso
 - La ventana es accesible desde porches, balcones, árboles, etc.
- Las cerraduras de ventilación deben permitir que cada ventana permanezca abierta entre una (1) y cinco

(5) pulgadas. Las cerraduras, cuando no estén en uso, deben dejar que la ventana se abra completamente desde el interior.

ALARMAS DE HUMO

- Las alarmas de humo deben:
 - Tener cableado directo a la red eléctrica de la propiedad
 - Utilizar pilas de litio duración 10 años y a prueba de manipulaciones.
- Deben instalarse alarmas de humo:
 - en cada dormitorio (o área utilizada para dormir).
 - dentro de un área de 6 pies del exterior de puertas de entrada a áreas para dormir.
 - en cada piso (incluidos los sótanos).
- [Consulte aquí una guía visual](#) de ubicación de alarmas de humo del Departamento de Bomberos de Madison.
- [Consulte aquí información general](#) sobre detectores de humo del Departamento de Bomberos de Madison.
- Las alarmas de detector de humo / monóxido de carbono, deben cumplir con los requisitos de energía mencionados anteriormente.

ALARMAS DE MONÓXIDO DE CARBONO

Tipo de edificio	Debe tener una alarma de monóxido de carbono
Una (1) y dos (2) unidades de vivienda	Una en cada piso (incluidos los sótanos) de cada unidad
Tres (3) o más unidades de vivienda	A menos de quince (15) pies de las puertas de los dormitorios de cualquier unidad que contenga un aparato/electrodoméstico que funcione por quema de combustible y dentro de cualquier otra habitación que contenga un aparato/electrodoméstico de combustión.

- Las alarmas de monóxido de carbono deben funcionar o, con baterías o conectadas a toma de corriente de la propiedad.
- [Consulte aquí una guía visual](#) de ubicación de alarmas de monóxido de carbono del Departamento de Bomberos de Madison.
- [Consulte aquí información general](#) sobre las alarmas de monóxido de carbono del Departamento de Bomberos de Madison.

PLOMERÍA

- Todos los lavabos, bañeras y duchas deben proveer suficiente agua fría y agua caliente (mínimo 120 ° F de temperatura).
- Los accesorios de plomería deben estar correctamente instalados, funcionando y libres de fugas de agua.

- Los desagües deben drenar libremente.
- Los desagües de la lava vajillas deben tener una “trampa aire o cámara de aire” (*air gap, air break*) adecuada (que este por encima del mesón del gabinete).
- Los inodoros deben funcionar correctamente y estar propiamente asegurados al piso.

SISTEMA ELÉCTRICO

- Los tomacorrientes eléctricos de tres (3) clavijas deben estar debidamente conectados a tierra.
- Los tomacorrientes que no pueden conectarse a tierra deben reemplazarse con:
 - Tomacorrientes de dos (2) clavijas o,
 - Receptáculos protegidos con GFCI etiquetados como 'Sin conexión a tierra'.
- Los tomacorrientes deben tener protección GFCI si están ubicados en:
 - Cocinas.
 - Baños.
 - Garajes
 - Sótanos sin terminar.
 - Dentro de una distancia de 6 pies de una fuente de agua.
 - El exterior del edificio
- Las placas de cubierta del interruptor eléctrico, el tomacorriente y la caja de conexiones deben estar instaladas correctamente. Las placas de cubierta deben estar libres de grietas o daños.
- Los artefactos de iluminación deben ser seguros y funcionar correctamente. Los artefactos de iluminación no deben tener cubiertas faltantes.
- Los conductores eléctricos para trituradores de basura deben usar una abrazadera (aprobada para el método de cableado) donde pasan al cuerpo del triturador.
- Los fusibles tipo “tornillo”, deben tener bases tipo “S” y la clasificación adecuada para cada circuito.
- Cada baño debe tener al menos un tomacorriente.
- Cada dormitorio debe tener al menos dos tomacorrientes.
- Las extensiones eléctricas no se pueden utilizar como cableado permanente.