ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
CORPORACION DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

REGLAMENTO SOBRE LA CONSERVACION DE EDIFICIOS

SEGUN SOMETIDO PARA APROBACION

1802
original

1802

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

CORPORACION DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

REGLAMENTO SOBRE LA CONSERVACION DE EDIFICIOS

según sometido para aprobación

TABLA DE CONTENIDO

Contenido	Sección		Asunto	Página
			Introducción	1
Capítulo I			Disposiciones Generales y Técnicas	3
	101		Título	3
	102		Propósito	3
	103		Aplicación	3
	104		Fecha de Efectividad	4
	105		Disposiciones Generales	4
Capítulo II			Definiciones	5
	201		General	5
	202		Definiciones	5
Capítulo III			Administración	11
	301		Por la Corporación	11
	302		Participación Municipal	12
	303		Oficial de Conservación de Edificios	13
	304		Consejo de Apelaciones	16
Capítulo IV			Normas y Cumplimiento	18
	401		General	18
	402		Deficiencias	18
		A-	Deficiencias Estructurales	18
		B-	Violaciones de Zonificación	19
		C-	Violaciones de las Normas de Salud y Sanidad	20

Contenido	Sección		Asunto	Página
		D-	Riesgos de Fuego	21
		E-	Ocupación Impropia	22
		F-	Otros Riesgos	22
		G-	Edificios Ruinosos	23
	403		Normas a Aplicarse a Edificaciones Construídas Antes del 11 de Agosto de 1954	24
	404		Jurisdicción	26
	405		Implementación	26
		A-	Inspecciones	26
		B-	Notificación de Deficiencias	27
		C-	Reinspección	27
		D-	Desalojo y Clausura Debido a Peligro Claro e Inminente	27
	406		Relocalización y/o Ayuda Financiera	29
	407		Penalidades	30
Capítulo V			Apelaciones	31
	501		General	31
	502		Consejo de Apelaciones	31
		A-	Composición	31
		B-	Deberes del Presidente	31
		C-	Secretaría	32
		D-	Deberes del Secretario	32

Contenido	Sección	Asunto	Página
	503	Procedimiento de Apelaciones Ante el Consejo	33
	504	Revisión Judicial	34
Capítulo VI		Aplicación Intensiva del Reglamento en Sectores Específicos	35
	601	General	35
	602	Criterios Para Selección del Sector	35
	603	Efectos de que se Declare un Sector de Aplicación Intensiva del Reglamento	35
	604	Responsabilidad de Ocupantes y/o Dueño	36
Capítulo VII		Revisiones al Reglamento	37
	701	General	37
	702	Nombramiento de la Junta	37
	703	Composición de la Junta	37
	704	Operación de la Junta	38
Capítulo VIII		Penalidades	39
	801	General	39
	802	Infracciones Múltiples	39
	803	Otras Acciones Correctivas	39

INTRODUCCION

En virtud de la Ley 142, aprobada el 27 de junio de 1968, a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico se le autorizó a preparar y adoptar un Reglamento sobre la Conservación de Edificios, para asegurar a nuestra comunidad que todo edificio o estructura o parte de éste dedicado o para ser dedicado a alquiler o arrendamiento y ocupado o para ser ocupado por sus dueños, o terceros, con fines residenciales dentro de la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, se conservarán en condiciones habitables adecuadas.

El Reglamento presente expone las normas necesarias para asegurar la salud, seguridad y bienestar general de los residentes de Puerto Rico basándose en principios técnicos adecuados, un esfuerzo combinado con las municipalidades y una coordinación con otras agencias con responsabilidad en las diferentes áreas que este Reglamento debe cubrir.

El propósito de estas normas es estimular el interés y cooperación de los dueños de los edificios que están usándose para propósitos residenciales para mejorar las condiciones de sus propiedades de manera que sean más habitables y como resultado hacerlas un instrumento para el mejoramiento del bienestar, tranquilidad mental, salud y una actitud positiva general de nuestra ciudadanía que resultará en un mejor Puerto Rico.

Para lo anterior, se promoverá la utilización óptima de técnicas y materiales de construcción, existentes y que puedan desarrollarse, para mejorar la calidad del inventario de viviendas de Puerto Rico.

Núm. 1802
Fecha 2 julio de 1974 3:15 P.M.
Aprobado: Adolfo López
Secretario de Estado
Por: María Abreu de Díaz
Secretaria Auxiliar de Estado

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y TECNICAS

101 - Título: El título de este Reglamento será

Reglamento Sobre la Conservación de Edificios

102 - Propósito: Es la intención de estas normas el proveer medios que aseguren que todos los edificios que estén usándose en Puerto Rico con fines parcial o totalmente residenciales se conserven en condiciones adecuadas de habitabilidad para garantizar la seguridad y el bienestar general de sus ocupantes y de la comunidad. Esto se logrará mediante la promulgación e implementación de normas de mantenimiento, reparaciones y rehabilitación de edificios residenciales a través de Puerto Rico, y la creación de la organización necesaria para la administración y ejecución de las antes mencionadas normas.

103 - Aplicación:

A- Este Reglamento se aplicará a todos los edificios que se están utilizando o que se utilizarán, completa o parcialmente, para fines residenciales en Puerto Rico, con la excepción de:

1- Los localizados en áreas clasificadas "M" en los mapas de zonificación oficialmente adoptados por la Junta de Planificación de Puerto Rico.

2- Areas propensas a inundaciones según se definen y establecen en el Reglamento Número 13 de la Junta de Planificación.

3- Areas declaradas por la Corporación que están en tal estado avanzado de deterioro que una renovación completa del área es necesaria.

B- Para todos los demás edificios residenciales este Reglamento tendrá aplicación inmediata de acuerdo con lo siguiente:

1- Para todas las estructuras construidas después del 11 de agosto de 1954, según se dispone en la Sección 402 de este Reglamento.

2- Para aquellas construidas antes del 11 de agosto de 1954, el Reglamento se aplicará de acuerdo con las normas establecidas en la Sección 403 de este Reglamento.

104 - Fecha de Efectividad

Este Reglamento y sus enmiendas tendrán vigencia en todo Puerto Rico de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 112 del 30 de junio de 1957, según enmendada.

105 - Disposiciones Generales

Cualquier palabra, oración, párrafo, capítulo u otra parte de este Reglamento que pueda ser impugnada y declarada nula o inconstitucional, o cuya aplicación se suspendiera temporera o permanentemente, no afectará, disminuirá o invalidará las provisiones restantes.

CAPITULO II

DEFINICIONES

201 - General

Para fines de este Reglamento, los términos se interpretarán como se especifican en este capítulo. Palabras en singular incluyen el plural y el plural el singular. Palabras usadas en el género masculino incluyen el femenino y el femenino incluye los términos masculinos.

Términos, palabras, frases y sus derivados usados en este Reglamento, pero no específicamente definidos, tendrán su significado definido en el Capítulo II del Reglamento de Edificación Número 7 de la Junta de Planificación de Puerto Rico, última edición.

202 - Definiciones

Adición - Cualquier construcción que aumenta el tamaño de un edificio o se añade al mismo, tal como una terraza o marquesina.

Alteración - Cualquier cambio o redistribución en la construcción o uso en un edificio o estructura, incluso cualquier cambio o redistribución en los elementos estructurales, tales como paredes de carga, columnas, vigas y techos; o en las facilidades de salida; o ampliaciones; ya sea por extensión de un lado o aumento en altura o moviendo una facilidad de una localización a otra.

Apelación - El derecho de solicitar del Consejo de Apelaciones la revisión de las decisiones del Oficial de Conservación de Edificios y/o de la Corporación, según sea el caso.

Area - Como se aplica a las dimensiones de un edificio, quiere decir el espacio horizontal máximo que un edificio ocupa a nivel de terreno. Esta área estará de acuerdo con lo permitido por los reglamentos de la Junta de Planificación.

Areas sujetas a Inundación - Aquellas que se indican de acuerdo al Reglamento Número 13 de la Junta de Planificación.

Casa de Hospedaje - Una vivienda residencial que se opera para propósitos comerciales mediante el alquiler de habitaciones a personas, con o sin comidas, pero que le faltan las facilidades comúnmente encontradas en los hoteles.

Clausura - La evacuación y declaración de un edificio como impropio para habitación humana. No requiere el pago del valor del edificio.

Consejo - El Consejo de Apelaciones creado por este Reglamento.

Corporación - La Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico.

Correcciones - La ejecución de las reparaciones y trabajos necesarios para poner el edificio en condiciones que cumplan con las normas establecidas por este Reglamento.

Cuarto - Cualquier dependencia en una vivienda.

Cuarto de baño - Una habitación de dimensiones y áreas adecuadas conteniendo inodoro, lavabo y bañera o ducha.

Deficiencia - Cualquier condición en un edificio que no cumpla con las normas requeridas por este Reglamento.

Deterioro - La acumulación de deficiencias que hace que un edificio no esté en condiciones aceptables para ocupación humana.

Director - El Director Ejecutivo de la Corporación.

Dormitorio - Una habitación que sirve de cuarto de dormir a más de cuatro (4) personas.

Dueño - El poseedor de un título sobre una propiedad, sus agentes y/o representantes autorizados.

Edificio - Cualquier estructura que se utiliza parcial o totalmente para propósitos residenciales. Cuando existen usos combinados, el uso residencial prevalecerá en la aplicación de este Reglamento.

Edificio Accesorio - Edificio secundario, cuyo uso es incidental al del edificio principal y el cual está localizado en el mismo solar.

Edificio Sub-Estándar - Cualquier edificio sujeto a una o más de las deficiencias establecidas en este Reglamento.

Estorbo Público - Cualesquiera de las condiciones descritas en las secciones 1241 a 1243 del Título 31, de las Leyes de Puerto Rico Anotadas.

Facilidades Públicas - Sistemas de distribución de agua, alcantarillado sanitario o pluvial, de energía eléctrica o de comunicaciones o cualquier otro servicio público ya sea propiedad del Gobierno o de una empresa privada.

Grado Avanzado de Deterioro - Un edificio sujeto a tantos defectos substanciales que su rehabilitación es más de cincuenta porciento (50%) de su costo de reproducción; o que tiene defectos de tal naturaleza que no es habitable; o que es claramente inseguro.

Habitación - Una habitación que sirve de cuarto de dormir a una o más personas.

Implementación Intensiva del Reglamento - Un Programa que puede ser instituído por el Director Ejecutivo de la Corporación de acuerdo con este Reglamento.

Inquilino - Toda persona que ocupa un edificio para propósitos residenciales.

Junta - Junta de Planificación de Puerto Rico.

Junta de Planificación - La Junta de Planificación de Puerto Rico creada en virtud de la Ley 213 de 1942.

Mapa - Plano de una ciudad, sección o subdivisión de la misma indicando la localización y colindancias de propiedades individuales.

No Factible Económicamente - Cualquier reparación o trabajo correctivo necesario en un edificio que exceda de cincuenta porciento (50%) de su costo de reproducción.

No Habitable - Cualquier edificio que debido a su condición de deterioro avanzado y/o la existencia de defectos que constituyen un riesgo inminente a la salud o seguridad de sus ocupantes y/o al público en general hace imperativo sea evacuado.

Notificación - Los requisitos establecidos por Ley y este Reglamento para enterar a los dueños u ocupantes de un edificio residencial de los requerimientos, contenido y procedimientos establecidos en este Reglamento.

Oficial - El Oficial de Conservación de Edificios.

Predio - Lo mismo que solar.

Propiedad - Un solar o predio, incluso todos los edificios y mejoras.

Reglamento de Edificación - Reglamento de Planificación Número 7.

Reglamento de Mantenimiento - Este Reglamento.

Reglamento de Zonificación - Reglamento de Planificación Número 4.

Rehabilitación - Reparar un edificio para que cumpla con las normas mínimas requeridas por este Reglamento.

Reinspección - Inspección que se hará por el Oficial de Conservación de Edificios una vez vencido el período establecido para llevar a cabo las correcciones requeridas para hacer que un edificio cumpla con las normas mínimas establecidas por este Reglamento.

Reparaciones - Las reparaciones específicas de trabajo que se llevarán a cabo.

Revisión Judicial - La revisión de las decisiones del Consejo de Apelaciones que será llevada a cabo por el Tribunal Superior de Puerto Rico y será limitada a cuestiones de derecho.

Riesgo a la Seguridad - Una condición en un edificio que constituye una condición peligrosa, en los aspectos físicos o de salubridad para los ocupantes, sus vecinos o la comunidad.

Salidas - Medios de salida de un edificio que incluye escaleras, galerías, pasadizos, corredores y todos los otros medios necesarios para abandonar un edificio o su predio.

Servidumbre - Derecho de paso legal que normalmente se concede para la provisión de facilidades públicas adecuadas.

Solar - Un predio de terreno que se describe por referencia a un plano debidamente certificado y registrado; o que de hecho es utilizado como una unidad separada, o que ha sido aprobado por la Junta de Planificación como unidad separada.

Técnicamente No Viable - Cualquier condición en un edificio que no puede ser razonablemente corregida con procedimientos o técnicas de ingeniería normales.

Uso No Armónico - Un edificio el cual por su aspecto no residencial, ruido excesivo, falta de saneamiento, actividades que causan contaminación ambiental, o influencia nociva sobre sus ocupantes o la comunidad, afecta adversamente el vecindario donde está localizado.

Vivienda - Un edificio o parte del mismo que se utiliza para propósitos residenciales.

CAPITULO III

ADMINISTRACION

301 - Por la Corporación

La Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico, por medio de su Director Ejecutivo, desarrollará y dirigirá en coordinación con las municipalidades participantes, un programa para la aplicación de la Ley 142 del 27 de junio de 1968. Las responsabilidades de la Corporación incluirán:

A- El desarrollo de un programa de orientación pública dirigido a la comprensión de los objetivos de este Reglamento.

B- La selección, adiestramiento y supervisión de todo el personal que participará en la implementación de la Ley.

C- El establecimiento de los requisitos y la supervisión directa del programa en aquellos municipios que deseen participar en el programa.

D- La determinación de ayuda económica a los municipios participantes, hasta un máximo de cincuenta porciento (50%) de los salarios a ser pagados en la administración del programa, basada en un análisis de la capacidad económica del municipio para asumir estos costos.

E- La administración total del programa en aquellos municipios que no interesen participar en la administración del programa, que incluirá:

1- El nombramiento del Oficial de Conservación de Edificios y otro personal.

2- El nombramiento de los miembros del Consejo de Apelaciones.

3- La supervisión directa del programa.

F- La interpretación y determinación del sentido e intención de todos los asuntos, normas y procedimientos establecidos en este Reglamento.

G- La supervisión directa del programa en aquellos municipios participantes que incluirá:

1- Normas para la selección y nombramiento del personal por el Municipio.

2- La coordinación y supervisión directa de todas las actividades de ejecución del Reglamento.

3- El establecimiento de un sistema de registro.

H- La determinación e implementación de programas de ayuda técnica y económica a dueños de edificios residenciales que se les requiera reparar sus propiedades, cuando cualifican para tal ayuda bajo los programas existentes.

I- Establecer reglamentos uniformes y procedimientos a seguir por el Consejo de Apelaciones a través del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

302 - <u>Participación Municipal</u>

A- Cualquier municipio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico podrá participar en la administración del Reglamento

según se establece en la Ley 142 del 27 de junio de 1968, por medio de una resolución de la Asamblea Municipal y la aprobación del Alcalde. La Corporación puede ayudar al Municipio a financiar hasta el cincuenta porciento (50%) de los salarios a ser pagados al personal requerido para la implementación y ejecución de la Ley y este Reglamento. Esta ayuda económica estará condicionada a la inhabilidad del Municipio para financiar el costo total de los salarios para el personal necesario para la implementación del programa.

B- El Municipio participante nombrará el Oficial de Conservación de Edificios y otro personal necesario para la implementación y ejecución de este Reglamento, siguiendo las normas preparadas por la Corporación.

C- El Alcalde del Municipio nombrará, con el consentimiento de la Asamblea Municipal, los miembros del Consejo de Apelaciones como se dispone en la Sección 304 de este Reglamento.

303 - Oficial de Conservación de Edificios

Un Oficial de Conservación de Edificios y el personal necesario para llevar a cabo sus deberes será nombrado por los municipios participantes o el Director Ejecutivo de la Corporación. En todos los casos donde el municipio participa en el Programa de Ejecución del Reglamento, se coordinará con la Corporación el nombramiento del Oficial. El Oficial puede ser

nombrado por el Municipio o Región. El Director Ejecutivo de la Corporación determinará la composición de las Regiones para las actividades de ejecución del Reglamento, tomando en consideración los recursos económicos asignados al programa, el tamaño y número de estructuras dentro de las municipalidades que se están agrupando para formar una región y la organización estructural de la Corporación. Dentro de su área jurisdiccional el Oficial deberá:

A- Inspeccionar todos los edificios residenciales dentro de su jurisdicción, a intervalos razonables, para asegurar el cumplimiento con las normas establecidas en el Capítulo IV.

B- Notificar al dueño y ocupante de la estructura, sobre las deficiencias encontradas. Cuando el dueño no es el ocupante, el aviso se le enviará por correo a la última dirección conocida del mismo. Si se desconoce la dirección, el aviso se publicará en un periódico de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. La notificación contendrá:

1- La fecha de inspección.

2- La naturaleza de las deficiencias.

3- El período de tiempo para corregir las deficiencias, el cual no debe ser menor de sesenta (60) días ni mayor de seis (6) meses.

4- Datos sobre el derecho de apelar dentro de quince (15) días de la notificación ante el Consejo de Apelaciones.

5- Las penalidades fijadas por Ley de no cumplir con la orden de reparar.

Copia de esta notificación será enviada a cualquier agencia afectada.

C- Reinspeccionar el edificio una vez haya expirado el período concedido para reparar.

D- Declarar todo o parte de un edificio inseguro y/o inhabitable y ordenar que se evacue y clausure hasta que se lleven a cabo las reparaciones necesarias.

E- A pesar de lo expresado anteriormente en el Párrafo D, cuando un edificio se encuentra en tal estado de deterioro que constituye un peligro claro e inminente para sus ocupantes, el Oficial de Conservación presentará una petición jurada ante un Juez del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, estipulando los pormenores del caso y pidiendo una orden para evacuar y clausurar el edificio.

F- Representar la Corporación y/o el Municipio en todas las vistas ante el Consejo de Apelaciones.

G- Llevar a cabo la implementación del Programa de Aplicación Intensiva del Reglamento en aquellos casos designados para su instrumentación.

304 - Consejo de Apelaciones

Se nombrará un Consejo de Apelaciones en todas las municipalidades de Puerto Rico, por el Director Ejecutivo de la Corporación o el Alcalde del Municipio participante, con el consentimiento de la Asamblea Municipal de la siguiente manera:

A- El consejo se compondrá de tres (3) miembros regulares y un suplente a ser nombrado por un término de tres (3) años.

B- Todos los miembros serán residentes del Municipio para el cual han sido nombrados.

C- Ningún miembro del Consejo deberá ser Asambleista Municipal, empleado del Municipio, o empleado de la Corporación.

D- El Consejo deberá:

1- Llevar a cabo vistas en todos los casos donde una decisión del Oficial de Conservación de Edificios es apelada dentro del período establecido de quince (15) días.

2- Basado en la evidencia presentada podrá:

(a) Confirmar,

(b) Modificar o,

(c) Revocar

cualquier decisión del Oficial.

3- Emitir una resolución en los casos de solicitudes de reconsideración de su decisión dentro de los treinta (30) días contados desde el día de la presentación de dicha solicitud.

4- En cualquier caso donde se solicita una revisión y ésta es concedida por el Tribunal Superior de Puerto Rico, enviará el expediente del caso a dicha Corte dentro de los quince (15) días después de la notificación de que el Tribunal revisará.

CAPITULO IV

NORMAS Y CUMPLIMIENTO

401 - General

De manera que se establezcan claramente los factores que el Oficial deberá seguir en la implementación de este Reglamento, este Capítulo establece las normas que deberán seguirse por él y su personal para la determinación de las deficiencias y la declaración de una estructura como insegura y/o inhabitable.

402 - Deficiencias

Las siguientes serán consideradas deficiencias dentro de los propósitos de este Reglamento y serán notificadas al dueño y ocupante como se prescribe en la Sección 303-B.

A- Deficiencias Estructurales

1- Cimientos deteriorados o inadecuados.

2- Soportes de piso defectuosos o deteriorados.

3- Pisos o soportes de piso de tamaño insuficiente para llevar la carga adicional con seguridad.

4- Paredes, divisiones y soportes verticales que son de tamaño insuficiente para llevar cargas impuestas con seguridad.

5- Plafones, techos, soportes de techo u otros soportes horizontales que ceden, se rajan o doblan debido a materiales defectuosos o a deterioro.

6- Plafones, techos, soportes de techo u otros soportes horizontales que son de tamaño o fortaleza insuficiente para llevar la carga superimpuesta con seguridad.

7- Filtraciones debido a grietas, porosidad o cualquier otra causa que pone en peligro la seguridad y salud de los ocupantes de la estructura.

8- Cualquier otra violación de las normas establecidas por el Reglamento Número 7 de la Junta de Planificación (Reglamento de Edificación).

B- Violaciones de Zonificación

Uno de los aspectos más importantes para la tranquilidad mental y bienestar del individuo es tener su vivienda libre de la intromisión injustificada por parte de terceras personas.

Como cuestión de política pública, a la Junta de Planificación se le ordenó que estableciera normas de ocupación, patios y otros aspectos para asegurar los valores antes mencionados en las áreas residenciales.

Constituirá una violación de este Reglamento cualquier violación de los requisitos establecidos por la Junta de Planificación en su Reglamento Número 4 (Reglamento de Zonificación) para áreas residenciales.

C- Violaciones de las Normas de Salud y Sanidad

Constituirá una deficiencia:

1- Cualquier violación a los reglamentos de Sanidad del Departamento de Salud del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

2- Cualquier violación a las normas de ventilación adecuada de habitaciones según se establece en el Capítulo V, Sección V-A-0 a V-A-7 (1) del Reglamento Número 7, Reglamento de Edificación, de la Junta de Planificación según enmendado.

3- Falta de facilidades adecuadas para la disposición de agua de albañal.

4- Falta de un sistema sanitario adecuado que incluye:

(a) Facilidades de cuarto de baño e inodoro.

(b) Facilidades de agua potable.

(c) Instalaciones sanitarias defectuosas.

(d) Ventilaciones defectuosas para aparatos sanitarios y/o cuartos de baño.

(e) Cualquier otra violación a las normas mínimas para instalaciones de plomería de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico.

(f) Cualquier otra violación a las normas incluidas en el Capítulo V-B del Reglamento Número 7 (Reglamento de Edificación) de la Junta de Planificación, según enmendado.

5- Falta o uso inadecuado de facilidades para disposición de basura.

6- Alrededores mal mantenidos donde abunda la maleza, basura, materia orgánica descompuesta, despojos, desechos, nidos de ratas, agua empozada, materiales combustibles inadecuadamente almacenados y cualquier otra condición que constituya un riesgo de fuego, salud o seguridad.

D- Riesgos de Fuego

Los riesgos de fuego incluirán:

1- Almacenaje inadecuado de material altamente combustible tales como gasolina, pintura, insecticidas o cualquier otro producto de naturaleza similar dentro del edificio o sus alrededores.

2- Construcción no autorizada en violación de las secciones aplicables del Capítulo II del Reglamento de Planificación Número 7 (Reglamento de Edificación), según enmendado.

3- Cablería eléctrica defectuosa, deteriorada o inadecuada o cualquier instalación que no haya sido efectuada de acuerdo con las normas establecidas.

4- Medios de salida inadecuados en edificios residenciales que son los que no están de acuerdo con las normas del Capítulo III del Reglamento de Planificación Número 7 (Reglamento de Edificación) según enmendado.

5- Toda instalación de gas fluído o kerosene deberá estar localizada en áreas construidas con material a prueba de fuego.

E- Ocupación Impropia

Ocupación impropia incluirá:

1- Utilización de una estructura para propósitos residenciales cuando esta no fue diseñada para este uso y no tiene los elementos esenciales para residencia humana.

2- Sobrepasar el límite de ocupación: un edificio tendrá un área de ocupación mínima de ochenta (80) pies cuadrados por persona y facilidades sanitarias mínimas que consistirán de un inodoro, una ducha, un lavamanos y una cocina por familia, dentro de la vivienda. Cualquier violación a este criterio se considerará una violación a esta disposición.

3- Utilización de un edificio para usos no autorizados por la Junta de Planificación.

4- El llevar a cabo actividades no autorizadas que causen ruidos innecesarios, contaminación ambiental o cualquier otra molestia no esperada en un sector residencial.

F- Otros Riesgos

Además de las condiciones antes mencionadas, cualquier otra que ponga en peligro la salud o seguridad de los

ocupantes de un edificio, sus vecinos o la comunidad constituirá una violación a este Reglamento. Esta sección cubre condiciones tales como:

1- Excavaciones no protegidas que pongan en peligro la seguridad de personas en los alrededores, la estructura en sí o las estructuras vecinas.

2- Verjas inseguras o que estén cayéndose.

3- Acumulación de desperdicios y otros objetos sueltos en el techo del edificio.

4- Obstáculos en salidas y escaleras.

5- Obstáculos a accesos legalmente constituidos mediante servidumbre de paso para servicios públicos.

6- Cualquier otro riesgo a la seguridad cubierto por reglamentos del Departamento de Salud, Departamento del Trabajo o Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

G- <u>Edificios Ruinosos</u>

Cuando un edificio esté en tal estado de deterioro bien sea totalmente o porque cualquier pared estructural, columna u otro elemento estructural substancial esté en estado de inminente inseguridad, será declarado estorbo público y el dueño será responsable de su demolición o de las reparaciones necesarias para evitar que falle.

Si el dueño no cumple, la Corporación puede hacer el trabajo necesario a expensas de éste.

En este respecto, las estipulaciones del Capítulo 145, Secciones 1241 y 1243 del Título 31 de las Leyes Anotadas de Puerto Rico (L.A.P.R.) serán aplicables.

403 - Normas Aplicables a Edificaciones Construidas Antes del 11 de Agosto de 1954

A- Para todas aquellas edificaciones sujetas a esta sección serán de aplicación las normas de ocupación y salubridad expresadas en el Reglamento de Sanidad Número 106, Boletín Administrativo Número 608, aprobado el 15 de abril de 1939.

B- Serán aplicables específicamente las siguientes normas:

1- El dueño, usufructuario, arrendatario, administrador o inquilino, según sea el caso, estará obligado a conservar en estricta limpieza todos los departamentos de la casa o edificio, cuidando de que no se acumulen en su interior basuras y otros desechos de economía doméstica; deberá observar igual medida en las azoteas, patios, callejones y alrededores; deberá cuidar también de que no se estanquen las aguas ni se arrojen cáscaras de frutas o cualquier vegetal, envases usados o substancias que puedan ser perjudiciales a la salud o sirvan de alimento o de

guarida a las ratas. Solo será permitido depositar temporalmente en los espacios libres, el material de construcción necesario para reparaciones de la misma casa o edificio.

2- En las poblaciones o poblados donde hubiere acueducto, toda casa o edificio deberá tener provisión de agua sufiente para atender todas las necesidades domésticas en volúmenes de no menos de 150 litros diarios por inquilino. También cada piso deberá tener suficientes grifos de agua para atender las necesidades del mismo. Entendiéndose, que en ningún caso podrá tener menos de un grifo en cada piso.

3- En toda casa o edificio de una planta o de más de una planta, destinado a vivienda, deberán instalarse las facilidades de duchas o baños necesarias.

4- El piso y las paredes de los cuartos de baño, cocinas e inodoros deberán ser de material impermeable o revestidos de un material no absorbente. En construcciones de madera, dicho piso deberá ser de hormigón o cualquier material no absorbente, así como sus paredes hasta una altura de seis (6) pies del piso.

5- Toda casa o edificio de una planta o de más de una planta, deberá conservarse en buenas condiciones sanitarias así como sus dependencias e instalaciones de plomería.

404 - Jurisdicción

En la supervisión de las normas establecidas en este Reglamento, el Oficial de Conservación no tendrá jurisdicción exclusiva cuando la violación está cubierta por cualquier reglamento del Servicio de Bomberos, la Junta de Planificación de Puerto Rico, los Departamentos de Salud, Trabajo y de Asuntos del Consumidor, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico y la Autoridad de las Fuentes Fluviales de Puerto Rico. Todas las agencias antes mencionadas retienen completamente el poder que tienen de aplicar e implementar sus propios reglamentos.

El Oficial deberá informar a aquellas agencias de violaciones que afecten sus facilidades, equipo y normas.

405 - Implementación

A- Inspecciones

Se llevarán a cabo inspecciones por el personal de conservación, con el permiso del dueño u ocupante del edificio. Si se le niega el permiso de inspeccionar, el Oficial de Conservación de Edificios presentará una petición jurada ante un Juez del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, exponiendo los hechos; la Corte expedirá una orden al

dueño u ocupante para que permita la inspección. El incumplimiento de la orden constituirá desacato al Tribunal.

B- Notificación de Deficiencias

Una vez que se lleve a cabo la inspección, el Oficial notificará las deficiencias encontradas en la manera prescrita en la Sección 303-B de este Reglamento.

C- Reinspección

Una vez que el período de tiempo concedido por el Oficial para la corrección de las deficiencias, el cual no será menor de sesenta (60) días, ni mayor de seis (6) meses, haya expirado, una reinspección del lugar se llevará a cabo. Si el dueño u ocupante no ha hecho las reparaciones necesarias para eliminar las deficiencias, el Oficial declarará el edificio inseguro y/o inhabitable y ordenará que el edificio o cualquier parte del mismo se declare clausurado. El aviso de clausura se colocará en forma visible en el edificio objeto de la clausura.

D- Desalojo y Clausura Debido a Peligro Claro e Inminente

1- En cualquier caso donde las condiciones de deterioro de un edificio constituyan un peligro claro, grave e inminente para la salud o seguridad de la comunidad, sus ocupantes o el público en general, o represente un grave riesgo de fuego o cuando la naturaleza de

las reparaciones requeridas hagan necesario que se desocupe el edificio, el Oficial podrá declarar dicho edificio inhabitable.

2- Cuando ocurran estas condiciones el Oficial notificará al dueño y los ocupantes del edificio y una vista pública se llevará a cabo no más tarde de diez (10) días de la fecha de inspección, para que estos muestren causa por la cual no deba efectuarse el desalojo.

3- Una vez se efectúen las vistas, y de acuerdo con la prueba sometida, el Oficial tomará la acción pertinente y, de ser necesario, declarará el edificio clausurado y ordenará su desalojo. Se le concederá al dueño u ocupante un período razonable de tiempo para llevar a cabo las reparaciones de manera que el edificio cumpla con las normas mínimas establecidas en este Reglamento. En este caso el período de tiempo concedido para las reparaciones será tal que permitirá que un dueño u ocupante que actúe diligentemente pueda realizarlas y el tiempo mencionado en el párrafo 303-B (3) no será aplicable.

4- Si se determina que las reparaciones son de tal naturaleza que no son viables económica o técnicamente, o que la naturaleza de las reparaciones

requieren que el edificio sea desocupado, o que es imperativo que se desocupe para la seguridad y salud del público o los ocupantes del edificio, el Oficial ordenará que se desocupe el edificio inmediatamente. Una vez se expida la orden, el dueño del edificio será responsable de los daños y perjuicios causados a terceras personas, a menos que las razones para no cumplir sean culpa del ocupante. Si la orden no se cumple, el Oficial puede recurrir ante el Tribunal de Primera Instancia de su jurisdicción, solicitando una orden de desalojo contra el dueño y los ocupantes.

406 - Relocalización y/o Ayuda Financiera

En todos los casos donde la clausura de un edificio ha sido ordenada, la Corporacion hará un estudio socio-económico de los ocupantes para determinar si cualifican para ayuda dentro de las normas de elegibilidad corrientemente en uso para los programas de ayuda económica y vivienda de la Corporación, y relocalizará aquellos ocupantes que cualifiquen antes de ejecutar la orden de clausura.

Si un edificio no está ocupado por el dueño y éste se negare a realizar las reparaciones requeridas, la Corporación celebrará una vista pública, notificando al dueño por correo, con por lo menos quince (15) días de anticipación a la celebración de la misma, para que éste muestre causa por la cual el

edificio no debe ser clausurado y demolido con cargo a él. Una vez celebrada la vista pública y de no existir razones válidas, de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento, el edificio será clausurado y demolido con cargo al dueño una vez que los ocupantes sean relocalizados.

En casos donde están envueltos dueños-ocupantes, la Corporación determinará si el dueño cualifica para ayuda financiera y técnica bajo programas corrientemente en uso y si cualifican, coordinará el trabajo necesario para la rehabilitación de la estructura.

407 - Penalidades

En todos los demás casos las penalidades establecidas en el Capítulo VIII de este Reglamento serán aplicadas.

CAPITULO V

APELACIONES

501 - General

Para proveer a aquellas personas afectadas por la orden del Oficial de un foro accesible y diligente donde puedan plantear cualquier desacuerdo con la determinación del Oficial, la Ley provee para la creación de un Consejo de Apelaciones que operará en cada Municipio dentro del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Además, la revisión judicial estará accesible, según estipulado en la Sección 504.

502 - Consejo de Apelaciones

A- Composición - El Consejo se compondrá y será nombrado como se establece en la Sección 304 de este Reglamento. Se elegirá un Presidente de entre sus miembros.

B- Deberes del Presidente

El Presidente deberá:

1- Programar todas las reuniones y vistas públicas del Consejo.

2- Preparar la agenda para las reuniones y vistas públicas con la cooperación del Secretario del Consejo.

3- Dirigir todos los procesos del Consejo.

4- Autenticar todas las decisiones del Consejo.

5- Supervisar la notificación de la decisión del Consejo a los peticionarios y al Oficial.

6- Certificar al Municipio y/o Corporación la asistencia a las reuniones de los miembros del Consejo para propósitos de dietas.

C- Secretaría

1- En todos los municipios participantes el Secretario Municipal será el Secretario Administrativo del Consejo y proveerá los servicios necesarios para la operación del Consejo.

2- En aquellos municipios donde la Corporación administra directamente el programa, el Director Ejecutivo de la Corporación nombrará un Secretario Administrativo para el Consejo.

D- Deberes del Secretario

El Secretario deberá:

1- Recibir todas las peticiones de apelación de las decisiones del Oficial de Conservación de Edificios.

2- Enviar las apelaciones al Presidente y miembros del Consejo inmediatamente.

3- Mantener un registro de las solicitudes de apelación y coordinar con el Presidente del Consejo la programación para vistas públicas.

4- Mantener expedientes separados para cada apelación traída ante el Consejo.

5- Notificar a los apelantes y al Oficial las fechas de las vistas públicas con por lo menos cinco (5) días de antelación.

6- Mantener records de los procedimientos en las vistas.

7- Notificar a los peticionarios de la decisión del Consejo.

8- Enviar los expedientes al Tribunal en caso de revisión judicial.

503 - Procedimiento de Apelaciones Ante el Consejo

Al recibir la notificación de las deficiencias, cualquier ocupante o dueño puede apelar la determinación del oficial ante el Consejo de Apelaciones dentro de los próximos quince (15) días a partir de la notificación, conforme a la Sección 303-B. Al radicar la apelación, el Consejo deberá:

A- Notificar al Oficial.

B- Programar una vista que se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes después de la fecha de radicación de la apelación.

C- Notificar al apelante y al Oficial la fecha, sitio, y hora de la vista con por lo menos cinco (5) días de anticipación.

D- Llevar a cabo las vistas y recibir toda la evidencia de los casos apelados.

E- Llevar a cabo reuniones ejecutivas para formular decisiones sobre la controversia. Las decisiones del

Consejo serán por voto mayoritario y pueden sostener, modificar o revocar una decisión del Oficial.

F- Una vez se haya llegado a una decisión, se le notificará a las partes afectadas dentro de los próximos quince (15) días.

G- Las partes afectadas pueden pedir una reconsideración sobre la decisión del Consejo dentro de los próximos diez (10) días de la fecha del depósito en el correo de la notificación de la decisión del Consejo.

504 - Revisión Judicial

Cualquier decisión del Consejo está sujeta a revisión por el Tribunal Superior, Sala de San Juan, o la Sala del Tribunal Superior con jurisdicción en la municipalidad donde está localizada la estructura objeto de la controversia.

La petición para revisión puede ser radicada únicamente dentro de los treinta (30) días siguientes al depósito en el correo de la notificación de la decisión de reconsideración del Consejo y se limitará a cuestiones de derecho.

Si la petición es concedida, el Secretario del Consejo enviará a la Corte el expediente completo del caso dentro de los próximos quince (15) días de ser notificado el Consejo.

En este caso, la Corporación o el Municipio participante proveerá la asistencia legal necesaria al Consejo, cuando se le solicite.

CAPITULO VI

APLICACION INTENSIVA DEL REGLAMENTO EN SECTORES ESPECIFICOS

601 - General

Para hacer viable el que la Corporación utilice este Reglamento efectivamente para mejorar sustancialmente las condiciones físicas y de salubridad de los edificios residenciales en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el Director Ejecutivo de la Corporación podrá seleccionar un sector para la aplicación intensiva de este Reglamento en la forma de un Programa de Aplicación Intensiva del Reglamento.

602 - Criterios para Selección del Sector

Cualquier sector dentro del ámbito de este Reglamento podrá ser seleccionado para un programa de aplicación intensiva si cae bajo los criterios establecidos por la Administración Federal de Desarrollo Urbano y Vivienda (HUD) según estos se prescriben en el "Code Enforcement Program Handbook" (RHM 7250.1).

603 - Efectos de que se Declare un Sector de Aplicación Intensiva del Reglamento

En todo caso en que sea necesario desplazar algunas familias o personas, éstas serán realojadas por la Corporación en viviendas satisfactorias, seguras e higiénicas de acuerdo a la política del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y/o Nacional.

El Estado Libre Asociado proveerá las mejoras públicas necesarias compatibles con los fondos disponibles y coordinará los programas federales disponibles para estos propósitos.

604 - Responsabilidad de Ocupantes y/o Dueño

No obstante las anteriores estipulaciones, en todos los casos donde se determine que el dueño y/u ocupante está capacitado financieramente para llevar a cabo las reparaciones necesarias, se cumplirá con el procedimiento establecido en el Capítulo IV - Sección 405, y el dueño y/u ocupante estará sujeto a penalidades por incumplimiento, como se establece en la Ley y este Reglamento.

CAPITULO VII

REVISIONES AL REGLAMENTO

701 - General

Es de suma importancia que este Reglamento se mantenga al día y en armonía con las revisiones de reglamentos existentes y con las condiciones cambiantes en nuestra sociedad. Para lograr lo anterior, este Reglamento estará sujeto a la supervisión de una Junta de Revisión.

702 - Nombramiento de la Junta

La Junta de Revisión será nombrada por el Director Ejecutivo de la Corporación y estará compuesta de no menos de tres (3) ni más de nueve (9) miembros.

703 - Composición de la Junta

Como en su aplicación el presente Reglamento cubre áreas que son la responsabilidad de diferentes agencias públicas, el Director Ejecutivo nombrará a la Junta de Revisión personas recomendadas por los Secretarios de Salud y Trabajo así como el Presidente de la Junta de Planificación de Puerto Rico. Además de lo anterior, debe nombrar personas que representen el interés público y otros individuos bien relacionados con los reglamentos y normas de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, la Autoridad de las Fuentes Fluviales, los reglamentos del Servicio de Bomberos de Puerto Rico y el Departamento de Asuntos del Consumidor.

704 - Operación de la Junta

Esta Junta será asesora y sus miembros no serán compensados. Se reunirá al requerimiento del Director Ejecutivo de la Corporación la cual proveerá todos los servicios secretariales y administrativos necesarios. Las recomendaciones de la Junta podrán ser formalizadas en forma de revisiones a este Reglamento, siguiendo los procedimientos instituidos por las leyes aplicables.

CAPITULO VIII

PENALIDADES

801 - General

Una vez que una orden de reparar, desocupar o de clausurar un edificio es final, cualquier dueño u ocupante que rehusase cumplirla será culpable de delito menos grave y si se declarase culpable estará sujeto a una multa que no será menor de veinticinco dólares ($25.00) y no mayor de doscientos dólares ($200.00) y/o diez (10) días de cárcel a la discreción del Tribunal.

802 - Infracciones Múltiples

Cada día en violación a la orden final será considerada como un delito separado.

803 - Otras Acciones Correctivas

No obstante lo anterior, el Secretario de Justicia puede tomar la acción legal correctiva permitida por la Ley para obligar a cumplir con ésta y con las disposiciones de este Reglamento.

****

Aprobado según la Ley, en San Juan, Ciudad Capital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, hoy día 7 de junio de 1974.

Ismael Ríos Sánchez
Director Ejecutivo CRUV

José E. Arrarás
Secretario de Vivienda

Rafael Hernández Colón
Gobernador

CERTIFICO que esta es una copia fiel y extacta del original aprobado por el Gobernador de Puerto Rico el ...
JUN. - 7 1974
.....
Subsecretario de Estado