

## Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad 2021™

Fecha de Publicación: Septiembre de 2022

ISBN: 978-1-958581-96-4  
ISBN: 978-1-958581-97-1 (PDF para descarga)

COPYRIGHT© 2022  
por  
INTERNATIONAL CODE COUNCIL, INC.

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS. Este *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad 2021™* es un trabajo con derechos registrados y es propiedad del *International Code Council, Inc. (ICC)*. Sin el consentimiento escrito previo de ICC, 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, y sin que sea limitante, fotocopiado, o grabado en cualquier sistema de almacenamiento). Para información sobre derechos de uso y permisos, por favor dirigirse a: Publications, 4051 Flossmoor Road, Country Club Hills, IL 60478. Teléfono 1-888-ICC-SAFE (422-7233).

Las marcas registradas: "*International Code Council*", el logotipo de "*International Code Council*", "*ICC*", el logotipo de "*ICC*", "*Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad*", "*IPMC*" y otros nombres y marcas registradas que aparecen en este libro son marcas registradas del *International Code Council, Inc.*, y/o de sus licenciantes (según aplique), y no pueden ser utilizadas sin autorización.

IMPRESO EN LOS ESTADO UNIDOS

# PREFACIO

## Introducción

El *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC)* establece los requisitos mínimos para el mantenimiento de las edificaciones existentes a través de regulaciones de códigos modelo que contienen disposiciones claras y específicas sobre el mantenimiento y la mejora de la propiedad. Esta edición 2021 es plenamente 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®)*, *Código Internacional de Conservación de Energía™ (International Energy Conservation Code® -IECC®)*, *Código Internacional de Edificaciones Existentes™ (International Existing Building Code® -IEBC®)*, *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 Construcción Verde™ (International Green Construction Code® -IgCC®)*, *Código Internacional de Instalaciones Mecánicas™ (International Mechanical Code® -IMC®)*, *Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias™ (International Plumbing Code® -IPC®)*, *Código Internacional para Instalaciones Particulares de Desagües Sanitarios™ (International Private Sewage Disposal Code® -IPSDC®)*, *Código Internacional de Piscinas y Spa™ (International Swimming Pool and Spa Code® -ISPSC®)*, *Código Internacional de Interface Urbano-Agrete™ (International Wildland-Urban Interface Code® -IWUIC®)*, *Código Internacional de Zonificación™ (International Zoning Code® -IZC®)* y el *Código de Desempeño del ICC™ (International Code Council Performance Code® -ICCPC®)*.

Los *Códigos Internacionales (I-Codes)*, incluyendo el IPMC, se utilizan de varias maneras, tanto en el sector público como en el privado. La mayoría de los profesionales de la industria están familiarizados con los *I-Codes* como base de las leyes y regulaciones en las comunidades de todo Estados Unidos y en otros países. Sin embargo, el impacto de los códigos se extiende más allá del campo regulatorio, pues se utilizan en una variedad de entornos no regulatorios, incluyendo:

- Programas de cumplimiento voluntario tales como los que promueven la sustentabilidad, la eficiencia energética y la resistencia a los desastres.
- La industria de seguros, para estimar y gestionar el riesgo, y como una herramienta en la suscripción y las decisiones sobre las tarifas aplicables.
- Certificación y acreditación de personas involucradas en los campos de diseño, construcción y seguridad en las edificaciones.
- Certificación de productos relacionados con la edificación y la construcción.
- Agencias federales estadounidenses, para guiar la construcción en una serie de propiedades del gobierno.
- Administración de las instalaciones.
- Los parámetros de “mejores prácticas” para diseñadores y constructores, incluyendo aquellos que están involucrados en proyectos en jurisdicciones que no tienen un sistema regulatorio formal o mecanismo implementado por el gobierno.
- Libros y planes de estudios escolares, universitarios y profesionales.
- Trabajos de referencia relacionados al diseño y construcción de edificaciones..

Además de los códigos en sí, el proceso de desarrollo del código reúne a los profesionales de la construcción de manera regular. Provee un foro internacional para la discusión y deliberación sobre el diseño de edificaciones, métodos de construcción, seguridad, requisitos de desempeño, avances tecnológicos y productos innovadores.

## Desarrollo

Esta edición del 2021 presenta el código como originalmente fue emitido, con los cambios reflejados en las ediciones 2003 hasta 2018 y modificaciones adicionales aprobadas por el Proceso de Desarrollo de Códigos del ICC hasta 2019. Una nueva edición como ésta es promulgada cada 3 años.

Este código tiene por objeto establecer disposiciones que protegen adecuadamente la salud, la seguridad y el bienestar público y que no incrementen el costo de la construcción innecesariamente ni den tratamiento preferencial a ciertas clases o tipos de materiales, productos o métodos de construcción.

## Mantenimiento

El *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC)* se mantiene actualizado a través de la revisión de los cambios propuestos por la autoridad competente de la aplicación y el cumplimiento del código, representantes de la industria, profesionales de diseño y otras partes interesadas. Los cambios propuestos son cuidadosamente considerados a través de un proceso abierto de desarrollo del código en el que pueden participar todas las partes interesadas y afectadas.

El Proceso de Desarrollo de Códigos ICC refleja principios de apertura, transparencia, equilibrio, debido proceso y consenso, los principios contenidos en la Circular A-119 de OMB, la cual regula el uso en el gobierno federal de las normas del sector privado. El proceso ICC está abierto a cualquier persona; no hay costo para participar y las personas pueden participar sin gastos de viaje a través de la aplicación basada en la nube de ICC, *cdpAccess*<sup>®</sup>. Una amplia muestra representativa de intereses está representada en el Proceso de Desarrollo de Códigos ICC. Los códigos, que se actualizan con regularidad, incluyen salvaguardas que permiten intervención de emergencia cuando se requiere por razones de salud y seguridad.

Para garantizar que las organizaciones con interés directo y material en los códigos tengan voz en el proceso, el ICC ha desarrollado alianzas con segmentos industriales clave que apoyan el importante objetivo de seguridad pública del ICC. Algunos miembros del comité de desarrollo fueron nominados por los siguientes socios de la industria y aprobados por la Junta Directiva del ICC:

- American Institute of Architects [*Instituto Americano de Arquitectos (AIA)*]  
National Association of Home Builders [*Asociación Nacional de Constructores de Viviendas (NAHB)*]

Los comités de desarrollo de códigos evalúan y hacen recomendaciones con relación a los cambios propuestos a los códigos. Sus recomendaciones están sujetas a comentarios públicos y votaciones de todo el Consejo. Los miembros gubernamentales de ICC—funcionarios de seguridad pública que no tienen intereses financieros o comerciales en el resultado— dan los votos finales sobre los cambios propuestos.

Los contenidos de esta obra están sujetos a cambios a través de los ciclos de desarrollo de códigos y de cualquier entidad gubernamental que promulga el código como ley. Para mayor información respecto al proceso de desarrollo del código, contacte al *Codes and Standards Development Department* del ICC.

Mientras el procedimiento de desarrollo de los *I-Codes* es completo e integral, el ICC, sus miembros y aquellos que participan en el desarrollo de este código no aceptan ninguna responsabilidad resultante de la publicación o uso de los *I-Codes*, o del cumplimiento o incumplimiento de sus disposiciones. El ICC no tiene el poder o autoridad de supervisión o para obligar el cumplimiento del contenido de este código.

## Responsabilidades del Comité de Desarrollo del Código (Letras al Frente de los Número de Secciones)

En cada ciclo de desarrollo del código, los cambios propuestos al código son considerados en las Audiencias del Comité Ejecutivo por el Comité de Desarrollo del Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad/Zonificación, cuya acción constituye una recomendación a los miembros votantes para una acción final sobre los cambios propuestos. Los cambios propuestos a las secciones

del código cuyo número comienza con una letra entre paréntesis son considerados por un comité de desarrollo diferente al Comité de Desarrollo del Código. Por ejemplo, los cambios propuestos a las secciones que tienen [F] al inicio (por ejemplo, [F] 704.1) son considerados por el Comité de Desarrollo del Código Internacional de Protección contra Incendios durante las Audiencias del Comité Ejecutivo.

El contenido de las secciones en este código que comienzan con una designación de letras se mantiene por otro comité de desarrollo del Código de acuerdo con lo siguiente:

[A] = Comité de Desarrollo del Código – Disposiciones Administrativas;

[F] = Comité de Desarrollo del *Código Internacional de Protección contra Incendios (IFC)*;

[P] = Comité de Desarrollo del *Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias (IPC)*;

[BE] = Comité de Desarrollo del Código IBC – Disposiciones de Medios de Salida; y

[BG] = Comité del Desarrollo del Código IBC – Disposiciones Generales.

#### AUDIENCIAS DEL DESARROLO DEL CÓDIGO

<b>Códigos Grupo A</b> (Audiencia en 2021, Fecha Límite para Cambios Propuestos al Código: 11 de Enero de 2021)	<b>Códigos Grupo B</b> (Audiencia en 2022, Fecha Límite para Cambios Propuestos: 10 de Enero de 2022)
<b>Código Internacional de la Edificación (IBC)</b> – Medios de salida (Capítulos 10, 11, Apéndice E) – Seguridad contra incendios (Capítulos 7, 8, 9, 14, 26) – Generalidades (Capítulos 2–6, 12, 27–33, Apéndices A, B, C, D, K, N)	Disposiciones Administrativas (Capítulo 1 de todos los códigos excepto IECC, IRC e IgCC; Apéndice O del IBC; los apéndices titulados “Junta de Apelaciones” para todos los códigos excepto IECC, IRC, IgCC, ICCPC e IZC; actualizaciones administrativas a las normas vigentes citadas y definiciones designadas).
<b>Código Internacional de Protección contra Incendios (IFC)</b>	<b>Código Internacional de la Edificación (IBC)</b> – Estructural (Capítulos 15–25, Apéndices F, G, H, I, J, L, M)
<b>Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible (IFGC)</b>	<b>Código Internacional de Edificaciones Existentes (IEBC)</b>
<b>Código Internacional de Instalaciones Mecánicas (IMC)</b>	<b>Código Internacional de Conservación de Energía — Comercial (IECC)</b>
<b>Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias (IPC)</b>	<b>Código Internacional de Conservación de Energía — Residencial</b> – IECC—Residencial – IRC — Energía (Capítulo 11)
<b>Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC)</b>	<b>Código Internacional de Construcción Verde (IgCC)</b> (Capítulo 1)
<b>Código Internacional para Instalaciones Particulares de Desagües Sanitarios (IPSDC)</b>	<b>Código Internacional Residencial (IRC)</b> – IRC—Edificación (Capítulos 1–10, Apéndices E, F, H, J, K, L, M, O, Q, R, S, T)
<b>Código Internacional Residencial (IRC)</b> – IRC—Instalaciones Mecánicas (Capítulos 12–23) – IRC—Instalaciones Hidrosanitarias (Capítulos 25–33, Apéndices G, I, N, P)	
<b>Código Internacional de Piscinas y Spa (ISPSC)</b>	
<b>Código Internacional de Interface Urbano-Agreste (IUWIC)</b>	
<b>Código Internacional de Zonificación (IZC)</b>	

**Nota:** Los cambios propuestos al ICC PC serán escuchados por el Comité de Desarrollo del Código indicado entre paréntesis [ ] en el texto del ICC PC.

Para el desarrollo de los *I-Codes* edición 2024, habrá dos grupos de comités para desarrollo del código y se reunirán en años separados, como se muestra en la Tabla de Audiencias del Desarrollo del Código.

Los cambios propuestos del código presentados para las secciones del código que tienen una designación de letra al frente serán escuchados por el respectivo comité responsable de dichas secciones del código. Debido a que los diferentes comités tienen Audiencias del Comité Ejecutivo en diferentes años, las propuestas al IPMC serán escuchadas por ambos comités en los ciclos de desarrollo del código 2021 (Grupo A) y 2022(Grupo B).

Por ejemplo, cada sección del Capítulo 1 de este código se designa como responsabilidad del *Comité Administrativo de Desarrollo del Código*, el cual es parte del Grupo B de las audiencias. Este comité llevará a cabo sus Audiencias del Comité Ejecutivo en 2022 para considerar los cambios propuestos al Capítulo 1 de todos los *I-Codes* excepto el IECC, IRC e IgCC. Por lo tanto, cualquier propuesta recibida para el Capítulo 1 de este código será asignada al *Comité Administrativo de Desarrollo del Código* para su consideración en el 2022.

Es muy importante que cualquier persona que presente cambios propuestos al código entienda cual comité de desarrollo del código es el responsable de la sección del código que es el tema del cambio propuesto del código. Para mayor información acerca de las responsabilidades del Comité de Desarrollo del Código, visite el sitio web de ICC en [www.iccsafe.org/current-code-development-cycle](http://www.iccsafe.org/current-code-development-cycle).

## Marcas en el Margen

Las líneas verticales continuas en los márgenes del cuerpo del código indican un cambio técnico de los requisitos con respecto a la edición 2018. Los indicadores de texto eliminado en forma de flecha (➡) se colocan en el margen donde se ha borrado una sección completa, párrafo, excepción o tabla, o un ítem en una lista de ítems o una fila de una tabla.

Un solo asterisco [\*] colocado en el margen indica que el texto o la tabla se han reubicado dentro del código. Doble asterisco [\*\*] colocado en el margen indica que el texto o la tabla que se encuentra inmediatamente después ha sido reubicado ahí desde otra parte del código. La siguiente tabla indica tales reubicaciones en la edición de 2021 del IPMC.

### REUBICACIONES

UBICACIÓN 2021	UBICACIÓN 2018
104.1	103.5
105	104
105.7-105.7.1	103.4-103.4.1
106	105
107.2	111.1
108.1	111.2
109	106
110	112
111	108
111.4-111.6	107.1-107.4, 107.6
112	109
113	110
B101.2.2	111.8
B101.3	111.2
B101.3.2	111.2.1

(continúa)

### REUBICACIONES -continuación

UBICACIÓN 2021	UBICACIÓN 2018
B101.3.4	111.2.2
B101.3.5	111.2.4
B101.3.6	111.2.3
B101.3.7	111.2.5
B101.4	111.4.1
B101.5	111.3
B101.5.3	111.5
B101.7	111.6
B101.7.1	111.6.1
B101.8	111.7

## Coordinación de los Códigos Internacionales

La coordinación de las disposiciones técnicas es uno de los puntos fuertes de la familia de códigos modelo de ICC. Los códigos pueden utilizarse como un conjunto completo de documentos complementarios, que proveen a los usuarios una integración completa y coordinación de las disposiciones técnicas. Los códigos individuales también pueden utilizarse en subconjuntos o como documentos independientes. Para asegurarse que cada código individual sea lo más completa posible, algunas disposiciones técnicas que son relevantes para más de un área temática se duplican en algunos códigos modelo. Esto permite a los usuarios una flexibilidad máxima en la aplicación de los *I-Codes*.

## Términos en cursiva

Los términos en cursiva en el texto del código, que no sean los títulos del documento, están definidos en el Capítulo 2. Las palabras y términos seleccionados para estar en cursiva tienen definiciones que el usuario debe leer cuidadosamente para facilitar una mejor comprensión del código. Cuando aparecen en cursiva se aplican las definiciones del Capítulo 2. Si no están en cursiva, se aplican definiciones de uso común.

## Adopción

El ICC mantiene los derechos de autor en todos sus códigos y normas. Mantener los derechos de autor permite al ICC financiar su misión mediante la venta de libros, tanto en formato impreso como electrónico. El ICC acoge favorablemente la adopción de sus códigos por jurisdicciones que reconocen y aceptan los derechos de autor de ICC en el código, además reconoce el valor sustancial compartido de la asociación pública/privada para el desarrollo del código entre las jurisdicciones y el ICC.

El ICC también reconoce la necesidad de que las jurisdicciones pongan las leyes a disposición del público. Todos los *I-Codes* y las *I-Standards* junto con las leyes de muchas jurisdicciones, están disponibles de forma gratuita en un formato no descargable en la página web de ICC. Las jurisdicciones deben ponerse en contacto con el ICC en [adoptions@iccsafe.org](mailto:adoptions@iccsafe.org) para aprender cómo adoptar y distribuir leyes basadas en el IPMC de manera que proporcione el acceso necesario, y a la vez mantenga los derechos de autor de ICC.

Para facilitar la adopción, varias secciones de este código contienen espacios en blanco para llenar con la información que necesita ser entregado por la jurisdicción de adopción. Para este código, por favor consulte:

Sección 101.1. Inserte: **[NOMBRE DE LA JURISDICCIÓN]**

Sección 103.1. Inserte: **[NOMBRE DEL DEPARTAMENTO]**

Sección 302.4. Inserte: **[ALTURA EN PULGADAS]**

Sección 304.14. Inserte: **[FECHAS EN DOS UBICACIONES]**

Sección 602.3. Inserte: **[FECHAS EN DOS UBICACIONES]**

Sección 602.4. Inserte: **[FECHAS EN DOS UBICACIONES]**

## **Uso Efectivo del Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad**

El IPMC es un código modelo que regula los requisitos mínimos para el mantenimiento de edificaciones existentes.

El IPMC es un documento de mantenimiento destinado a establecer las normas mínimas de mantenimiento para equipos básicos, iluminación, ventilación, calefacción, saneamiento y seguridad contra incendios. La responsabilidad se fija entre los propietarios, operadores y ocupantes para el cumplimiento del código. El IPMC proporciona la regulación y el uso seguro de las estructuras existentes en interés del bienestar social y económico de la comunidad.

# PRÓLOGO A LA EDICIÓN EN ESPAÑOL DEL CÓDIGO INTERNACIONAL DE MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD

## Introducción

Existen diferencias entre códigos y reglamentos de edificación y protección de incendios en todo el mundo, aún entre jurisdicciones de un mismo estado o provincia en un determinado país. La consecuencia de esto es la variedad en el diseño y métodos de construcción relacionados con los sistemas de seguridad, y la tecnología y métodos de construcción usados en cada jurisdicción, estado, o país. La escasez de recursos en ciertas jurisdicciones muchas veces limita el desarrollo y la actualización de códigos de la edificación existentes evitando que éstos reflejen los últimos avances tecnológicos. Los *Códigos Internacionales (I-Codes)* del *International Code Council (ICC)* permiten sobrellevar este problema proveyendo a los usuarios una serie de códigos de la edificación integrales y consistentes y un sistema completo para adopción, implementación y vigilancia del cumplimiento de los códigos. El *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC)* es parte de esta serie de códigos modelo y comprende requisitos mínimos para el mantenimiento de edificaciones existentes. El ICC también ofrece importantes servicios y programas educativos e informativos que ayudan a los gobiernos locales a lograr sus objetivos en el uso y cumplimiento efectivo de los *I-Codes* de manera de reducir riesgos de daños materiales y víctimas ante catástrofes, aumentando la salud y la seguridad pública en el ámbito de la edificación.

## Los Códigos Internacionales del ICC (*I-Codes*)

Los *I-Codes* son una serie de 15 códigos extensos y coordinados entre sí que comprenden el *Código Internacional de la Edificación (IBC)*, *Código Internacional de Conservación de Energía (IECC)*, *Código Internacional de Edificaciones Existentes (IEBC)*, *Código Internacional de Protección contra Incendios (IFC)*, *Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible (IFGC)*, *Código de Desempeño del ICC (ICCP)*, *Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias (IPC)*, *Código Internacional para Instalaciones Particulares de Desagües Sanitarios (IPSDC)*, *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC)*, *Código Internacional Residencial (IRC)*, *Código Internacional de Interface Urbano-Agreste (IUWIC)*, *Código Internacional de Zonificación (IZC)*, *Código Internacional de Construcción Verde (IgCC)*, *Código Internacional de Instalaciones Mecánicas (IMC)* y *Código Internacional de Piscinas y Spa (ISPSC)*.

## Los *I-Codes* en Español

Esta nueva serie de *I-Codes* que ha traducido el ICC, es parte del trabajo de difusión de sus Códigos Modelo Internacionales. De esta manera el ICC extiende hacia los países de habla hispana su visión de proteger la salud, seguridad y bienestar general de las personas creando mejores construcciones y comunidades más seguras.

En esta oportunidad el ICC presenta la traducción actualizada de las versiones 2021 del IBC, IRC, IFC, IPC, IMC, IFGC, IECC, ISPSC e IPMC. Estos códigos modelo pueden ser adaptados a las condiciones locales ajustándolos a la geografía, clima, riesgos naturales y otras condiciones de la región. Por último, los códigos internacionales pueden ser adoptados, es decir, transformados en una ley de aplicación local, ya sea parcial o totalmente. Los países, estados, provincias o municipios de Latinoamérica que deseen usar lo más avanzado en códigos de la edificación y seguridad contra incendios pueden desarrollar estos procesos como parte de su plan de salud y seguridad pública en el ámbito de la edificación. Si desea mayor información al respecto, por favor comuníquese con el Departamento Servicios Globales del ICC. ([www.iccsafe.org/Global](http://www.iccsafe.org/Global)).

## Terminología Usada

Este código utiliza los términos más ampliamente aceptados en cada una de las disciplinas de la serie de *I-Codes*®. Los códigos traducidos han pasado por una revisión técnica por especialistas bilingües en las áreas apropiadas para asegurar la consistencia en el uso de los términos técnicos.

## El Sistema Métrico y el Sistema Inglés

Las unidades aparecen primero en el sistema inglés seguido de su equivalente en el sistema métrico según ha sido acordado por los Comités de Desarrollo de Códigos del ICC (*ICC Code Development Committees*). En las tablas las conversiones son presentadas al pie de éstas.

## Nombres de Instituciones y Documentos

Los nombres de las instituciones y documentos han sido conservados en su original en inglés para tener consistencia y evitar confusiones. La mayoría de las normas citadas no han sido traducidas al español, y si alguna versión existe, el ICC no respalda por este conducto esa traducción ni se hace responsable de cualquier interpretación errónea que de esa se haga. Sin embargo, ofrecemos al usuario una traducción de los títulos de las normas citadas para propósitos informativos. Una lista completa de estas normas citadas se encuentra en el capítulo correspondiente con la traducción [entre corchetes].

## Uso de Estos Documentos en Latinoamérica

Si una jurisdicción a cualquier nivel (país, estados, provincias o municipios) adopta un código modelo, la entidad adoptadora debe considerar las tecnologías y condiciones locales (mencionadas anteriormente) y la terminología usada por esa jurisdicción para que refleje apropiadamente las necesidades locales.

## Declinación de Responsabilidades

*Esta edición del Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC) ha sido traducida directamente de la versión original publicada en inglés. Aún cuando todos los esfuerzos razonables han sido realizados para asegurar la precisión de la traducción, sólo la versión en inglés ha sido desarrollada a través del Proceso de Desarrollo de Códigos de ICC (ICC Code Development Process), y la traducción no ha sido revisada por ningún comité técnico del ICC. Por lo tanto, si hubiera alguna discrepancia entre las versiones en inglés y en español, la versión en inglés debe ser consultada y tiene precedencia.*

**Editor en Jefe:** Alberto Herrera, IAS, Senior Manager Accreditations/Americas

**Producción y traducción de las actualizaciones 2021:** Tania Blancas y Carlos Castañeda,  
Traductores técnicos independientes

**Revisión técnica en español:** INDEAN, Colombia

# ORGANIZACIÓN Y FORMATO DEL IPMC 2021

Antes de aplicar los requisitos del IPMC, es recomendable entender su disposición y formato. El IPMC, al igual que otros códigos publicados por el ICC, está dispuesto y organizado para seguir los pasos secuenciales que generalmente ocurren durante una revisión del plan o inspección del plan. A continuación, se presenta una sinopsis, capítulo por capítulo, del alcance e intención de las disposiciones del IPMC. La siguiente tabla muestra cómo se divide el IPMC. La subsiguiente sinopsis, capítulo por capítulo, detalla el alcance e intención de las disposiciones del IPM

Contenidos de los Capítulos

Capítulo	Temas
1	Alcance y Administración
2	Definiciones
3	Requisitos Generales
4	Iluminación, Ventilación y Limitaciones de Destinos
5	Requisitos de Instalaciones y Artefactos Sanitarios
6	Requisitos Mecánicos y Eléctricos
7	Requisitos de Seguridad contra Incendios
8	Normas Citadas
Apéndice A	Norma para Entablado
Apéndice B	Junta de Apelaciones

## Capítulo 1 Alcance y Administración

El Capítulo 1 contiene las disposiciones para la aplicación, cumplimiento y administración de los requisitos subsiguientes del código. Además de establecer el alcance del código, el Capítulo 1 identifica cuáles edificaciones y estructuras están bajo su alcance. El Capítulo 1 se ocupa en gran medida de mantener el “debido proceso legal” para cumplir los requerimientos contenidos en el cuerpo de este código. Sólo a través de la observación cuidadosa de las disposiciones administrativas el oficial a cargo del código puede esperar razonablemente demostrar que se ha brindado “igual protección bajo la ley.

## Capítulo 2 Definiciones

Todos los términos definidos en el código se presentan en orden alfabético en el Capítulo 2. Si bien un término definido puede utilizarse en uno u otro capítulo, el significado que se da en el Capítulo 2 es aplicable en todo el código.

Cuando la interpretación de la definición de un término es especialmente clave o necesaria para la interpretación de una disposición particular del código, el término se presenta en letra cursiva. Esto solo es así para aquellos términos que tienen un significado único para el código. En otras palabras, el significado generalmente entendido de un término o frase podría no ser suficiente o consistente con el significado prescrito por el código; por lo tanto, es indispensable que se conozca el significado definido por el código.

Se proporciona orientación sobre el tiempo, el género y la pluralidad de los términos definidos, así como sobre los términos no definidos en este código.

## Capítulo 3 Requisitos Generales

Capítulo 3, “Requisitos Generales”, es de amplio alcance. Incluye una variedad de requisitos para las áreas exteriores de la propiedad, así como para los elementos interiores y exteriores de la estructura. Este capítulo proporciona los requisitos que tienen por objeto mantener un nivel mínimo de seguridad e higiene tanto para el público en general como para los ocupantes de una estructura, y mantener el desempeño estructural y de resistencia a la intemperie de una edificación. El Capítulo 3 proporciona criterios específicos para regular la instalación y el mantenimiento de componentes específicos de las edificaciones; requisitos de mantenimiento para estructuras y terrenos desocupados; requisitos que regulan la seguridad, higiene y aspecto del interior y exterior de las estructuras y de todas las áreas exteriores de la propiedad; estructuras accesorias; regulaciones sobre el almacenamiento de vehículos y establece quién es responsable del cumplimiento de las disposiciones del capítulo. Este capítulo también contiene los requisitos para las piscinas, spas y jacuzzis y los requisitos para las barreras de protección y las puertas de estas barreras. El Capítulo 3 establece los responsables de la exterminación de insectos y roedores y de mantener las condiciones sanitarias en todos los tipos de destino.

## Capítulo 4 Iluminación, Ventilación y Limitaciones de Destinos

Los propósitos del Capítulo 4 son establecer estos requisitos en el código y establecer el ambiente mínimo para edificaciones ocupables y habitables, al establecer el criterio mínimo para la iluminación y ventilación e identificar las limitaciones de los destinos que incluyen el ancho y área mínima del cuarto, altura mínima del cielorraso y restricciones para evitar el hacinamiento. Este capítulo también proporciona disposiciones alternativas de ventanas y otros dispositivos para cumplir con los requisitos de iluminación y ventilación y prohíbe ciertos acomodos de cuartos y usos de destinos.

## Capítulo 5 Requisitos de Instalaciones y Artefactos Sanitarios

El Capítulo 5 establece los criterios mínimos para la instalación, mantenimiento y ubicación de los sistemas e instalaciones hidrosanitarias, incluyendo el sistema de suministro de agua, aparatos de calefacción de agua, sistemas de eliminación de aguas residuales y artefactos sanitarios relacionados.

Las condiciones de higiene y limpieza en edificaciones ocupadas dependen de ciertos principios hidrosanitarios básicos, incluyendo el suministro de agua potable a la edificación, proporcionar los artefactos básicos para utilizar de forma efectiva el agua y la eliminación adecuada de residuos de la edificación. El Capítulo 5 establece el criterio mínimo para verificar que estos principios se mantienen a lo largo de la vida de una edificación.

## Capítulo 6 Requisitos Mecánicos y Eléctricos

El propósito del Capítulo 6 es establecer los requisitos mínimos de desempeño de las instalaciones de calefacción, eléctricas y mecánicas y para establecer las normas mínimas para la seguridad de estas instalaciones.

Este capítulo establece criterios mínimos para la instalación y mantenimiento de los siguiente: equipos acondicionadores de aire y de calefacción, aparatos y sus sistemas de soporte; equipo de ventilación y escape, tuberías y componentes de distribución de gas y combustible líquido; hogares y artefactos de combustión; chimeneas y respiraderos; servicios eléctricos; artefactos de iluminación; tomas de corriente eléctricas; equipos, dispositivos y cableado del sistema de distribución eléctrica; y ascensores, escaleras mecánicas y montacargas.

## Capítulo 7 Requisitos de Seguridad contra Incendios

El propósito del Capítulo 7 es tratar los peligros de incendio que se producen como resultado de la ocupación/destino de una edificación. También proporciona los requisitos mínimos en materia de seguridad contra incendios que suelen presentarse en edificaciones antiguas.

Este capítulo contiene los requisitos para medios de salida en edificaciones existentes, incluyendo el camino de desplazamiento, ancho libre requerido, puertas de medios de salida y aberturas de escape de emergencia.

## **Capítulo 8 Normas Citadas**

El código contiene numerosas citas de normas que se utilizan para regular los materiales y métodos de construcción. El Capítulo 8 contiene una lista completa de todas las normas que están citadas en el código. Las normas son parte del código en lo que respecta a la cita de esta norma. El cumplimiento de las normas citadas es necesario para el cumplimiento con este código. Al proveer normas específicamente adoptadas, se pueden determinar rápidamente los requisitos de construcción e instalación necesarios para el cumplimiento con el código. Por lo tanto, la base del cumplimiento del código se establece y está disponible en igualdad de condiciones para el oficial a cargo del código, el contratista, el diseñador y el propietario.

El Capítulo 8 está organizado en un modo que hace fácil ubicar las normas específicas. Se listan todas las normas citadas, alfabéticamente, por la sigla de la agencia promulgadora de la norma. Luego las normas de cada agencia se listan ya sea por orden alfabético o numérico con base en la identificación de la norma. El listado también contiene el título de la norma; la edición (fecha) de la norma citada; cualquier adenda incluida como parte de la adopción del ICC; y la sección o secciones de este código que citan la norma.

## **Apéndice A Norma para Entablado**

Las disposiciones del Apéndice A no son obligatorias excepto que son citadas específicamente en la ordenanza de adopción. Este apéndice proporciona las especificaciones mínimas para entablar una estructura. Esto puede ser utilizado por una jurisdicción como un conjunto de requisitos mínimos para dar lugar a un entablado consistente de calidad.

## **Apéndice B Junta de Apelaciones**

Las disposiciones del Apéndice B no son obligatorias excepto que son citadas específicamente en la ordenanza de adopción. Este apéndice proporciona los criterios para los miembros y procedimientos de la Junta de Apelaciones por los cuales debe llevar a cabo sus actividades.



# ORDENANZA

Las jurisdicciones que desean adoptar el *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC)* como un reglamento ejecutable que regula el mantenimiento de equipos básicos, iluminación, ventilación, calefacción, saneamiento y seguridad contra incendios y debe asegurar que cierta información objetiva está incluida en la ordenanza al momento de la adopción y está siendo considerada por la agencia gubernamental apropiada. El siguiente ejemplo de ordenanza para adopción informa sobre los elementos clave de una ordenanza para la adopción de código, incluyendo la información requerida para la inserción en el texto del código.

## ORDENANZA MODELO PARA LA ADOPCIÓN DEL CÓDIGO INTERNACIONAL DE MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD ORDENANZA NO. \_\_\_\_\_

Una[S] [ORDENANZA(S)/ESTATUTO(S)/ REGLAMENTO(S)] de la [JURISDICCIÓN] que adopta la edición 2021 del *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC)* que regula y controla el mantenimiento de equipos básicos, iluminación, ventilación, calefacción, saneamiento y seguridad contra incendios en la [JURISDICCIÓN]; considerando la emisión de permisos y cobro de tarifas por los mismos; revocando la [ORDENANZA/ESTATUTO/ REGLAMENTO] No. \_\_\_\_\_ de la [JURISDICCIÓN] y todas las otras ordenanzas y secciones de ordenanzas en conflicto con ésta.

La [AGENCIA DE GOBIERNO] de la [JURISDICCIÓN] decreta lo siguiente:

**Sección 1.** Que ciertos documentos, tres (3) copias de los cuales están archivadas en la oficina de [ARCHIVO DE LA JURISDICCIÓN] y en la [NOMBRE DE LA JURISDICCIÓN], siendo marcados y designados como el *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC)*, edición 2021, incluyendo Capítulos de Apéndices [INCLUYA LOS CAPÍTULOS DE APÉNDICE APLICABLES], publicado por el *International Code Council*, sea y es ahora adoptado como el *Código de Mantenimiento de la Propiedad* de [JURISDICCIÓN], en el Estado de [NOMBRE DEL ESTADO] para regular y gobernar el mantenimiento de equipos básicos, iluminación, ventilación, calefacción, saneamiento y seguridad contra incendios como aquí se especifica; proveyendo la emisión de permisos y cobro de tarifas respectivas; y que todos y cada uno de los reglamentos, disposiciones, multas, condiciones y términos de dicho Código de Mantenimiento de la Propiedad, archivado en la oficina de la [JURISDICCIÓN] son por este medio citados, adoptados e incorporados como si fueran parte de esta ordenanza, con las ampliaciones, inserciones, supresiones y cambios, si existe alguno, prescritos en la Sección 2 de esta ordenanza.

**Sección 2.** Las siguientes secciones son revisadas:

Sección 101.1 Inserte: [NOMBRE DE LA JURISDICCIÓN]

Sección 103.1 Inserte: [INSERTE NOMBRE DEL DEPARTAMENTO]

Sección 103.1. Inserte: [NOMBRE DEL DEPARTAMENTO]

Sección 302.4. Inserte: [ALTURA EN PULGADAS]

Sección 304.14. Inserte: [FECHAS EN DOS UBICACIONES]

Sección 602.3. Inserte: [FECHAS EN DOS UBICACIONES]

Sección 602.4. Inserte: [FECHAS EN DOS UBICACIONES]

**Sección 3.** La Ordenanza N° \_\_\_\_\_ de la [JURISDICCIÓN] titulada [INCLUYA AQUÍ EL TÍTULO DE LA ORDENANZA U ORDENANZAS VIGENTES AL MOMENTO QUE LA PRESENTE PARA QUE SEAN REVOCADAS POR MENCIÓN DEFINITIVA] y todas las demás ordenanzas o partes de ordenanzas en conflicto aquí y ahora quedan revocadas.

**Sección 4.** Que si cualquier sección, subsección, párrafo, cláusula o frase de esta ordenanza es, por cualquier razón, determinada como inconstitucional, esa decisión no debe afectar la validez de las porciones restantes de esta ordenanza. La [AGENCIA DE GOBIERNO] declara que habría pasado esta ordenanza, y cada sección, subsección, párrafo, cláusula o frase de ella, sin tener en cuenta el hecho que una o más secciones, subsecciones, cláusulas o frases sean declaradas inconstitucionales.

**Sección 5.** Que nada en esta ordenanza o en el Código de Mantenimiento de la Propiedad adoptado por la presente debe ser interpretado para afectar cualquier demanda o proceso inminente en cualquier corte, o cualquier derecho adquirido, o responsabilidad contraída, o cualquier causa o causas de acción adquiridas o existentes, bajo cualquier ley u ordenanza por la presente derogada como se cita en la Sección 2 de esta ordenanza; ni tampoco debe ser perdido, dañado o afectado por esta ordenanza, ningún derecho justo o legal, o recurso de cualquier carácter.

**Sección 6.** Que a [EL ADMINISTRADOR DE ARCHIVOS DE LA JURISDICCIÓN] se le ordena y exhorta hacer que esta ordenanza sea publicada. (Una disposición adicional puede ser necesaria para indicar el número de veces que la ordenanza será publicada y para especificar si esto será en un periódico de circulación general. También puede ser requerido un anuncio).

**Sección 7.** Que esta ordenanza y las reglas, reglamentos, disposiciones, requisitos, órdenes y asuntos establecidos y adoptados por la presente, deben tener efecto y ser puesta en vigor [PERIODO DE TIEMPO] desde y después de la fecha de su aprobación final y adopción.

# TABLA DE CONTENIDOS

<b>CAPÍTULO 1 ALCANCE Y ADMINISTRACIÓN . . . . .</b>	<b>1-1</b>	<b>CAPÍTULO 4 ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y LIMITACIONES DE DESTINOS . . .</b>	<b>4-1</b>
<b>PARTE 1—ALCANCE Y APLICACIÓN . . . . .</b>	<b>1-1</b>	Sección	
Sección		401 Generalidades. . . . .	4-1
101 Alcance y Requisitos Generales. . . . .	1-1	402 Iluminación . . . . .	4-1
102 Aplicabilidad . . . . .	1-1	403 Ventilación. . . . .	4-1
		404 Limitaciones de Destinos. . . . .	4-2
<b>PARTE 2—ADMINISTRACIÓN Y CUMPLIMIENTO . . . . .</b>	<b>1-2</b>	<b>CAPÍTULO 5 REQUISITOS DE INSTALACIONES Y ARTEFACTOS SANITARIOS. . . .</b>	<b>5-1</b>
Sección		Sección	
103 Agencia de Cumplimiento del Código. . . . .	1-2	501 Generalidades. . . . .	5-1
104 Tarifas. . . . .	1-2	502 Instalaciones Requeridas . . . . .	5-1
105 Responsabilidades y Facultades del Oficial a Cargo del Código. . . . .	1-2	503 Cuartos Sanitarios . . . . .	5-1
106 Aprobación. . . . .	1-3	504 Sistemas y Artefactos Sanitarios . . . . .	5-2
107 Medios de Apelación . . . . .	1-4	505 Sistema de Agua . . . . .	5-2
108 Junta de Apelaciones . . . . .	1-4	506 Sistema de Desagüe Sanitario . . . . .	5-2
109 Violaciones. . . . .	1-4	507 Desagüe Pluvial . . . . .	5-2
110 Orden de Detención del Trabajo . . . . .	1-4	<b>CAPÍTULO 6 REQUISITOS MECÁNICOS Y ELÉCTRICOS . . . . .</b>	<b>6-1</b>
111 Estructuras y Equipos Inseguros . . . . .	1-5	Sección	
112 Medidas de Emergencia . . . . .	1-7	601 Generalidades. . . . .	6-1
113 Demolición. . . . .	1-7	602 Instalaciones de Calefacción . . . . .	6-1
<b>CAPÍTULO 2 DEFINICIONES. . . . .</b>	<b>2-1</b>	603 Equipo Mecánico . . . . .	6-1
Sección		604 Instalaciones Eléctricas . . . . .	6-2
201 Generalidades. . . . .	2-1	605 Equipo Eléctrico. . . . .	6-3
202 Definiciones Generales. . . . .	2-1	606 Ascensores, Escaleras Mecánicas y Montacargas . . . . .	6-3
<b>CAPÍTULO 3 REQUISITOS GENERALES . . . . .</b>	<b>3-1</b>	607 Sistemas de Conductos . . . . .	6-3
Sección		<b>CAPÍTULO 7 REQUISITOS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS . . . . .</b>	<b>7-1</b>
301 Generalidades. . . . .	3-1	Sección	
302 Áreas Exteriores de la Propiedad . . . . .	3-1	701 Generalidades. . . . .	7-1
303 Piscinas, Spas y Jacuzzi . . . . .	3-2	702 Medios de Salida . . . . .	7-1
304 Estructura Exterior . . . . .	3-2	703 Clasificación de Resistencia al Fuego . . . . .	7-1
305 Estructura Interior. . . . .	3-4	704 Sistemas de Protección contra Incendios. . . . .	7-2
306 Capacidad de Servicio del Componente. . . . .	3-5	705 Alarmas y Detección de Monóxido de Carbono. . . . .	7-6
307 Pasamanos y Barandales . . . . .	3-6		
308 Residuos y Basura . . . . .	3-6		
309 Eliminación de Plagas . . . . .	3-6		

**TABLA DE CONTENIDOS**

**CAPÍTULO 8 NORMAS CITADAS ..... 8-1**

**APÉNDICE A NORMA PARA ENTABLADO..... A-1**

Sección

A101 Generalidades ..... A-1

A102 Materiales ..... A-1

A103 Instalación ..... A-1

A104 Norma Citada ..... A-1

**APÉNDICE B JUNTA DE APELACIONES..... B-1**

Sección

B101 Generalidades ..... B-1

**ÍNDICE ..... ÍNDICE-1**