

*De la Serie de Códigos Internacionales™*



# CÓDIGO INTERNACIONAL DE MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD™

2006

Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad 2006™

Primera impresión en español basada en la primera impresión en inglés: Enero 2006

ISBN: 978-1-58001-669-8

COPYRIGHT © 2006  
por  
INTERNATIONAL CODE COUNCIL, INC.

DERECHOS RESERVADOS. Este *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad 2006™* es un trabajo con derechos registrados y es propiedad del International Code Council, Inc (ICC). Sin el consentimiento escrito previo del dueño de estos derechos registrados, ninguna parte de este libro puede ser reproducida, distribuida, o transmitida en forma alguna, incluyendo, sin que esto sea limitante, medios electrónicos, ópticos o mecánicos (como por ejemplo, fotocopiado, o grabado en cualquier tipo de sistema de grabación). Para información sobre permisos de copiado de material más allá de su uso adecuado, favor dirigirse a: Publications, 4051 West Flossmoor Road, Country Club Hills, IL 60478-5795, U.S.A. Teléfono 1-888-ICC-SAFE (422-7233).

Marcas registradas: Tanto "International Code Council", el logotipo de "International Code Council", "International Property Maintenance Code", así como el "Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad" son marcas registradas del International Code Council, Inc.

IMPRESO EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

## PREFACIO

### Introducción

Internacionalmente, las autoridades competentes reconocen la necesidad de un código de mantenimiento de la propiedad que esté al día con respecto al mantenimiento de las edificaciones existentes. El *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad*™ (IPMC), en esta edición 2006, ha sido diseñado para cubrir esta necesidad por medio de reglamentos modelo que contienen requisitos claros y específicos de mantenimiento de la propiedad con disposiciones sobre el mejoramiento requerido de la propiedad.

Esta edición 2006 es totalmente compatible con todos los *Códigos Internacionales*™ (*I-Codes*®) publicados por el *International Code Council* (ICC®), incluyendo el *Código Internacional de la Edificación*™ (*International Building Code*® - IBC®), el *Código Eléctrico del ICC*™ (*ICC Electrical Code*® - ICC EC®)—*Disposiciones Administrativas*, el *Código Internacional de Conservación de Energía*™ (*International Energy Conservation Code*® - IECC®), el *Código Internacional de Edificaciones Existentes*™ (*International Existing Building Code*® - IEBC®), el *Código Internacional de Protección contra Incendios*™ (*International Fire Code*® - IFC®), *Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible*™ (*International Fuel Gas Code*® - IFGC®), *Código Internacional de Instalaciones Mecánicas*™ (*International Mechanical Code*® - IMC®), el *Código de Desempeño del ICC*™ (*ICC Performance Code*® - ICC PC®), *Código Internacional para Instalaciones Particulares de Desagües Sanitarios*™ (*International Private Sewage Disposal Code*® - IPSDC®), *Código Internacional Residencial*™ (*International Residential Code*® - IRC®), *Código Internacional de Interface Urbano-Agreste*™ (*International Wildland-Urban Interface Code*® - IUWIC®) y el *Código Internacional de Zonificación*™ (*International Zoning Code*® - IZC®).

Las disposiciones del *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad*™ (IPMC™) proveen muchos beneficios, entre ellos se encuentra la presentación del proceso de desarrollo de un código modelo que ofrece un foro internacional para autoridades competentes y otras partes interesadas, en el que se discuten los requerimientos preceptivos y de desempeño del código. El foro provee una plataforma excelente para el debate respecto a las revisiones propuestas. Este modelo también alienta la coherencia internacional en la aplicación de las disposiciones.

### Desarrollo

La primera edición del *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad* (IPMC) (1998) fue la culminación de un esfuerzo iniciado en 1996 por un comité de desarrollo nombrado por el ICC y formado por representantes de tres miembros estatutarios del *International Code Council* en ese momento: *Building Officials and Code Administrators International, Inc.* (BOCA), *International Conference of Building Officials* (ICBO) y *Southern Building Code Congress International* (SBCCI). El comité elaboró el borrador de un conjunto de disposiciones para edificaciones existentes que fuera consistente con los códigos modelo de mantenimiento de la propiedad en ese momento. Esta edición 2006 presente el código como se publicó inicialmente, con los cambios reflejados a través de las ediciones previas 2003 y cambios posteriores desarrollados a través del Proceso de Desarrollo de Códigos del ICC a lo largo del 2005. Una nueva edición del código es promulgada cada tres años.

Este código está fundamentado en principios que pretenden establecer disposiciones consistentes con el alcance de un código de mantenimiento de la propiedad que proteja adecuadamente la salud, seguridad y bienestar públicos; disposiciones que no necesariamente incrementan los costos de construcción; disposiciones que no restringen el uso de nuevos materiales, productos o métodos de construcción; y disposiciones que no dan trato preferencial a tipos o clases particulares de materiales, productos o métodos de construcción.

### Adopción

El *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad* (IPMC) está disponible para ser adoptado y utilizado por las jurisdicciones a nivel internacional. Su uso dentro de una jurisdicción gubernamental debe ser logrado a través de la adopción por referencia conforme a los procedimientos establecidos por las leyes jurisdiccionales. En el momento de adopción, las jurisdicciones deben insertar la información apropiada en las disposiciones que requieren información local específica, tal como el nombre de la jurisdicción que lo adopta. Estos espacios a llenar se muestran en pequeñas letras mayúsculas entre corchetes en el código y en la ordenanza modelo. La ordenanza modelo para la adopción en la página vii hace referencia a varios elementos que son clave para una ordenanza de adopción, incluyendo la información requerida para la inserción en el texto del código.

### Mantenimiento

El *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad* (IPMC) se mantiene actualizado través de la revisión de los cambios propuestos presentados por funcionarios públicos a cargo de los códigos, representantes de industrias, profesionales de diseño y otras partes interesadas. Los cambios propuestos son cuidadosamente considerados a través de un proceso abierto de desarrollo de códigos dentro del cual todas las partes interesadas y afectadas pueden participar.