

Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad 2024™

Fecha de Publicación: Mayo de 2025

ISBN: 978-1-967590-36-0
ISBN: 978-1-967590-37-7 (PDF para descarga)

COPYRIGHT © 2025
por
INTERNATIONAL CODE COUNCIL, INC.

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS. Este *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad 2024™* es un trabajo con derechos registrados y es propiedad del *International Code Council, Inc. ("ICC")*. Sin el consentimiento escrito previo del 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 permisos de copiado de material más allá del uso adecuado, por favor dirigirse a: *ICC Publications*, 4051 Flossmoor Road, Country Club Hills, Illinois 60478; 1-888-ICC-SAFE (422-7233) <https://www.iccsafe.org/about/periodicals-and-newsroom/icc-logo-license/>.

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 ESTADOS UNIDOS

NUEVO DISEÑO PARA LOS CÓDIGOS INTERNACIONALES 2024



Los *Códigos Internacionales™ 2024 (I-Codes®)* presentan cambios importantes en el formato como parte de la estrategia de transformación digital del *International Code Council® (ICC®)* para mejorar la experiencia del usuario. El producto obtenido ajusta las versiones impresas y en PDF de los *I-Codes* con el contenido de los *Digital Codes®* del ICC.

Los cambios, que ofrecen un aspecto nuevo, moderno y mejorado en cuanto a legibilidad y sostenibilidad, incluyen:



Más información en iccsafe.org/design-updates.



PREFACIO

CAMBIOS DE FORMATO EN LOS CÓDIGOS INTERNACIONALES 2024

Los *Códigos Internacionales™* 2024 (*I-Codes*®) presentan cambios importantes en el formato como parte de la estrategia de transformación digital del *International Code Council*® (*ICC*®) para mejorar la experiencia del usuario. El producto obtenido ajusta las versiones impresas y en PDF de los *I-Codes* con el contenido de los *Digital Codes*® del ICC. Para mayor información visite iccsafe.org/design-updates.

Reemplazo de las marcas al margen por códigos QR

Hasta 2021, las ediciones impresas de los *I-Codes* identificaban los cambios técnicos de ciclos de códigos anteriores con marcas al margen [líneas verticales continuas para texto nuevo, flechas de supresión (➔), asteriscos para reubicaciones (*)]. Las ediciones impresas de los *I-Codes* 2024 sustituyen las marcas al margen por códigos QR para identificar con mayor precisión los cambios en los códigos.

Al principio de las secciones con revisiones técnicas aparece un código QR. Si no hay código QR, significa que no hay cambios técnicos en esa sección.

En el siguiente ejemplo tomado del *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad™* [*International Property Maintenance Code*® (*IPMC*®)] 2024, un código QR indica que hay cambios en la Sección 102 con respecto al IPMC 2021. Considere que el cambio puede producirse en la sección principal o en una o más subsecciones de la sección principal.

SECCIÓN 102—APLICABILIDAD

[A] 102.1 Generalidades. Cuando exista un conflicto entre un requisito general y un requisito específico, debe regir el requisito específico. Cuando haya diferencias entre las disposiciones de este código y las normas citadas, deben aplicarse las disposiciones de este código. Cuando, en cualquier caso específico, diferentes secciones de este código especifiquen requisitos diferentes, debe regir el más restrictivo.

102.2 Mantenimiento. Los equipos, sistemas, dispositivos y salvaguardias requeridos por este código o un reglamento o código anterior una regulación bajo el cual la *estructura o local* fue construido, modificado o reparado, deben mantenerse en buen estado de funcionamiento. Un *propietario*, agente autorizado por el *propietario, operador u ocupantes*, no deben ocasionar que ningún servicio, instalación, equipo o servicio público requerido por esta sección sea retirado, cerrado o interrumpido por cualquier vivienda ocupada, excepto por la interrupción temporal que sea necesaria mientras se realizan reparaciones o modificaciones. Los requisitos de este código no están destinados a proporcionar la base para la eliminación o derogación de sistemas y dispositivos de protección y seguridad contra incendios en *estructuras* existentes. Excepto que se especifique lo contrario, el *propietario* o el agente autorizado por el *propietario* debe ser responsable del mantenimiento de las edificaciones, *estructuras y locales*.



Escanear para ver los cambios

abf893d

Para ver los cambios en el código, el usuario solo tiene que escanear el código QR con un dispositivo inteligente. En el caso de que no pueda escanear el código QR, podrá acceder a los cambios introduciendo el código de 7 dígitos que aparece debajo del código QR al final de la siguiente URL qr.iccsafe.org/ (en el ejemplo anterior, “qr.iccsafe.org/abf893d”). Los usuarios que consulten el código en formato PDF pueden hacer clic en el código QR.

Todos los métodos llevan al usuario a la sección correspondiente (de la versión inglés) del sitio web de los Códigos Digitales (*Digital Codes*) del ICC, donde se puede consultar los cambios técnicos del ciclo anterior. Los suscriptores de la categoría “*Digital Codes Premium*” que hayan iniciado sesión serán redirigidos automáticamente a la sección “*Premium*” en inglés. Todos los demás usuarios serán dirigidos a la vista gratuita de Códigos Digitales Básicos en inglés. Ambas vistas muestran el nuevo lenguaje del código en texto azul con flechas de borrado para el texto eliminado y marcadores de reubicación para el texto reubicado.

La categoría *Digital Codes Premium* ofrece formas adicionales que mejoran la investigación sobre el cumplimiento de los códigos, incluidos historiales de revisión, comentarios de expertos en códigos y una función de búsqueda avanzada. Encontrará una lista completa de funciones en codes.iccsafe.org/premium-features.

ACERCA DE LOS I-CODES

Los *I-Codes* 2024, publicados por el ICC, son 15 títulos totalmente compatibles destinados a establecer disposiciones que protejan adecuadamente la salud, la seguridad y el bienestar públicos; que no aumenten innecesariamente los costos de construcción; que no restrinjan el uso de nuevos materiales, productos o métodos de construcción; y que no den un trato preferencial a determinados tipos o clases de materiales, productos o métodos de construcción.

Los *I-Codes* se actualizan cada tres años para permitir la incorporación de nuevos métodos y tecnologías de construcción. Los materiales, diseños y métodos alternativos no contemplados específicamente en el *I-Code* pueden ser aprobados por el funcionario de la edificación cuando los materiales, diseños o métodos propuestos cumplan la intención de las disposiciones del código.

Los *I-Codes* se utilizan como base de leyes y reglamentos en comunidades de todo EE.UU. y otros países. También se utilizan en diversos ámbitos no reguladores, por ejemplo:

- Programas de cumplimiento voluntario.
- La industria de seguros.
- Certificación y acreditación de profesionales del diseño, la construcción y la seguridad de las edificaciones.
- Certificación de productos relacionados con la edificación y construcción.
- Gestión de las instalaciones.

- Los parámetros de “prácticas idóneas” para diseñadores y constructores.
- Libros y planes de estudios escolares, universitarios y profesionales.
- Trabajos de referencia relacionados al diseño y construcción de edificaciones.

Proceso de Desarrollo de los Códigos

El proceso de desarrollo de los códigos proporciona regularmente un foro internacional para que los profesionales de la edificación puedan debatir los requisitos para el diseño de edificaciones, los métodos de construcción, la seguridad, el rendimiento, los avances tecnológicos y los nuevos productos. Los cambios propuestos a los *I-Codes*, presentados por funcionarios a cargo del cumplimiento de los códigos, representantes de la industria, profesionales del diseño y otras partes interesadas, son deliberados a través de un proceso abierto de desarrollo de códigos en el que pueden participar todas las partes interesadas y afectadas.

La apertura, la transparencia, el equilibrio, el debido proceso y el consenso son los principios rectores tanto del Proceso de Desarrollo de Códigos ICC como de la Circular A-119 de la OMB, que regula el uso de normas del sector privado por parte del gobierno federal. El proceso ICC está abierto a cualquier persona sin costo alguno. La participación remota está disponible a través de *cdpAccess*®, la aplicación basada en la nube del ICC.

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

- *American Gas Association (AGA)* [Asociación Americana del Gas]
- *American Institute of Architects (AIA)* [Instituto Americano de Arquitectos]
- *American Society of Plumbing Engineers (ASPE)* [Sociedad Estadounidense de Ingenieros de Plomería]
- *International Association of Fire Chiefs (IAFC)* [Asociación Internacional de Jefes de Bomberos]
- *National Association of Home Builders (NAHB)* [Asociación Nacional de Constructores de Viviendas]
- *National Association of State Fire Marshals (NASFM)* [Asociación Nacional de Jefes de Bomberos del Estado]
- *National Council of Structural Engineers Association (NCSEA)* [Consejo Nacional de la Asociación de Ingenieros Estructurales]
- *National Multifamily Housing Council (NMHC)* [Consejo Nacional de Viviendas Multifamiliares]
- *Plumbing Heating and Cooling Contractors (PHCC)* [Contratistas de plomería, calefacción y refrigeración]
- *Pool and Hot Tub Alliance (PHTA) formerly The Association of Pool and Spa Professionals (APSP)* [Alianza de Piscinas y Jacuzzis (PHTA) antes Asociación de Profesionales Especialistas de Piscinas y Spa (APSP)]

Los comités de desarrollo de códigos evalúan y hacen recomendaciones en relación a los cambios propuestos a los códigos. Sus recomendaciones están sujetas a los comentarios públicos y votos 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 *I-Codes* están sujetos a cambios a través de futuros ciclos de desarrollo de códigos y por cualquier entidad gubernamental que promulgue el código como ley. Para más información sobre los procesos de desarrollo de códigos, contacte con el Departamento de Desarrollo de Códigos y Normas (*Codes and Standards Development Department*) del ICC en iccsafe.org/products-and-services/i-codes/code-development/.

Mientras el procedimiento de desarrollo del *I-Code* es completo e integral, el ICC, sus miembros y aquellos que participan en el desarrollo de estos códigos no aceptan ninguna responsabilidad que resulte de la publicación o el uso de los *I-Codes*, o del cumplimiento o incumplimiento de sus disposiciones. NO HAY GARANTÍA DE NINGÚN TIPO, IMPLÍCITA, EXPRESA O REGLAMENTARIA, CON RESPECTO A LOS *I-CODES*. ICC no tiene poder ni autoridad para vigilar o imponer el cumplimiento del contenido de los *I-Codes*.

Responsabilidades del Comité de Desarrollo del Código (Letras al frente de los números de secciones)

En cada ciclo, los cambios propuestos son considerados por el Comité de Desarrollo del Código asignado a un código o tema específico. Las Audiencias del Comité Ejecutivo dan lugar a recomendaciones sobre una propuesta a los miembros con derecho a voto. Cuando los cambios en una sección del código no son considerados por el propio comité de ese código, la sección del código va precedida de una letra entre corchetes que identifica a un comité diferente. Las designaciones entre corchetes de los comités del *I-Code* son:

- [A] = Comité de Desarrollo del Código – Disposiciones Administrativas
- [BE] = Comité de Desarrollo del Código IBC — Disposiciones de Medios de Salida
- [BF] = Comité de Desarrollo del Código IBC — Disposiciones de Seguridad contra Incendios
- [BG] = Comité de Desarrollo del Código IBC — Disposiciones Generales
- [BS] = Comité de Desarrollo del Código IBC — Disposiciones Estructurales
- [E] = Desarrollado según el Proceso de Desarrollo de Normas del ICC
- [EB] = Comité de Desarrollo del Código Internacional de Edificaciones Existentes (*IEBC*)
- [F] = Comité de Desarrollo del Código Internacional de Protección contra Incendios (*IFC*)

- [FG] = Comité de Desarrollo del Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible (IFGC)
- [M] = Comité de Desarrollo del Código Internacional de Instalaciones Mecánicas (IMC)
- [P] = Comité de Desarrollo del Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias (IPC)
- [SP] = Comité de Desarrollo del Código Internacional de Piscinas y Spa (ISPSC)

Para el desarrollo de la edición 2027 de los *I-Codes*, la Junta Directiva del ICC aprobó una moción permanente del Comité de la Junta sobre el Proceso de Desarrollo de Códigos a Largo Plazo para revisar el ciclo de desarrollo de códigos con el fin de incorporar dos audiencias del comité ejecutivo para cada grupo de códigos. Este cambio amplía el proceso actual de dos ciclos independientes de 1 año a un único ciclo continuo de 3 años. Se establecerán dos grupos de comités de desarrollo de códigos y se reunirán en años separados. Los grupos actuales serán modificados. Con el traslado de las disposiciones energéticas del Código Internacional de Conservación de Energía™ [*International Energy Conservation Code*® (IECC®)*] y el Capítulo 11 del Código Internacional Residencial™ (IRC®) al Proceso de Desarrollo de Normas del ICC, el volumen reducido de cambios al código será distribuido entre los Grupos A y B.

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 para la mayoría de los códigos serán escuchadas por los comités tanto en el ciclo de desarrollo de códigos de 2024 (Grupo A) como en el de 2025 (Grupo B). 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 asunto del cambio propuesto del código.

Visite el sitio web del ICC en iccsafe.org/products-and-services/i-codes/code-development/current-code-development-cycle para obtener mayor información sobre las responsabilidades del Comité de Desarrollo del Código a medida que esté disponible.

Coordinación de los Códigos Internacionales (I-Codes)

La coordinación de las disposiciones técnicas permite utilizar los I-Codes como un conjunto integrado de documentos complementarios. Los códigos individuales también pueden utilizarse en subconjuntos o como documentos independientes. Algunas disposiciones técnicas que son relevantes para más de una materia se duplican en varios códigos modelo.

Términos en cursivas

Las palabras y términos definidos en el Capítulo 2, Definiciones, aparecen en cursiva cuando se utilizan en el texto del código y se apliquen las definiciones del Capítulo 2. Aunque se ha cuidado que los términos aplicables aparezcan en cursiva, es posible que haya casos en los que un término definido no aparezca en cursiva o que aparezca en cursiva pero la definición del Capítulo 2 no sea aplicable. Por ejemplo, el capítulo 2 del Código Internacional de la Edificación™ (IBC®) contiene una definición de “*listado (Listed)*” aplicable a equipos, productos y servicios. El término “listado” también se utiliza en dicho código para referirse a una lista de elementos dentro del código o dentro de un documento citado. En este último caso, la definición del capítulo 2 no sería aplicable.

Adopción las Normas y Códigos del *International Code Council (ICC)*

El *International Code Council* mantiene los derechos de autor (copyright) 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 digital. El *Code Council* acoge favorablemente la adopción de sus códigos por jurisdicciones que reconocen y aceptan los derechos de autor del *Code Council* en los códigos y normas, además reconoce el valor sustancial compartido de la asociación pública/privada para el desarrollo del código entre las jurisdicciones y el ICC. Al poner sus códigos y normas a disposición para su incorporación por referencia, el *Code Council* no renuncia a sus derechos de autor sobre sus códigos y normas.

Los códigos y normas del *Code Council* sólo pueden adoptarse mediante su incorporación por referencia en una ordenanza aprobada por el organismo de gobierno de la jurisdicción. “Incorporación por referencia” significa que, en la ordenanza de adopción, el organismo de gobierno cita únicamente el título, la edición, las secciones o subsecciones pertinentes (cuando corresponda) y la información de publicación del código modelo o norma, y el texto real del código modelo o norma no se incluye en la ordenanza (ver el gráfico “Adopción de códigos y normas del *International Code Council*”). El *Code Council* no autoriza la reproducción del texto de sus códigos o normas en ninguna ordenanza. Si el organismo de gobierno promulga algún cambio, sólo podrá incluirse en la ordenanza el texto de dichos cambios o enmiendas.



ADOPCIÓN DE CÓDIGOS Y NORMAS DEL INTERNATIONAL CODE COUNCIL INCORPORACIÓN POR REFERENCIA

¿Qué significa "incorporación por referencia"? Si un organismo o autoridad de gobierno que tiene jurisdicción (AHJ) sobre la adopción de códigos, desea adoptar un código modelo con fines legislativos o regulatorios, deberá promulgar una ordenanza, regulación o ley de jurisdicción para incorporar por referencia [*incorporate by reference (IBR)*] el código en cuestión. El texto real del código modelo no estará incluido en la ley, pero la ley de promulgación deberá incluir el texto completo de cualquier cambio o enmienda promulgada por el organismo legislativo del AHJ.



El *Code Council* también reconoce la necesidad de que las jurisdicciones pongan las leyes disponibles al público. Por lo tanto, todos los *I-Codes* y las *I-Standards* junto con las leyes de muchas jurisdicciones, están disponibles de forma gratuita en codes.iccsafe.org/codes/i-codes. Estos documentos también pueden obtenerse, en versión digital e impresa, en shop.iccsafe.org.

Para facilitar la adopción, varias secciones del *I-Code* contienen espacios en blanco para llenar con la información que necesita ser entregado por la jurisdicción de adopción como parte de la legislación sobre adopción. Por ejemplo, el IPMC contiene:

- Sección 101.1. Inserte: [NOMBRE DE LA JURISDICCIÓN]
- Sección 103.1. Inserte: [NOMBRE DEL DEPARTAMENTO]
- Sección 302.4. Inserte: [JURISDICCIÓN PARA INSERTAR LA 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]

Para mayor información o asistencia en la adopción, incluyendo un modelo de ordenanza, las jurisdicciones deben ponerse en contacto con el *Code Council* en incorporation@iccsafe.org.

Si desea consultar una lista de preguntas frecuentes (*FAQs*) sobre distintos temas fundamentales relacionados con la adopción de códigos modelo por parte de las jurisdicciones y obtener más información sobre los recursos de adopción de códigos del *Code Council*, escanee el código QR o visite iccsafe.org/code-adoption-resources.

INTRODUCCIÓN AL CÓDIGO INTERNACIONAL DE MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD

El IPMC establece los requisitos mínimos para el mantenimiento de edificaciones existentes a través de reglamentos del código modelo que contienen disposiciones claras y específicas para el mantenimiento y mejoramiento de la propiedad. El IPMC es un documento de mantenimiento que tiene por objetivo establecer normas de mantenimiento mínimas básicas para equipo, iluminación, ventilación, calentamiento, higiene y seguridad contra incendios. Se fija la responsabilidad del cumplimiento del código entre propietarios, operadores y ocupantes. El IPMC establece la regulación y el uso seguro de las estructuras existentes en interés del bienestar social y económico de la comunidad.

ORGANIZACIÓN Y FORMATO DEL IPMC 2024

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.

La siguiente tabla muestra como se divide el IPMC. La sinopsis por capítulo detalla el alcance e intención de las disposiciones del IPMC.

CONTENIDOS DE LOS CAPÍTULOS	
CAPÍTULOS	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 establece los límites de aplicabilidad del código y describe cómo se aplica y se hace cumplir. Las disposiciones del Capítulo 1 establecen la autoridad y responsabilidades del oficial a cargo del código designado por la autoridad que tiene jurisdicción y también establece los derechos y facultades del profesional de diseño, el contratista y dueño de la propiedad.

Capítulo 2 Definiciones.

El Capítulo 2 es el repositorio de las definiciones de los términos utilizados en el contenido del código. El usuario del código debe conocer y consultar este capítulo porque las definiciones son esenciales para una interpretación correcta del código y porque el usuario puede no ser consciente de que un término está definido.

Capítulo 3 Requisitos Generales.

El Capítulo 3 incluye una variedad de requisitos para las áreas exteriores de la propiedad, así como para los elementos interiores y exteriores de la estructura 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. El Capítulo 3 proporciona criterios específicos para regular la instalación y el mantenimiento de componentes específicos de las edificaciones; estructuras y terrenos desocupados; interior y exterior de las estructuras y de todas las áreas exteriores de la propiedad y estructuras accesorias. 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.

Capítulo 4 Iluminación, Ventilación y Limitaciones de Destinos.

El Capítulo 4 establece el ambiente mínimo para edificaciones ocupables y habitables a través de criterios para iluminación y ventilación y limitaciones de los destinos con base en el ancho del cuarto, área y altura del cielorraso.

Capítulo 5 Requisitos de Instalaciones y Artefactos Sanitarios.

El Capítulo 5 establece los requisitos para la instalación, mantenimiento y ubicación de los sistemas e instalaciones hidráulicas y sanitarias, incluyendo el sistema de suministro de agua, aparatos de calefacción de agua, sistemas de eliminación de aguas residuales y artefactos sanitarios relacionados. El Capítulo 5 establece los criterios mínimos para verificar que las condiciones de higiene y limpieza relacionadas con los sistemas e instalaciones hidráulicas y sanitarias se mantienen a lo largo de la vida de una edificación.

Capítulo 6 Requisitos Mecánicos y Eléctricos.

El Capítulo 6 establece los criterios mínimos para la instalación y mantenimiento de los siguientes componentes y sistemas dentro de edificaciones existentes: equipos de aire acondicionado y de calefacción, artefactos y sus sistemas de soporte, equipo de calefacción de agua; aparatos y sistemas; artefactos y equipo de cocina; equipo de ventilación y extracción; tuberías y componentes de distribución de gas y combustible líquido; hogares y artefactos de combustión de combustible sólido; chimeneas y respiraderos; servicios eléctricos; artefactos de iluminación; tomas de corriente eléctricas; equipos del sistema de distribución eléctrica, dispositivos y cableado; y ascensores, escaleras mecánicas y montacargas.

Capítulo 7 Requisitos de Seguridad contra Incendios.

El Capítulo 7 aborda los peligros de incendios asociados ocupación/destino de una edificación y también proporciona los requisitos mínimos en materia de seguridad contra incendios que suelen presentarse en edificaciones antiguas. Este capítulo también

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 Capítulo 8 enlista todas las normas y códigos de instalación y productos que se citan desde el Capítulo 1 hasta el 7 e incluye identificación de la agencia que las promulga y los números de sección en las que se citan las normas y códigos. Como se establece en la Sección 102.8, estas normas y códigos son una parte aplicable del código (en la medida prescrita de la referencia) como si estuvieran impresos en el cuerpo del código.

Apéndice A Norma para Entablado.

Las disposiciones del Apéndice A no son obligatorias excepto que sean 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.

El Apéndice B contiene las disposiciones para la apelación y la creación de la junta de apelaciones. Las disposiciones incluyen la solicitud de apelación, la composición de la junta de apelaciones y el desarrollo del proceso de apelación.

REUBICACIÓN DE TEXTOS O TABLAS

La tabla siguiente indica la reubicación de secciones y tablas en la edición 2024 del IPMC con respecto a la edición 2021.

REUBICACIÓN	
UBICACIÓN 2024	UBICACIÓN 2021
105.2.1.4	106.3.1
105.2.2	106.2
105.2.2.6	106.6
105.2.3	106.1
105.6.4	106.3.2
105.8	106.5
105.8.1	106.4
106	107
107	109
108	110
109	111
110	112
111	113

ORDENANZA

Las jurisdicciones que desean adoptar el *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad*™ 2024 (IPMC®) como un reglamento ejecutable que regula el mantenimiento de equipos básicos, iluminación, ventilación, calefacción, saneamiento y seguridad contra incendios y deben asegurarse que cierta información objetiva sea incluida en la ordenanza al momento de la adopción y sea 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 2024 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]; haciendo provisión para 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*, edición 2024, incluyendo Capítulos de Apéndices [INCLUYA LOS CAPÍTULO(S) DE APÉNDICES 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. La siguiente sección es revisada:

Sección 101.1. Inserte: [NOMBRE DE LA JURISDICCIÓN]

Sección 103.1. Inserte: [NOMBRE DEL DEPARTAMENTO]

Sección 302.4. Inserte: [JURISDICCIÓN PARA INSERTAR LA 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 se ordena e instruye a [ARCHIVO DE LA JURISDICCIÓN] que publique esta ordenanza. (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 se puede requerir el envío por correspondencia).

Sección 7. Que esta ordenanza y las reglas y reglamentos, provisiones, requisitos, órdenes y asuntos establecidos y adoptados en ésta tendrán efecto y será puesta en vigor [PERIODO DE TIEMPO] desde y después de la fecha de su pasaje final y adopción.

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 proporcionando 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 el diseño e instalación de piscinas, spas, jacuzzis e instalaciones acuáticas. 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 Gas Combustible (IFGC)*, *Código de Desempeño del ICC (ICCPC)*, *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

En esta oportunidad el ICC presenta la traducción actualizada de las versiones 2024 del IBC, IRC, IFC, IPC, IMC, IFGC, IEBC, IECC, IPMC e ISPSC. De esta manera el ICC extiende hacia los países de habla hispana su visión de proteger la salud, seguridad y bienestar general. 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.

TERMINOLOGÍA USADA Y USO DE ESTOS DOCUMENTOS EN LATINOAMÉRICA

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.

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.

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].

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.

Producción y traducción de las actualizaciones 2024: Tania Blancas y Carlos Castañeda,
Traductores técnicos independientes

Revisión técnica en español: INDEAN, Colombia

CONTENIDOS

Capítulo 1—ALCANCE Y ADMINISTRACIÓN.....	11	Capítulo 6—REQUISITOS MECÁNICOS Y ELÉCTRICOS	34
<i>PARTE 1—ALCANCE Y APLICACIÓN</i>	<i>11</i>	601 Generalidades	34
101 Alcance y Requisitos Generales	11	602 Instalaciones de Calefacción	34
102 Aplicabilidad.....	11	603 Equipo Mecánico.....	34
<i>PARTE 2 — ADMINISTRACIÓN Y CUMPLIMIENTO.....</i>	<i>12</i>	604 Instalaciones Eléctricas.....	35
103 Agencia de Cumplimiento del Código.....	12	605 Equipo Eléctrico	36
104 Tarifas	12	606 Ascensores, Escaleras Mecánicas y Montacargas	36
105 Responsabilidades y Facultades del Oficial a Cargo del Código	13	607 Sistemas de Conductos.....	36
106 Medios de Apelaciones.....	15	Capítulo 7—REQUISITOS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS	37
107 Violaciones	15	701 Generalidades	37
108 Orden de Detención del Trabajo	15	702 Medios de Salida.....	37
109 Estructuras y Equipos Inseguros	16	703 Clasificación de Resistencia al Fuego.....	37
110 Medidas de Emergencia.....	18	704 Sistemas de Protección contra Incendios.....	38
111 Demolición	18	705 Alarmas y Detección de Monóxido de Carbono	42
Capítulo 2—DEFINICIONES	19	Capítulo 8—NORMAS CITADAS	43
201 Generalidades	19	APÉNDICE A NORMA PARA ENTABLADO	45
202 Definiciones Generales.....	19	A101 Generalidades.....	45
Capítulo 3—REQUISITOS GENERALES	22	A102 Materiales.....	45
301 Generalidades	22	A103 Instalación	45
302 Áreas Exteriores de la Propiedad.....	22	A104 Norma Citada	46
303 Piscinas, Spas y Jacuzzi	23	APÉNDICE B JUNTA DE APELACIONES	47
304 Estructura Exterior	23	B101 Generalidades.....	47
305 Estructura Interior.....	25	ÍNDICE.....	49
306 Capacidad de Servicio del Componente	26		
307 Pasamanos y Barandales.....	27		
308 Residuos y Basura	27		
309 Eliminación de Plagas	27		
310 Accesibilidad	28		
311 Refugios contra Tormentas.....	28		
Capítulo 4—ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y LIMITACIONES DE DESTINOS	29		
401 Generalidades	29		
402 Iluminación.....	29		
403 Ventilación	29		
404 Limitaciones de Destino.....	30		
Capítulo 5—REQUISITOS DE INSTALACIONES Y ARTEFACTOS SANITARIOS	32		
501 Generalidades	32		
502 Instalaciones Requeridas.....	32		
503 Cuartos Sanitarios.....	32		
504 Sistemas y Artefactos Sanitarios	33		
505 Sistema de Agua	33		
506 Sistema de Desagüe Sanitario	33		
507 Desagüe Pluvial	33		