

# 2021



## Virginia Building and Fire Code Related Laws and Regulations

EDICIÓN DE 2021

Paquete de leyes relacionadas con  
el Código de Edificación y el Código de Protección  
contra Incendios de Virginia

Actualizado en diciembre 2023

Elaborado por el

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario  
Division of Building and Fire Regulation  
State Building Codes Office  
600 East Main Street, Suite 300  
Richmond, VA 23219

**DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO DE VIRGINIA**

**Division of Building and Fire Regulation**

**600 E. Main Street, Suite 300**

**Richmond, VA 23219**

**PAQUETE DE LEYES RELACIONADAS CON EL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y CÓDIGO DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

**(Para correlación con los Códigos Estatales de Edificación y Protección Contra Incendios de 2021)**

Este paquete se proporciona para ayudar a las personas que usan o aplican las normativas de edificación y protección contra incendios de Virginia. La información incluida en este paquete se compiló del Código de Virginia, así como de otras fuentes, y el objetivo es usarla como una guía o ayuda de referencia rápida y práctica. Los extractos del Código de Virginia únicamente están actualizados hasta la Sesión de la Asamblea General de 2020. Puede consultar las leyes más recientes en el sitio web de la Comisión encargada del Código de Virginia en la siguiente dirección: <http://codecommission.dls.virginia.gov/>

Adicionalmente, este paquete incluye la información sobre cuándo se requiere el sello de un arquitecto o ingeniero en los documentos de construcción (planos) necesarios para solicitar los permisos de construcción para edificios y estructuras, referente a la clasificación del grupo, la carga de ocupación y las dimensiones físicas, así como los criterios limitantes para el diseño de los sistemas eléctricos, mecánicos y de fontanería en dichas estructuras. También incluye contactos y números telefónicos para las responsabilidades del diseño funcional y una lista de las implementaciones y enmiendas previas del Código Estatal de Edificación Uniforme (Uniform Statewide Building Code, USBC) con fechas y referencias a las ediciones vigentes de los códigos modelo y las normas. Asimismo, encontrará un índice y copias de los memorandos de entendimiento para obtener información sobre la relación de las normativas de otras agencias estatales con las de la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario en ciertas áreas de interés.

Preguntas sobre el USBC: debe consultar al Departamento de Inspección de Edificación Local para obtener información y asistencia referente a la aplicación del USBC. Si desea obtener asistencia técnica adicional, comuníquese con la oficina encargada de los códigos de edificación del estado.

Preguntas sobre el Código Estatal de Prevención contra Incendios (Statewide Fire Prevention Code, SFPC): debe consultar al Departamento de Prevención contra Incendios Local para obtener información y asistencia referente a la aplicación del SFPC o la oficina del jefe de bomberos del estado en las localidades que no cuenten con un oficial de bomberos local. Si desea obtener asistencia técnica adicional, comuníquese con la oficina encargada de los códigos de edificación del estado a la siguiente dirección:

Department of Housing and Community Development  
Division of Building and Fire Regulations  
State Building Codes Office  
600 East Main Street, Suite 300  
Richmond, VA 23219  
Número de teléfono: 804-371-7150  
Dirección de correo electrónico: [sbco@dhcd.virginia.gov](mailto:sbco@dhcd.virginia.gov)

# ÍNDICE

<b>Tema</b>	<b>Núm. de página</b>
Extractos del Código de Virginia	
Registros vinculados con la seguridad pública (§ 2.2-3705.2)	1
Gobiernos locales (§ 15.2-110, 15.2-900 a 15.2-902, 15.2-906, 15.2-907.1, 15.2-921, 15.2-922, 15.2-2290, 15.2-2291, 15.2-2295, 15.2-2305.1, 15.2-2307 y 15.2-2313)	3
Limitaciones de los enjuiciamientos (§ 19.2-8)	14
Estándares mínimos para los edificios de escuelas públicas (§ 22.1-138)	16
Jefes de bomberos locales (§ 27-30 a 27-37.1)	17
Ley del Código Estatal de Prevención contra Incendios (§ 27-94 a 27-101)	20
Aprobación del Departamento de Salud para el tratamiento de drenajes (§ 32.1-165)	26
Ley de Seguridad para Edificaciones Industrializadas (§ 36-70 a 36-85.1)	26
Ley de Normas de Seguridad y Construcción de Viviendas Prefabricadas (§ 36-85.2 a 36-85.15)	28
Ley del Fondo de Recuperación de Licencias y Transacciones de Viviendas Prefabricadas (§ 36-85.16 a 36-85.36)	31
Código Estatal de Edificación Uniforme (§ 36-97 a 36-119.1)	39
Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (§ 36-131 a 36-139.7)	57
Exenciones para calderas y recipientes sujetos a presión del Departamento de Trabajo e Industria (§ 40.1-51.8)	66
Profesionales de diseño acreditados (§ 54.1-400, 54.1-402, 54.1-402.1 y 54.1-410)	67
Garantías implícitas en viviendas nuevas (§ 55.1-357)	71
Equipos, instalaciones o dispositivos que funcionan con energía solar (§ 58.1-3661)	72
Centros de servicios sociales (§ 63.2-1705)	73
Sello de arquitecto o ingeniero en los planos	74
Responsabilidades de diseño funcional	77
Implementaciones y enmiendas anteriores (USBC)	78
Pautas referentes a las calderas y recipientes sujetos a presión	82
Tanques de almacenamiento subterráneos y sobre la superficie del suelo	83
Criterios sobre energía solar para la exención de impuestos	88
Memorandos de entendimiento	93

# EXTRACTOS DEL CÓDIGO DE VIRGINIA

## TÍTULO 2.2: ADMINISTRACIÓN DEL GOBIERNO

### § 2.2-3705.2. Exclusiones a la aplicación del capítulo; registros vinculados con la seguridad pública.

La siguiente información incluida en los registros públicos está excluida de las disposiciones de divulgación obligatorias de este capítulo. Sin embargo, el custodio puede divulgarla según su criterio, salvo cuando dicha divulgación esté prohibida por la ley. La edición de la información excluida en los registros públicos en virtud de esta sección se debe realizar de acuerdo con la § [2.2-3704.01](#).

1. Información confidencial, incluida la identidad de la víctima, ya sea proporcionada u obtenida por el personal de un centro de crisis por violación o de un programa para cónyuges maltratados.

2. Información que describe las características del diseño, la funcionalidad, operatividad o control de acceso de cualquier sistema de seguridad, ya sea manual o automatizado, que se usa para controlar el acceso o el uso de cualquier sistema automatizado de procesamiento de datos o de telecomunicaciones.

3. Información que revelaría los aspectos de seguridad de un plan para un programa de seguridad del sistema implementado de conformidad con las normativas de la Administración Federal de Tránsito por el organismo designado de Supervisión de Seguridad de Sistemas de Guía Fija Ferroviaria del Estado; e información en posesión de dicho organismo, cuya divulgación pondría en peligro el éxito de una investigación en curso de un accidente ferroviario u otro incidente que amenace la seguridad ferroviaria.

4. Información sobre los planes de seguridad y los componentes de evaluación específicos de las auditorías de seguridad escolar según lo dispuesto en la § [22.1-279.8](#).

Nada de lo dispuesto en esta subdivisión debe interpretarse para impedir la divulgación de información vinculada con la efectividad de los planes de seguridad después de que (i) cualquier edificio o propiedad escolar haya sido objeto de incendio, explosión, desastre natural u otro acontecimiento catastrófico; o (ii) cualquier persona que se encuentra en la propiedad escolar sufrió o fue amenazado con sufrir alguna lesión personal.

5. Información sobre la evaluación de la salud mental de una persona sujeta a un internamiento como depredador sexualmente violento, según el capítulo 9 (§ [37.2-900](#) y siguientes), del Título 37.2 en poder del comité de revisión de compromisos; excepto que en ningún caso se debe revelar información que identifique a las víctimas de un depredador sexualmente violento.

6. Datos de suscriptores proporcionados, directa o indirectamente, por un proveedor de servicios de comunicaciones a un organismo público que opera un sistema de despacho de emergencia 911 o E-911, o de notificación de emergencia o el sistema 911 de notificación a la inversa, si los datos están en un formulario que el proveedor de servicios de comunicaciones no ha puesto a disposición del público en general. Nada de lo dispuesto en esta subdivisión debe impedir la divulgación de los datos de los suscriptores generados en relación con las llamadas específicas a un sistema de emergencia 911, donde el solicitante busca obtener registros públicos sobre el uso del sistema en respuesta a un delito específico, una emergencia u otro evento que haya iniciado la llamada al 911 por parte de un ciudadano.

Para fines de esta subdivisión:

"Proveedor de servicios de comunicaciones" se refiere al mismo término que se define en la § [58.1-647](#).

"Datos del suscriptor" se refiere al nombre, dirección, número de teléfono y cualquier otra información que identifique al suscriptor de un proveedor de servicios de comunicaciones.

7. Datos de los suscriptores recopilados por un organismo gubernamental local de acuerdo con la Ley de Seguridad Pública para Servicios Telefónicos Mejorados (§ [56-484.12](#) y siguientes) y otra información identificatoria de naturaleza personal, médica o financiera proporcionada a un organismo gubernamental local vinculado con un sistema de despacho de emergencia 911 o E-911, o una notificación de emergencia o el sistema 911 de notificación a la inversa si dichos registros no están disponibles al público en general.

Nada de lo dispuesto en esta subdivisión debe impedir la divulgación de los datos de los suscriptores generados en relación con las llamadas específicas a un sistema de emergencia 911, donde el solicitante busca obtener registros públicos sobre el uso del sistema en respuesta a un delito específico, una emergencia u otro evento que haya iniciado la llamada al 911 por parte de un ciudadano.

Para fines de esta subdivisión:

"Proveedor de servicios de comunicaciones" se refiere al mismo término que se define en la § [58.1-647](#).

"Datos del suscriptor" se refiere al nombre, dirección, número de teléfono y cualquier otra información que identifique al suscriptor de un proveedor de servicios de comunicaciones.

8. Información en poder del Consejo Consultivo Militar de Virginia o cualquier comisión creada por una ordenanza ejecutiva con el propósito de investigar y desarrollar recomendaciones con respecto a la prevención del cierre o la realineación de las instalaciones y centros militares federales y de seguridad nacional ubicados en Virginia y la reubicación de dichos centros a Virginia; o una organización de asuntos militares local o regional designada por un organismo gubernamental local que (i) revele estrategias bajo consideración o desarrollo por parte del consejo o dicha comisión u organizaciones para prevenir el cierre o realineación de las instalaciones militares federales ubicadas en Virginia, o la reubicación de las instalaciones de seguridad nacional ubicadas en Virginia, con la finalidad de limitar el efecto económico adverso de dicha realineación, cierre o reubicación, o para buscar un crecimiento adicional para la actividad de los inquilinos del Departamento de Defensa o el gobierno federal; o (ii) divulgar secretos comerciales proporcionados al consejo o dicha comisión u organizaciones vinculadas con su trabajo.

Para recurrir a la protección de secreto comercial indicada en la cláusula (ii), la entidad solicitante debe, por escrito y al momento de la presentación, (a) recurrir a esta exclusión; (b) identificar con especificidad la información para la cual se solicita dicha protección; e (c) indicar la razón por la cual dicha protección es necesaria. Nada de lo dispuesto en esta subdivisión debe interpretarse para impedir la divulgación total o parcial de cualquier registro, excepto un secreto comercial específicamente identificado como requerido por esta subdivisión, después de que el Departamento de Defensa o la agencia federal haya emitido una decisión final e inapelable, o en el caso de que en un litigio el tribunal de jurisdicción competente haya dictado una orden final e inapelable referente al cierre, reajuste o ampliación de las instalaciones militares o de las actividades de los inquilinos, o sobre la reubicación de las instalaciones de seguridad nacional, para lo cual se solicitan registros.

9. Información, conforme a lo determinado por el contralor estatal, que describe el diseño, la funcionalidad, la operatividad o implementación de los controles internos sobre los procesos y sistemas financieros del estado, así como la evaluación de los riesgos y las vulnerabilidades de dichos controles, incluida la evaluación anual de controles internos ordenada por el contralor estatal, si la divulgación de dicha información pone en peligro la seguridad de los activos financieros del estado. No obstante, los registros vinculados con la investigación y los hallazgos sobre la solidez de cualquier proceso fiscal se deben divulgar de manera tal que no ponga en peligro los controles internos. Nada de lo dispuesto en esta subdivisión debe interpretarse como una prohibición al auditor de cuentas públicas o a la Comisión Conjunta de Auditoría y Revisión Legislativa de informar las deficiencias del control interno detectadas durante el curso de una auditoría.

10. Información vinculada con el sistema de radio de las agencias estatales (Statewide Agencies Radio System, STARS) o cualquier otro sistema de comunicaciones en materia de seguridad pública local o regional similar que (i) describa las características de diseño, funcionalidad, programación, operatividad o control de acceso del sistema general, componentes, estructuras, redes individuales y subsistemas de STARS o cualquier otro sistema de comunicaciones locales o regionales similar; o (ii) se relacione con radiofrecuencias asignadas o utilizadas por STARS o cualquier otro sistema de comunicaciones local o regional similar, interruptores codificados, enrutamiento de circuitos, esquemas de direccionamiento, grupos de conversación, diagrama de ruta de la flota de radiotransmisores, encriptación o programación mantenida o utilizada por STARS o cualquier otro sistema de comunicaciones de seguridad pública local o regional similar.

11. Información referente a una compañía de bomberos/servicio médico de emergencia (Emergency Medical Services, EMS) o el Departamento de Bomberos/EMS, asalariados o voluntarios, en caso de que la divulgación de dicha información revele los números de teléfonos celulares, localizadores o dispositivos de comunicación portátiles similares proporcionados a su personal para usarlos en el desempeño de sus funciones oficiales.

12. Información referente a los planes de recuperación en caso de desastre o los planes de evacuación en caso de incendio, explosión, desastre natural u otro acontecimiento catastrófico en hospitales y hogares de ancianos regulados por la Junta de Salud de conformidad con el capítulo 5 (§ [32.1-123](#) y siguientes), del Título 32.1 proporcionado al Departamento de Salud. Nada de lo dispuesto en esta subdivisión debe interpretarse para impedir la divulgación de información vinculada con la efectividad de los planes de evacuación ejecutados después de la ocurrencia de un incendio, explosión, desastre natural u otro acontecimiento catastrófico.

13. Registros recibidos por el Departamento de Servicios de Justicia de conformidad con la §§ [9.1-184](#), [22.1-79.4](#), y [22.1-279.8](#) o con fines de revisar los equipos de evaluación de amenazas establecidos por una institución pública de educación superior de conformidad con la § [23.1-805](#) o por una institución privada de educación superior sin fines de lucro, en la medida en que dichos registros revelen planes de seguridad, listas de verificación de seguimiento o componentes de evaluación de vulnerabilidades y amenazas.

14. Información incluida en (i) los planos de ingeniería, arquitectura o construcción; (ii) manuales operativos, de procedimiento, de planificación táctica, o de capacitación; (iii) minutas de las reuniones del personal; u (iv) otros registros que revelen cualquiera de los siguientes, cuya divulgación podría poner en peligro la protección o seguridad de cualquier persona; instituciones



gubernamentales, edificios o estructuras, o personas que usen dichas instalaciones, edificios o estructuras; u oficinas comerciales públicas o privadas, residencias multifamiliares, o edificios comerciales minoristas o sus ocupantes:

- a. Información referente a la infraestructura crítica, la ubicación u operación de equipos y sistemas de seguridad de cualquier edificio público, estructura o centro de almacenamiento de información, incluidos los sistemas de ventilación, los equipos de protección contra incendios, los equipos o sistemas de emergencia instalados en edificios y que son obligatorios, los ascensores, los sistemas eléctricos, los equipos y sistemas de telecomunicaciones o los equipos y sistemas de servicios públicos.
- b. Evaluaciones de vulnerabilidad, información que no está legalmente disponible al público en general referente a las amenazas o vulnerabilidades específicas de seguridad cibernética, o planes y medidas de seguridad de una empresa, centros, estructuras de edificios, sistema de tecnología de la información o un programa de software;
- c. Técnicas de vigilancia, despliegue de personal, sistemas o tecnologías de alarma o seguridad, planes operativos o de transporte, o protocolos. O
- d. Interconectividad, monitoreo de red, centros de operaciones de red, sitios principales o sistemas relacionados con el sistema de radio de las agencias estatales (STARS) o cualquier otro sistema de comunicaciones de seguridad pública local o regional similar.

Se puede evitar la divulgación de las mismas categorías de registros de cualquier persona o empresa presentadas a un organismo público con el propósito de planificar una respuesta antiterrorista, planificar o proteger la seguridad cibernética si dicha persona o empresa, por escrito, (a) invoca las protecciones de esta subdivisión, (b) identifica específicamente los registros o partes de los mismos para los que se busca protección, y (c) establece con especificidad razonable por qué la protección de tales registros de divulgación pública es necesaria para cumplir el objetivo de la lucha contra el terrorismo, la planificación o protección de la seguridad cibernética o la seguridad y resiliencia de la información de la infraestructura crítica. Dicho informe debe archivarse en los registros públicos y divulgarse previa solicitud.

Cualquier organismo público que reciba una solicitud de registros excluidos en virtud de las cláusulas a) y b) de esta subdivisión 14 debe notificar al secretario de seguridad pública y al Departamento de Seguridad Nacional, o al designado por este, sobre dicha solicitud y la respuesta dada por dicho organismo de conformidad con la [§ 2.2-3704](#).

Nada de lo dispuesto en esta subdivisión 14 debe impedir la divulgación de los registros vinculados con 1) la solidez estructural o ambiental de cualquiera de las instalaciones, edificios o estructuras; o (2) una investigación sobre el rendimiento de dicha instalación, edificio o estructura después de haber sufrido un incendio, una explosión, un desastre natural u otro acontecimiento catastrófico.

Tal y como se utiliza en esta subdivisión, el término "información de infraestructura crítica" significa lo mismo que el término definido en el artículo 6, § 131 del U.S.C.

15. Información en poder de la Autoridad de Vuelos Espaciales Comerciales de Virginia catalogada como confidencial o sensible, pero no clasificada, incluida la información sobre seguridad nacional, defensa y política exterior, siempre que dicha información esté exenta en virtud de la Ley de Libertad de Información federal, artículo 5, § 552 del U.S.C.

## **TÍTULO 15.2: CONDADOS, CIUDADES Y PUEBLOS**

### **§ 15.2-110. Autorización para requerir la aprobación de una asociación comunitaria de interés común.**

Ninguna localidad debe requerir, antes de la emisión de cualquier permiso, certificado o licencia, incluido un permiso de edificación o una licencia para un negocio, profesión o centro de cuidado infantil, que la junta directiva de una asociación sujeta a la Ley de Asociaciones de Propietarios de Inmuebles (Property Owners' Association Act) ([§ 55.1-1800](#) y siguientes), la Ley de Condominios de Virginia (Virginia Condominium Act) ([§ 55.1-1900](#) y siguientes), o la Ley de Cooperativas de Bienes Raíces de Virginia (Virginia Real Estate Cooperative Act) ([§ 55.1-2100](#) y siguientes) dé el consentimiento para la actividad a favor de la cual se solicita el permiso, certificado o licencia. Las disposiciones de esta sección no se deben aplicar para limitar o, en su defecto, afectar las disposiciones establecidas en el documento del condominio como se define en la [§ 55.1-1900](#), la declaración de una comunidad con intereses comunes, tal y como se define en la [§ 54.1-2345](#), o la declaración de una cooperativa de acuerdo con lo definido en la [§ 55.1-2100](#).

### **§ 15.2-900. Retiro o eliminación de molestias por parte de las localidades; recuperación de los costos.**

Además de las soluciones proporcionadas por la [§ 48-5](#) y cualquier otra solución proporcionada por la ley, cualquier localidad puede mantener una acción para obligar a la parte responsable a retirar, cortar o eliminar una molestia pública. Si las molestias

públicas presentan una amenaza inminente e inmediata a la vida de las personas o a alguna propiedad, entonces la localidad puede retirar, cortar o eliminar dichas molestias públicas. De igual manera, la localidad puede presentar una acción contra la parte responsable para recuperar los costos necesarios en los que haya incurrido por la prestación de servicios públicos de emergencia, razonablemente necesarios, para retirar dicha molestia pública.

El término "molestia" incluye, entre otras, las sustancias peligrosas o insalubres que se han escapado, derramado o liberado o que se han permitido acumular en o sobre cualquier lugar y todos los edificios, muros o estructuras públicos o privados inseguros, peligrosos o insalubres que constituyan una amenaza para la salud y seguridad de los ocupantes de este o del público en general. El término "parte responsable" incluye, entre otros, al propietario, ocupante o poseedor de las instalaciones donde se encuentra la molestia; al propietario o representante del propietario del material escapado, derramado o liberado; y al propietario o representante del propietario que transportó o, en su defecto, fue el responsable de dicho material y cuyos actos o negligencia provocaron la molestia pública.

**§ 15.2-901. La localidad puede facilitar la remoción o eliminación de basura, el corte del césped y malezas; sanciones en ciertos condados.**

A. Cualquier localidad puede, por ordenanza, establecer lo siguiente:

1. Los propietarios de inmuebles en la localidad deben, en el momento o las veces que el organismo gubernamental determine, retirar del lugar toda la basura, los desperdicios, los desechos, los residuos y otras sustancias que puedan poner en peligro la salud o la seguridad de otros residentes de dicha localidad; o podrá solicitar, cuando el organismo gubernamental lo considere necesario y después de haber enviado un aviso razonable, a sus funcionarios o empleados que retiren la basura, los desperdicios, los desechos, los residuos y otras sustancias que pongan en peligro la salud o la seguridad de otros residentes de dicha localidad, en cuyo caso los costos o gastos de los mismos serán a cargo y pagados por los propietarios de dichos inmuebles y podrán ser recaudados por la localidad a medida que se recauden los impuestos.
2. La basura, los desperdicios, los desechos, los residuos y cualquier otro escombro debe desecharse en contenedores de propiedad personal o privada proporcionados para tal uso y para el uso de las personas que desechan dicha materia o en instalaciones autorizadas provistas para tal fin y en ninguna otra forma no autorizada por la ley;
3. Los propietarios de inmuebles ocupados o vacíos, desarrollados o no desarrollados, incluidas las propiedades sobre las que se ubican los edificios u otras mejoras, deben cortar el césped, las malezas y el crecimiento de otros cuerpos extraños, incluido el bambú corriente, conforme a lo definido en la [§ 15.2-901.1](#), en dicho inmueble, o en cualquier parte del mismo, en algún momento o las veces necesarias de acuerdo con lo prescrito por el organismo gubernamental; o puede, cuando el organismo gubernamental lo considere necesario, después de un aviso razonable, según lo determine la localidad, solicitar a sus funcionarios o empleados que corten el césped, las malezas y el crecimiento de otros cuerpos extraños, en cuyo caso los costos o gastos de los mismos serán a cargo y pagados por el propietario de dichos inmuebles y podrán ser recaudados por la localidad a medida que se recauden los impuestos. Para fines de esta disposición, se considera un aviso razonable aquella notificación por escrito que indica la temporada de crecimiento y que fue entregada al propietario registrado del inmueble en cuestión. Ninguna ordenanza implementada por cualquier condado tendrá vigencia y efecto dentro de los límites corporativos de cualquier pueblo. Asimismo, ninguna de estas ordenanzas implementadas por cualquier condado que tenga una densidad de población inferior a 500 personas por milla cuadrada tendrá vigencia o efecto, excepto dentro de los límites del diseño de las subdivisiones o cualquier otra área zonificada para uso residencial, empresarial, comercial o industrial. Dicha ordenanza no será aplicable a los terrenos zonificados para actividad agrícola activa o que lleven a cabo dicha actividad. Sin embargo, en cualquier localidad ubicada en la zona de planificación 6, no se aplicará tal ordenanza a los terrenos zonificados para uso agrícola, a menos que dicho lote tenga el área de un acre o menos y se use para fines residenciales. En cualquier localidad dentro de la zona de planificación 23, es posible que dicha ordenanza también incluya disposiciones para la tala de árboles, arbustos y otra vegetación similar.
4. Los propietarios de cualquier terreno, independientemente de la clasificación de zonificación, usado para el entierro de restos humanos deben cortar el césped, las malezas y el crecimiento de otros cuerpos extraños, incluido el bambú corriente, según lo definido en la [§ 15.2-901.1](#), en dicha propiedad, o cualquier parte de ella, en ese momento o las veces que el organismo gubernamental lo prescriba; o podrá, cuando el organismo gubernamental lo considere necesario, después de haber recibido un aviso razonable, según lo determine la localidad, solicitar a sus funcionarios o empleados que corten dicho césped, malezas, y cualquier crecimiento de otros cuerpos extraños, en cuyo caso los costos o gastos de los mismos serán a cargo y pagados por el propietario de dichos inmuebles y podrán ser recaudados por la localidad a medida que se recauden los impuestos. Para fines de esta disposición, se considera un aviso razonable aquella notificación por escrito que indica la temporada de crecimiento y que fue entregada al propietario registrado del inmueble en cuestión.



Dichas ordenanzas no se aplicarán al terreno que es propiedad de una persona, familia o una asociación de propietarios, según lo definido en la § [55.1-1800](#) ni tampoco a una iglesia.

B. Cada cargo autorizado por esta sección con el que se haya gravado al propietario de dicho inmueble y que permanezca sin pagar constituirá un gravamen sobre dicha propiedad que se clasifica en paridad con los gravámenes de los impuestos inmobiliarios locales no pagados y exigibles en la misma forma prevista en los artículos 3 (§ [58.1-3940](#) y siguientes), y 4 (§ [58.1-3965](#) y siguientes) del capítulo 39, del título 58.1. Una localidad puede desestimar dichos gravámenes para facilitar la venta de la propiedad. Dichos gravámenes únicamente pueden desestimarse para un comprador que no esté relacionado por sangre o matrimonio con el propietario y que no tenga una asociación comercial con el propietario. Todos estos gravámenes deben seguir siendo una obligación personal del propietario del inmueble en el momento en que se impusieron.

C. El organismo gubernamental de cualquier localidad puede disponer, mediante una ordenanza, que las infracciones cometidas a esta sección deben estar sujetas a una multa civil que no exceda los \$50 por la primera infracción o las infracciones que surjan del mismo conjunto de hechos operativos. De igual manera, la multa civil por infracciones subsecuentes que no surjan del mismo conjunto de hechos operativos dentro de los 12 meses posteriores de la primera infracción no debe exceder los \$200. Cada día hábil durante el cual se determine que ha existido la misma infracción debe constituir un delito por separado. En ningún caso, una serie de infracciones específicas que surjan del mismo conjunto de hechos operativos deben dar lugar a multas civiles que excedan un total de \$3,000 en un período de 12 meses.

D. Excepto por lo dispuesto en esta subsección, la implementación de una ordenanza de conformidad con la subsección C debe aplicarse en lugar de enjuiciamientos y debe impedir los procesos penales de tal infracción como un delito menor. Sin embargo, el organismo gubernamental de cualquier localidad puede, mediante una ordenanza, establecer que dichas infracciones son un delito menor de clase 3 en caso de que anteriormente se impusieran tres multas civiles al mismo acusado por la misma infracción o una similar, que no surjan de la misma serie de hechos operativos, dentro de un período de 24 meses. La clasificación de las infracciones subsecuentes como delitos penales deben impedir la imposición de multas civiles por la misma infracción.

#### **§ 15.2-906. Autorización para requerir el derribo, la reparación, etc., de edificios y otras estructuras.**

Cualquier localidad puede, por ordenanza, establecer lo siguiente:

1. Los propietarios de un inmueble en la misma deben, en el momento o las veces que el organismo gubernamental prescriba, derribar, reparar o asegurar cualquier edificio, muro o cualquier otra estructura que pueda poner en peligro la salud pública o la seguridad de otros residentes de dicha localidad.
2. La localidad, por medio de sus propios funcionarios o empleados, puede derribar, reparar o asegurar cualquier edificio, muro o cualquier otra estructura que pueda poner en peligro la salud pública o la seguridad de otros residentes de dicha localidad, si el propietario y acreedor prendario de dicha propiedad, después de recibir un aviso y un plazo razonables para hacerlo, no han derribado, reparado o asegurado el edificio, el muro u otra estructura. Para fines de esta sección, es posible que las reparaciones incluyan trabajos de mantenimiento en la parte externa de un edificio a fin de evitar el deterioro de este o de los edificios adyacentes. Adicionalmente, para fines de esta sección, un aviso razonable incluye un aviso por escrito (i) enviado por correo certificado o registrado a la última dirección conocida del propietario del inmueble con acuse de recibo; y (ii) publicado una vez a la semana durante dos semanas consecutivas en un periódico de circulación general en la localidad. La localidad no debe tomar medidas para derribar, reparar o asegurar ningún edificio, muro u otra estructura durante un mínimo de 30 días posteriores a la devolución del acuse de recibo o la publicación del periódico, excepto que la localidad tome medidas para impedir el acceso no autorizado al edificio en un plazo de siete días posteriores al envío de dicho aviso, si se considera que la estructura representa una amenaza significativa a la seguridad pública y tal hecho se estipula en el aviso.
3. En el caso de que la localidad, por medio de sus propios funcionarios o empleados, derribe, repare o asegure cualquier edificio, muro o cualquier otra estructura después de cumplir con las disposiciones del aviso indicadas en esta sección o, en su defecto, de acuerdo con lo permitido por el Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia en caso de una emergencia, los costos o gastos del mismo serán cargados y pagados por los propietarios de dicho inmueble y podrán ser recaudados por la localidad a medida que se recauden los impuestos.
4. Cada cargo autorizado por esta sección o la § [15.2-900](#) con el que se haya gravado al propietario de dicho inmueble y que permanezca sin pagar debe constituir un gravamen sobre dicha propiedad que se clasifica en paridad con los gravámenes de los impuestos inmobiliarios locales no pagados y exigibles en la misma forma prevista en los artículos 3 (§ [58.1-3940](#) y siguientes), y 4 (§ [58.1-3965](#) y siguientes) del capítulo 39, del título 58.1. Una localidad puede desestimar dichos gravámenes para facilitar la venta de la propiedad. Dichos gravámenes únicamente pueden desestimarse para un comprador que no esté relacionado por sangre o matrimonio con el propietario y que no tenga una asociación comercial con el propietario. Todos estos gravámenes deben seguir siendo una obligación personal del propietario del inmueble en el momento en que se impusieron.

5. Independientemente de lo indicado anteriormente, al contar con el consentimiento por escrito del propietario del inmueble, una localidad puede, por medio de sus funcionarios o empleados, demoler o derribar un edificio o estructura no residencial en estado de abandono, siempre que dicho edificio o estructura no esté ubicado dentro de un distrito histórico estatal o local ni se determine que es una propiedad contribuyente dentro de un distrito histórico estatal o local ni esté designado individualmente en el Registro de Monumentos Históricos de Virginia (Virginia Landmarks Register). El consentimiento por escrito del propietario del inmueble debe indicar si el inmueble está sujeto a un primer gravamen evidenciado mediante una escritura de fideicomiso o hipoteca registrada y, de ser así, documentar los mejores esfuerzos razonables del propietario del inmueble para obtener el consentimiento del primer acreedor prendario o del representante autorizado del primer acreedor prendario. Los costos de la demolición o el derribo deben constituir un gravamen sobre dicha propiedad. En caso de obtener el consentimiento del primer acreedor prendario o del representante autorizado del primer acreedor prendario, dicho gravamen se debe clasificar en paridad con el gravamen de los impuestos locales no pagados y ser aplicable de la misma manera que se establece en la subdivisión 4. En caso de que no obtenga el consentimiento del primer acreedor prendario o del representante autorizado del primer acreedor prendario, dicho gravamen será secundario al primer gravamen; sin embargo, por otra parte, estará sujeto a la subdivisión 4. Y

6. La localidad puede imponer multas civiles, sin exceder un total de \$1,000, por infracciones a cualquier ordenanza implementada de conformidad con esta sección.

#### **§ 15.2-907.1. Autorización para requerir el derribo, la reparación, etc., de edificios declarados en estado de abandono.**

Cualquier localidad que tenga un programa de reducción de impuestos para bienes inmuebles de acuerdo con esta sección puede, mediante una ordenanza, establecer lo siguiente:

1. Los propietarios de un inmueble que se encuentre en la localidad deben, en el momento o las veces que el organismo gubernamental lo determine, presentar un plan para demoler o remodelar cualquier edificio que haya sido declarado "edificio en estado de abandono". Para fines de esta sección, "edificio en estado de abandono" se refiere a un edificio o estructura residencial o no residencial, ya sea que se haya completado o no la construcción, que podría poner en peligro la salud, la seguridad o el bienestar del público en general y que durante un período continuo superior a seis meses ha estado (i) vacío, (ii) clausurado de conformidad con el código de edificación, y (iii) que legalmente no está conectado al servicio eléctrico de un proveedor de servicios públicos o que legalmente no está conectado a ningún servicio de agua o alcantarillado requerido de un proveedor de servicios públicos.

2. Si un edificio se considera en estado de abandono, de conformidad con la ordenanza, la localidad debe notificar al propietario del edificio en estado de abandono que está obligado a presentar ante la localidad un plan, en un plazo de 90 días, para demoler o remodelar el edificio con el fin de tratar los elementos que ponen en peligro la salud y la seguridad o el bienestar del público en general, según se enumeran en la notificación por escrito proporcionada por la localidad. Existe la posibilidad de que dicho plan esté en un formulario desarrollado por la localidad y debe incluir un plazo propuesto dentro del cual el plan debe iniciar y completarse. De igual manera, el plan puede incluir uno o más inmuebles adyacentes del propietario, independientemente de que todos los inmuebles hayan sido o no declarados edificios en estado de abandono. El plan estará sujeto a la aprobación de la localidad. La localidad debe entregar la notificación por escrito a la dirección que figura en los registros de tasación del impuesto de bienes inmuebles de la localidad. La notificación por escrito enviada por medio del servicio de correo prioritario, con el apoyo a la localidad por parte del servicio postal de los Estados Unidos con certificado de envío, debe constituir una entrega de conformidad con esta sección.

3. Si una localidad entrega un aviso por escrito y el propietario del edificio en estado de abandono no ha presentado un plan a la misma en un plazo de 90 días, según lo dispuesto en la subdivisión 2, la localidad puede ejercer las soluciones dispuestas en esta sección o, en su defecto, según lo dispuesto por la ley. En caso de que se trate de una propiedad residencial, dicha solución puede incluir la imposición de una multa civil que no exceda los \$500 mensuales hasta que el propietario presente un plan de acuerdo con esta sección; sin embargo, el total de dicha multa civil impuesta no debe exceder el costo de la demolición del edificio en estado de abandono. Dicha multa civil debe ser pagada en la tesorería de la localidad.

4. Para fines de esta sección, el propietario de un edificio puede presentarse ante la localidad y solicitar que dicho edificio sea declarado edificio en estado de abandono.

5. La localidad, tras recibir el plan de demolición o remodelación del edificio, a petición del propietario, debe reunirse con el propietario para presentarle el plan y proporcionarle la información referente al uso del terreno y los requisitos de permisos para la demolición o remodelación.

6. Si el plan del propietario del inmueble es para demoler el edificio en estado de abandono, la solicitud del permiso de edificación de dicho propietario debe ser expedita. Si el propietario finalizó con la demolición en un plazo de 90 días posteriores a la fecha en la que se emitió el permiso de edificación, la localidad debe reembolsar cualquier tarifa vinculada con el permiso de edificación y demolición. Esta sección no debe reemplazar ninguna ordenanza implementada de conformidad con la § [15.2-2306](#) vinculada con los distritos históricos.

7. Si el plan del propietario del inmueble es para remodelar el edificio en estado de abandono y no se necesita la rezonificación para el uso previsto del inmueble por parte del propietario, el plano del sitio o la solicitud de subdivisión y el permiso de edificación deben ser expeditos, según corresponda. Las tarifas del plano de sitio o subdivisión pueden reembolsarse, total o parcialmente, pero en ningún caso las tarifas del plano de sitio o subdivisión deben exceder el 50 por ciento de las tarifas estándar establecidas por ordenanza para las solicitudes de plano de sitio o subdivisión de acuerdo con el uso propuesto de la propiedad, o \$5,000 por propiedad. Las tarifas del permiso de edificación pueden reembolsarse, total o parcialmente, pero en ningún caso las tarifas del permiso de edificación deben exceder el 50 por ciento de las tarifas estándar establecidas por ordenanza para las solicitudes del permiso de edificación de acuerdo con el uso propuesto de la propiedad, o \$5,000 por propiedad.

8. Antes de comenzar con un plan para demolición o renovación del edificio en estado de abandono, a solicitud del propietario del inmueble, el tasador inmobiliario debe realizar una valoración del inmueble en su estado de abandono actual. En la solicitud del permiso de edificación, el propietario debe declarar los costos de demolición, o los costos de los materiales y la mano de obra para completar la remodelación. A solicitud del propietario del inmueble, después de la demolición o remodelación del edificio en estado de abandono, el tasador inmobiliario debe indicar el valor de mercado de los gastos de demolición o el valor de mercado de las mejoras de remodelación e indicar dicho valor en los registros de tasación del impuesto de bienes inmuebles. El impuesto de bienes inmuebles por una cantidad igual a los costos de demolición o una cantidad igual al aumento en el valor de mercado referente a las remodelaciones debe reducirse por un período no mínimo de 15 años y este es transferible junto con el inmueble. La reducción de impuestos por demolición no se debe aplicar si la estructura demolida es un monumento histórico registrado en Virginia o si el Departamento de Recursos Históricos determina que contribuye a la importancia de un distrito histórico acreditado. Sin embargo, si la localidad tiene un programa de reducción de impuestos existente para un plazo inferior a 15 años, a partir del 1 de julio de 2009, la localidad puede establecer un período de reducción de impuestos no inferior a cinco años.

9. Independientemente de las disposiciones de esta sección, la localidad puede proceder con las reparaciones y asegurar el edificio según lo establecido en la § [15.2-906](#), o puede proceder con el corte o eliminación de una molestia según lo estipulado en la § [15.2-900](#). Además, la localidad puede emplear dichas soluciones en virtud del Código Estatal de Edificación Uniforme y también puede emplear otras soluciones disponibles en virtud de la ley general y especial.

#### **§ 15.2-921. Ordenanzas que exigen el cercado de piscinas.**

Para fines de esta sección:

"Cerca" se refiere a una barrera vertical de tipo cerrado con una altura mínima de cuatro pies sobre la superficie del suelo. Una cerca de alambre tejido de acero inoxidable, maya ciclón, de tipo piquete o de tablero sólido de madera o una cerca de construcción similar que impida el paso de los niños más pequeños se debe interpretar dentro de esta definición.

"Piscina" incluye cualquier estructura al aire libre hecha por el hombre y construida a partir de un material diferente a la tierra o suelo natural, diseñada o utilizada para contener agua con el propósito de proporcionar un lugar para que cualquier persona nade o se bañe, o cualquier estructura con el propósito de retener agua en ella a una profundidad superior a dos pies.

Cualquier localidad puede implementar ordenanzas las cuales establezcan que sea ilegal que cualquier persona construya, mantenga, use, posea o dirija cualquier piscina en cualquier propiedad de la localidad sin que esta cuente con una cerca completamente alrededor de dicha piscina. Estas ordenanzas también pueden disponer que cada puerta de dicha cerca sea apta para ser asegurada a una altura no inferior a cuatro pies sobre el nivel del suelo; de igual manera, establecer que es ilegal que se permita que dicha puerta permanezca abierta mientras la piscina no esté en uso; y que dicha cerca se construya de manera que quede dentro de dos pulgadas del suelo en el fondo y esté al menos a cinco pies del borde de la piscina en cualquier punto.

La infracción a cualquiera de estas ordenanzas puede castigarse con una multa máxima de \$300 o un encarcelamiento máximo de treinta días, o ambos. Las infracciones cometidas a diario pueden interpretarse como delitos separados.

Es probable que cualquiera de estas ordenanzas sea aplicable para las piscinas construidas antes, así como a las que se construyeron después de haber implementado dichas ordenanzas. Ninguna de estas ordenanzas entrará en vigor en un plazo inferior a noventa días posteriores a su implementación, ni deben aplicarse a ninguna piscina operada por cualquier hotel ubicado en una reserva gubernamental, u operada en conjunto con dicho hotel.

#### **§ 15.2-922. Detectores de humo en determinados edificios.**

A. Cualquier localidad, independientemente de cualquier disposición contraria de la ley, general o especial, puede mediante una ordenanza exigir que se instalen detectores de humo en las siguientes estructuras o edificios, si dichos detectores no se instalaron de conformidad con el Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes): (i) cualquier edificio que incluya una o más

unidades de vivienda, (ii) cualquier hotel o motel utilizado, prestado o previsto que se use regularmente para proporcionar alojamientos para dormir durante la noche para una o más personas y (iii) cualquier casa de huéspedes utilizada, prestada o prevista que se use regularmente para proporcionar alojamientos para dormir durante la noche. Los detectores de humo instalados de conformidad con esta sección deben instalarse únicamente de acuerdo con las disposiciones del Código Estatal de Edificación Uniforme y se permitirá que funcionen con baterías o electricidad AC. Dichas instalaciones no requerirán cableado nuevo ni adicional y deben mantenerse de acuerdo con lo establecido en el Código Estatal de Prevención contra Incendios (§ [27-94](#) y siguientes) y la subdivisión C 6 de la § [36-105](#), parte III del Código Estatal de Edificación Uniforme. Nada de lo incluido en el presente documento debe interpretarse para autorizar a una localidad a exigir la mejora de cualquier detector de humo provisto por el código de edificación en vigor al momento de la última remodelación de dicho edificio para la cual se requirió un permiso de edificación, o en su defecto, según lo dispuesto por el Código Estatal de Edificación Uniforme.

B. La ordenanza puede exigir que el propietario de una unidad en alquiler le proporcione al inquilino un certificado, el cual indique que todos los detectores de humo están instalados, fueron inspeccionados por el propietario, su empleado o un contratista independiente y están en buenas condiciones de funcionamiento. A excepción de los detectores de humo ubicados en áreas públicas o comunes de edificios multifamiliares, las pruebas, reparaciones y mantenimiento provisionales de los detectores de humo en unidades de vivienda alquiladas o arrendadas son responsabilidad del inquilino de acuerdo con lo establecido en la § [55.1-1227](#).

#### **§ 15.2-2290. Normativas uniformes para viviendas prefabricadas.**

A. Las localidades que adopten y cumplan las ordenanzas de zonificación de conformidad con las disposiciones de este artículo deben establecer que, en todos los distritos de zonificación agrícola o distritos que tengan clasificaciones similares, independientemente del nombre o la designación, donde los usos agrícolas, hortícolas o forestales, entre otros, como los descritos en la § [58.1-3230](#) son los usos dominantes, se permitirá la colocación de casas prefabricadas que estén sobre una base de cimentación permanente y en lotes individuales. Estas estarán sujetas a las normas de desarrollo equivalentes a las aplicables para viviendas unifamiliares construidas en el sitio dentro del mismo distrito de zonificación o uno equivalente.

B. Las localidades que implementen y cumplan las normativas de zonificación de acuerdo con las disposiciones de este artículo podrán implementar normas uniformes, con la finalidad de establecer los objetivos generales de las ordenanzas de zonificación, siempre que se apliquen a todas las estructuras residenciales construidas dentro del distrito de zonificación agrícola o de otros distritos identificados en la subsección A de esta sección que incorporen dichas normas. Las normas no deben tener como resultado la exclusión de las viviendas prefabricadas.

C. Las ordenanzas locales de zonificación que implementen disposiciones consecuentes con esta sección no deben eximir a los lotes o parcelas de las obligaciones vinculadas a las unidades de vivienda prefabricadas impuestas por los términos de un convenio restrictivo.

#### **§ 15.2-2291. Residencias con atención personalizada y hogares grupales con ocho o menos residencias unifamiliares.**

A. Las ordenanzas de zonificación para todos los fines deben considerar las instalaciones residenciales en la que no residan más de ocho personas con enfermedades mentales, discapacidades intelectuales o discapacidades del desarrollo, con uno o más miembros del personal residentes o no residentes, como habitabilidades residenciales unifamiliares. Para fines de esta subsección, las enfermedades mentales y las discapacidades del desarrollo no deben incluir el consumo ilegal actual de una sustancia controlada o su adicción, tal y como se define en la § [54.1-3401](#). En dicho centro no se deben imponer condiciones más restrictivas que las impuestas en las residencias ocupadas por personas relacionadas por sangre, matrimonio o adopción. Para fines de esta subsección, un "centro residencial" se refiere a cualquier hogar grupal u otro centro residencial en el que el Departamento de Salud Conductual y Servicios del Desarrollo es la autoridad que concede las licencias conforme a lo establecido en este código.

B. Las ordenanzas de zonificación, para todos los fines, deben considerar a un centro residencial donde residan un máximo de ocho adultos mayores, personas enfermas o con discapacidades con uno o más asesores residentes u otro personal, como una habitabilidad residencial unifamiliar. En dicho centro no se deben imponer condiciones más restrictivas que las impuestas en las residencias ocupadas por personas relacionadas por sangre, matrimonio o adopción. Para fines de esta subsección, un "centro residencial" se refiere a cualquier residencia con atención personalizada o centro residencial en el que residen adultos mayores, personas enfermas o con discapacidades con uno o más asesores residentes u otro personal, y para el cual el Departamento de Servicios Sociales es la autoridad que concede las licencias de conformidad con este código.

### **§ 15.2-2295. Características referentes a la atenuación de ruido debido a aeronaves en edificios y estructuras dentro de las zonas de ruido aeroportuario.**

Cualquier localidad en cuya jurisdicción, o jurisdicción adyacente, esté ubicada un aeropuerto autorizado o instalación aérea militar o del gobierno de los Estados Unidos, puede exigir que se cumplan las normativas de edificación vinculadas con las disposiciones o instalaciones de medidas de tratamiento acústico en edificios y estructuras residenciales, o partes de los mismos, diferentes a estructuras agrícolas, para las cuales se emitieron permisos de edificación después del 1 de enero de 2003, en áreas afectadas por niveles de ruido de aeronaves superiores al promedio debido a su proximidad a las operaciones de vuelo en aeropuertos cercanos. Además, cualquier localidad en cuya jurisdicción, o jurisdicción adyacente, se encuentre en una Base Aérea Principal de Aviones de los Estados Unidos, un aeropuerto autorizado o instalación aérea militar o del gobierno de los Estados Unidos, puede implementar y exigir que se cumplan las normativas de edificación vinculadas con las disposiciones o instalaciones de medidas de tratamiento acústica aplicables a edificios y estructuras, o partes de los mismos, en grupos de reuniones, negocios, educativos, institucionales y mercantiles de acuerdo con lo definido en el Código Internacional de Edificación.

Al establecer dichas normativas, la localidad podrá implementar una o más zonas de superposición del ruido como una enmienda al mapa de zonificación y podrá establecer diferentes medidas que deben ser provistas o instaladas dentro de cada zona, teniendo en cuenta la gravedad de los impactos del ruido de las aeronaves sobre los edificios y estructuras dentro de cada zona. Cualquiera de estas normativas o enmiendas realizadas a un mapa de zonificación debe establecer un proceso para enviar los avisos razonables a los propietarios afectados. Cualquier normativa o enmienda vinculada a un mapa de zonificación debe implementarse de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo. Se debe colocar un comunicado en todos los levantamientos registrados, diseños de subdivisiones y todos los planos de sitio finales aprobados después del 1 de enero de 2003, notificando que una parcela de bienes inmuebles se encuentra parcial o totalmente dentro de una zona de superposición de ruido del aeropuerto. Ningún uso existente de la propiedad que se vea afectado por la implementación de dichas normativas o enmiendas al mapa de zonificación debe considerarse un uso no conforme únicamente debido a las normativas o enmiendas. Las disposiciones de esta sección no deben afectar las normativas u ordenanzas locales de atenuación del ruido de las aeronaves implementadas antes de la fecha de entrada en vigor de esta ley. De igual manera, dichas normativas y ordenanzas pueden enmendarse siempre que las enmiendas no modifiquen los materiales y métodos de construcción, los requisitos de presentación de planos o prácticas de inspección especificadas en el Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia.

### **§ 15.2-2305.1. Ordenanzas referentes a las unidades de vivienda asequibles.**

A. Para promover el propósito de brindar viviendas asequibles para todas las personas, el organismo gubernamental de cualquier localidad, diferentes a las localidades a las que se aplica la [§ 15.2-2304](#), existe la posibilidad de que se proporcione un programa de unidades de vivienda asequibles mediante las enmiendas realizadas a las ordenanzas de zonificación de dicha localidad. Este programa debe tratar las necesidades de vivienda, promover una gama completa de opciones de vivienda e impulsar la construcción y la existencia continua de viviendas asequibles para ciudadanos de bajos y moderados ingresos proporcionando aumentos en la densidad para el solicitante a cambio de que el solicitante elija voluntariamente disponer de dicha vivienda asequible. Cualquier ordenanza local, implementada antes del 31 de diciembre de 1988, que proporcione aumentos opcionales en la densidad para la provisión de viviendas a personas con ingresos bajos y moderados continuará en pleno vigor y efecto. De igual manera, cualquier ordenanza local puede autorizar al organismo gubernamental a (i) establecer precios de venta para las unidades de vivienda asequibles en toda la jurisdicción que cumplan los requisitos basándose en las condiciones del mercado local; (ii) establecer directrices de ingresos elegibles para unidades de vivienda asequibles en toda la jurisdicción; y (iii) ofrecer incentivos, diferentes a los aumentos de densidad, como reducciones o exenciones de permisos, tarifas de desarrollo e infraestructura según lo considere apropiado el organismo gubernamental con la finalidad de impulsar la provisión de viviendas asequibles. Los condados a los que se aplica la sección [§ 15.2-2304](#) se deben regir por las disposiciones de la [§ 15.2-2304](#) con el propósito de implementar una ordenanza referente a las unidades de vivienda asequibles.

B. Cualquier ordenanza de zonificación que establezca un programa de unidades de vivienda asequibles de conformidad con esta sección puede incluir normativas y disposiciones razonables referente a cualquiera o a todos los siguientes:

1. Para la aplicación de los requisitos de un programa de unidades de vivienda asequibles en cualquier sitio, según lo definido por la localidad, o una parte de esta, en un lugar que está sujeto a una solicitud de rezonificación o una excepción especial, o plano de sitio o diseños de subdivisiones que produzca una densidad equivalente superior a una unidad por acre y que se ubique dentro de una zona de alcantarillado aprobada, de acuerdo con lo presentado por el solicitante.
2. La exención de cualquier tarifa vinculada con la construcción, remodelación o rehabilitación de una estructura, incluidos, entre otros, las tarifas del permiso de edificación, las tarifas de revisión de solicitudes y las tarifas de conexión de agua y alcantarillado.
3. Para las normas de cumplimiento junto con las disposiciones del programa de unidades de vivienda asequibles y para la autoridad del organismo gubernamental local o su designado con la finalidad de exigir el cumplimiento de dichas normas e



imponer sanciones razonables por incumplimiento, siempre que la ordenanza local de zonificación establezca un proceso de apelación para cualquier parte agraviada por una decisión del organismo gubernamental local.

4. Para el establecimiento de un fondo local de vivienda como parte del programa de unidades de vivienda asequibles para ayudar a alcanzar los objetivos de viviendas asequibles de la localidad de conformidad con esta sección. Es posible que el fondo local de vivienda esté dedicado dentro de otros fondos de la localidad; no obstante, cualquier fondo recibido de conformidad con esta sección debe ser usado para alcanzar los objetivos de viviendas asequibles de la localidad. Una localidad no debe condicionar la presentación, revisión o aprobación de ninguna solicitud para el desarrollo de vivienda a una contribución del solicitante al fondo fiduciario de vivienda de la localidad.

5. Para normativas razonables que requieran que las unidades de vivienda asequibles se construyan y ofrezcan para la venta o el alquiler, al mismo tiempo que se realiza la construcción y se emite el certificado de habitabilidad, de una proporción razonable de dichas unidades a precio de mercado.

6. Para la administración y regulación por parte de una autoridad de vivienda local o el organismo gubernamental local o el designado de la venta y el alquiler de las unidades asequibles.

7. Para que una autoridad de vivienda local o un organismo gubernamental local o su designado tengan el derecho exclusivo de comprar hasta un tercio de las unidades de vivienda asequibles para la venta en un desarrollo dentro de los 90 días posteriores a los que una unidad de vivienda esté completa y lista para la compra, siempre que los dos tercios restantes de dichas unidades se ofrezcan a la venta, exclusivamente por un período de 90 días, a personas que cumplen con los criterios de ingresos establecidos por la autoridad de vivienda local o el organismo gubernamental local o su designado.

8. Para que la autoridad de vivienda local o el organismo gubernamental local o su designado tenga el derecho exclusivo de arrendar hasta un porcentaje específico de las unidades de vivienda asequibles para alquiler dentro del desarrollo en un período controlado determinado por la autoridad de vivienda o el organismo gubernamental local o su designado, siempre que las unidades de vivienda asequibles para alquiler restantes dentro del desarrollo se ofrezcan a las personas que cumplan con los criterios de ingresos establecidos por la autoridad de vivienda local o el organismo gubernamental local o su designado.

9. Para el establecimiento de los precios de venta de las unidades de vivienda asequibles en toda la jurisdicción por parte de la autoridad de vivienda local o el organismo gubernamental local o su designado, inicialmente y ajustados de forma semestral, según la determinación de todos los costos ordinarios, necesarios y justificables requeridos para construir las viviendas prototipo de las unidades de vivienda asequibles por parte de la industria privada después de considerar los comentarios por escrito del público en general, la autoridad de vivienda local o el ente asesor del organismo gubernamental local, y otra información, como el mercado general actual del área y las condiciones económicas, siempre que los precios de venta no incluyan el costo del terreno, las comisiones de venta en el lugar y los gastos de mercadeo, pero pueden incluir, entre otros costos, los costos de colocación de hipotecas permanentes pagados por el constructor y las tarifas de compra y costos de cierre, salvo los gastos pagados por adelantado requeridos para el cierre.

10. Para el establecimiento de los precios de alquiler de las unidades de vivienda asequibles en toda la jurisdicción por parte de una autoridad de vivienda local o el organismo gubernamental local o su designado, inicialmente y ajustados de forma semestral, según la determinación de todos los costos ordinarios, necesarios y justificables requeridos para construir y comercializar la cantidad requerida de unidades de vivienda asequibles en alquiler por parte de la industria privada en el área, después de considerar los comentarios por escrito del público en general, la autoridad de vivienda local o el ente asesor del organismo gubernamental local y otra información como el mercado general actual y las condiciones económicas del área.

11. Para el requisito concerniente a que los precios de ventas y alquileres de las unidades de vivienda asequibles, posteriores a la transacción inicial de venta o alquiler, sean controlados por la autoridad de vivienda local o el organismo gubernamental local, o su designado, por un período no inferior a 15 años ni superior a 50 años después de la transacción inicial de venta o alquiler de cada unidad de vivienda asequible, siempre que la ordenanza establezca más normativas y reglamentos justificables para implementar una disposición asociada con el control de precios.

C. Para cualquier edificio de cuatro pisos de planta o más alto y que cuente con un ascensor, el solicitante puede preguntar sobre, y la localidad debe considerar, los gastos secundarios únicos vinculados con vivir en dicho edificio, con la finalidad de determinar si dicha vivienda es asequible según la definición establecida por la localidad en su ordenanza implementada conforme a esta sección. Sin embargo, para las localidades en virtud esta sección incluidas en la zona de planificación 8, nada de lo estipulado en esta sección debe aplicarse a ninguna estructura de ascensores de cuatro pisos de planta o más.

D. Cualquier ordenanza implementada en virtud de este documento debe establecer que el organismo gubernamental local no tendrá más de 280 días para tramitar los planos de sitio o subdivisión que propongan el desarrollo o la construcción de viviendas asequibles o unidades de vivienda asequibles en virtud de dicha ordenanza. El cálculo de dicho período de revisión debe incluir



únicamente el tiempo que los planos estén en revisión por parte del organismo gubernamental local y no debe incluir el tiempo necesario para la revisión o la modificación a fin de cumplir con los requisitos legales establecidos en las ordenanzas aplicables y las regulaciones locales.

E. Cualquier ordenanza de zonificación que establezca un programa de unidades de vivienda asequibles, en virtud de esta sección, debe implementar las siguientes regulaciones y disposiciones para disponer de un bono de densidad de vivienda asequible y un programa de alivio de las normas de desarrollo:

1. Implementar procedimientos para la tramitación de una solicitud autorizada conforme a esta subdivisión, la cual incluye una disposición para la lista de todos los documentos e información necesarios para ser presentados junto con una solicitud para un desarrollo de vivienda. Los procedimientos autorizados por esta subdivisión requieren que el administrador de zonificación o su designado tome una determinación oficial por escrito dentro de 30 días a partir de la fecha de solicitud para cada uno de los siguientes puntos, según corresponda: i) el monto del bono de densidad, calculado de acuerdo con la subdivisión 2, para el cual el solicitante es elegible; ii) si el solicitante pide una proporción de estacionamiento de conformidad con la subdivisión 4, la proporción de estacionamiento para la que el solicitante es elegible; y iii) si el solicitante pide exenciones o reducciones de las normas de desarrollo de conformidad con la subdivisión 3, ya sea que el solicitante haya proporcionado o no la información correspondiente para que la localidad tome una determinación en cuanto a dichas exenciones o reducciones de las normas de desarrollo. La apelación de una parte agraviada por una determinación oficial de conformidad con esta subdivisión debe presentarse a la junta de apelaciones de zonificación de acuerdo con la [§ 15.2-2311](#).

2. La localidad debe otorgar un bono de densidad, cuyo monto será según lo especificado en el cuadro correspondiente que acompaña a esta subdivisión, cuando el solicitante, de manera voluntaria, requiera y acepte construir un desarrollo de vivienda, excluyendo las unidades permitidas por el bono de densidad otorgado en virtud de esta sección, que incluya, como mínimo, lo siguiente:

a. Diez por ciento de las unidades totales de un desarrollo de viviendas consideradas asequibles para grupos familiares de bajos ingresos, según lo definido en esta sección. O

b. Cinco por ciento de las unidades totales de un desarrollo de viviendas consideradas asequibles para grupos familiares con muy bajos ingresos, según lo definido en esta sección.

Para los desarrollos de vivienda que cumplan con los criterios de la subdivisión a, el bono de densidad se calculará de la siguiente manera:

Para los desarrollos de vivienda que cumplan con los criterios de la subdivisión b, el bono de densidad se calculará de la siguiente manera:

Para los desarrollos de vivienda que cumplan con los criterios de la subdivisión a o b, se otorgará al solicitante un aumento sobre la densidad residencial bruta máxima permitida a partir de la fecha de solicitud presentada ante la localidad o, si el solicitante lo decide, un porcentaje menor de aumento de la densidad, incluido, entre otros, ningún aumento de la densidad.

3. Un solicitante de un bono de densidad conforme a la subdivisión 2, a o b, puede solicitar una exención o reducción de las normas de desarrollo locales que (i) impiden físicamente la construcción de un proyecto en la densidad permitida por esta sección; o (ii) afectan la viabilidad financiera de un proyecto presentado conforme a esta sección. La localidad debe otorgar la exención o reducción de las normas de desarrollo locales requerida por el solicitante, a menos que la localidad sea capaz de tomar una determinación por escrito de que dicha exención o reducción tendría un impacto adverso específico en la salud, la seguridad o el entorno físico. Asimismo, la localidad puede recomendar al solicitante realizar modificaciones a la solicitud inicial de exención o reducción asociada a las normas de desarrollo locales que satisfagan las inquietudes de esta. Nada de lo dispuesto en esta subsección debe interpretarse para que una localidad exonere o reduzca las normas de desarrollo, lo cual tendría un impacto adverso en cualquier bien inmueble que se encuentre en el Registro de Monumentos Históricos de Virginia o en el Registro Nacional de Lugares Históricos, o que es contrario a lo establecido en las leyes estatales o federales.

4. Los solicitantes de un bono de densidad según la subdivisión 2, a o b, pueden solicitar una exención o reducción en cualquier proporción o requisito de estacionamiento local. La localidad debe otorgar la exención o reducción, a menos que esta sea capaz de tomar una determinación por escrito referente a que dicha exención o reducción tendría un impacto adverso específico en la salud, la seguridad o el entorno físico de los residentes de esta. Asimismo, la localidad puede recomendar al solicitante realizar modificaciones a la solicitud inicial de exención o reducción asociada a las normas de desarrollo locales que satisfagan las inquietudes de esta. Esta subdivisión no impide que una localidad reduzca o elimine un requisito de estacionamiento para proyectos de desarrollo de cualquier tipo en cualquier lugar.

F. Una localidad que establezca un programa de unidades de vivienda asequibles en cualquier ordenanza debe indicarlo en sus ordenanzas generales, implementadas de acuerdo con los requisitos de la subsección B de la § [15.2-1427](#), las normativas y disposiciones razonables en cuanto a lo siguiente:

El precio de venta y alquiler de las unidades de vivienda asequibles dentro de un desarrollo debe establecerse de forma tal que el propietario o el solicitante, o ambos, no se vean afectados con pérdidas económicas como consecuencia de proporcionar las unidades de vivienda asequibles requeridas. Para fines de esta subsección, el término "pérdida económica", para las unidades de venta, se refiere a que el propietario o solicitante de un desarrollo no recupere el costo de construcción y determinadas asignaciones según lo determinado por el designado del organismo gubernamental de las unidades de vivienda asequibles, excluyendo los costos de adquisición de terrenos y los costos en los que incurra voluntariamente, pero que no son autorizados por una ordenanza, en la venta de una unidad de vivienda asequible.

G. Cualquier localidad que establezca un programa de unidades de vivienda asequibles de acuerdo con esta sección no debe condicionar la presentación, revisión o aprobación de ninguna solicitud de desarrollo de vivienda sobre la base de la decisión del solicitante referente a incorporar unidades consideradas asequibles para grupos familiares de bajos o muy bajos ingresos.

H. Independientemente de cualquier otra disposición establecida en este capítulo, según se describe en esta sección, a menos que el contexto requiera un significado diferente:

"Asequible" se refiere, como pauta, a una vivienda que es asequible para grupos familiares con ingresos iguales o inferiores a los ingresos promedios del área, siempre que el ocupante no pague más del 30 por ciento de su ingreso bruto en costos brutos de vivienda, incluidos los servicios públicos.

El "bono de densidad" se refiere a un aumento de la densidad sobre la densidad residencial bruta máxima permitida a partir de la fecha en que el solicitante presentó la solicitud ante la localidad o, si el solicitante lo decide, un porcentaje menor de aumento de densidad, incluido, entre otros, ningún aumento de densidad.

Las "normas de desarrollo" abarcan cualquier normativa local sobre el uso del terreno, el sitio o la construcción, incluidos, entre otros, restricciones de altura, requisitos de retranqueo, requisitos de patio lateral, requisitos mínimos del área, requisitos mínimos del tamaño de lote, proporciones del área de piso o requisitos de espacio libre en el sitio que se aplican a un desarrollo de uso residencial o mixto conforme a cualquier ordenanza, política, resolución o regulación local.

El "desarrollo de vivienda" se refiere a una obra o mejora específica dentro del estado, ya sean viviendas residenciales multifamiliares o viviendas residenciales unifamiliares, construidas principalmente para proporcionar viviendas, incluidas la adquisición, la construcción, la rehabilitación, la conservación o la mejora de terrenos, edificios y mejoras de estos, para viviendas residenciales, y aquellas instalaciones no asociadas con vivienda que pueden ser secundarias, relacionadas o accesorias a estas.

Los "grupos familiares de bajos ingresos" se refiere a cualquier persona o familia cuyos ingresos no exceden el 80 por ciento de los ingresos promedios del área para la localidad en la que se propone el desarrollo de vivienda.

La "densidad residencial máxima permitida" se refiere a la densidad permitida según la ordenanza de zonificación y el elemento de uso de terreno del plano integral o, si se permite un rango de densidad, se refiere a la densidad máxima permitida para el rango de zonificación específico y elemento de uso de terreno del plano general aplicable al proyecto. Si la densidad permitida por la ordenanza de zonificación es incompatible con la densidad permitida por el elemento de uso de terreno del plano general, prevalecerá la densidad del plano general.

Los "grupos familiares de muy bajos ingresos" se refiere a cualquier persona o familia cuyos ingresos no exceden el 50 por ciento de los ingresos promedios del área para la localidad en la que se propone el desarrollo de vivienda.

#### **§ 15.2-2307. Derechos adquiridos no afectados; usos no conformes.**

A. Nada de lo dispuesto en este artículo se debe interpretar como una autorización para afectar un derecho adquirido. Sin limitar el tiempo en que los derechos podrían adquirirse de otro modo, los derechos de un propietario se deben considerar adquiridos en un uso del terreno y dicha adquisición no debe verse afectada por una enmienda posterior a una ordenanza de zonificación cuando el propietario (i) obtenga o sea el beneficiario de una acción sustancial afirmativa del gobierno que permanece en vigor permitiendo el desarrollo de un proyecto específico, (ii) se basa de buena fe en una acción sustancial afirmativa del gobierno, e (iii) incurre en obligaciones extensas o gastos sustanciales en el seguimiento diligente del proyecto específico confiando en la acción sustancial afirmativa del gobierno.

B. Para fines de esta sección y sin limitación, los siguientes se consideran acciones sustanciales afirmativas del gobierno que permiten el desarrollo de un proyecto específico: (i) el organismo gubernamental aceptó ofertas o condiciones ofrecidas en las que

se especifica el uso vinculado con una enmienda de zonificación; (ii) el organismo gubernamental aprobó una solicitud de rezonificación para un uso o densidad específicos; (iii) el organismo gubernamental o la junta de apelaciones de zonificación otorgó una excepción especial o un permiso de uso con condiciones; (iv) la junta de apelaciones de zonificación aprobó una variación; (v) el organismo gubernamental o su representante designado aprobó un diseño de subdivisión preliminar, un plano de sitio o un plano de desarrollo para el inmueble del propietario y el solicitante busca diligentemente la aprobación del diseño o plano final en un período de tiempo razonable según las circunstancias; (vi) el organismo gubernamental o su representante designado aprobó un diseño de subdivisión, un plano de sitio o un plano de desarrollo final para el inmueble del propietario; o (vii) el administrador de zonificación u otro funcionario administrativo emitió una orden, un requisito, una decisión o una determinación por escrito con respecto a la permisibilidad de uso o densidad específicos para el inmueble del propietario que ya no está sujeta a apelación y tampoco está sujeta a cambio, modificación o revocación en virtud de la subsección C de la § [15.2-2311](#).

C. Una ordenanza de zonificación puede estipular que el terreno, los edificios y las estructuras y los usos de los mismos que no cumplan con la zonificación prescrita por el distrito en el que están situados podrán seguir únicamente mientras continúe el uso existente en ese momento o uno más restringido y que tal uso no sea suspendido por más de dos años; siempre y cuando los edificios o estructuras se mantengan en su estado estructural de ese momento; y que los usos de esos edificios o estructuras cumplan con dichas normativas siempre que, con respecto al edificio o estructura, se amplíen los metros cuadrados del edificio o estructura, o el edificio o estructura esté estructuralmente modificado según lo dispuesto en el Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes). Si un uso no cumple con la zonificación prescrita por el distrito en el que se encuentra dicho uso, y si (i) la localidad emitió una licencia comercial para dicho uso y (ii) el titular de dicha licencia comercial operó de forma continua en el mismo lugar durante un mínimo de 15 años y pagó todos los impuestos locales relacionados con dicho uso, la localidad permitirá al titular de dicha licencia comercial solicitar una rezonificación o un permiso de uso especial sin cargo por parte de la localidad o de cualquier agencia afiliada a la localidad por las tarifas asociadas con dicha presentación. Además, una ordenanza de zonificación puede disponer que no se amplíe ningún uso no conforme o que ningún edificio o estructura no conforme pueda ser trasladado en el mismo lote o a cualquier otro lote que no esté debidamente zonificado para permitir dicho uso no conforme.

D. Independientemente de cualquier ordenanza local que indique lo contrario, si (i) el gobierno local emitió un permiso de edificación, el edificio o estructura se construyó posteriormente de acuerdo con dicho permiso de edificación y, una vez completada la construcción, el gobierno local emitió un certificado de habitabilidad o un permiso de uso, o (ii) el propietario del edificio o estructura pagó los impuestos a la localidad por dicho edificio o estructura por un período superior a los últimos 15 años, la ordenanza de zonificación no debe establecer que dicho edificio o estructura es ilegal y tampoco estará sujeto a ser derribada debido únicamente a dicha no conformidad. Dicho edificio o estructura debe ser no conforme. Una ordenanza de zonificación puede estipular que dicho edificio o estructura cumpla con lo establecido en el Código Estatal de Edificación Uniforme, siempre que hacerlo no afecte el estado de no conformidad de dicho edificio o estructura. Si el gobierno local emitió un permiso, distinto al permiso de edificación, que autoriza la construcción de una mejora al bien inmueble y, posteriormente, la mejora se realizó de acuerdo con ese permiso, la ordenanza puede disponer que las mejoras sean no conformes; sin embargo, no ilegales. Si la estructura no requiere un permiso, y un funcionario autorizado del gobierno local le informa al propietario del inmueble que la estructura cumplirá con la ordenanza de zonificación, y la mejora se construyó posteriormente, la ordenanza de zonificación puede establecer que la estructura es no conforme, pero no debe establecer que dicha estructura es ilegal y que está sujeta al derribo únicamente debido a dicha disconformidad. En cualquier procedimiento en el que el funcionario autorizado del gobierno haya fallecido o no esté disponible para testificar, los testimonios no corroborados de la declaración oral de dicho funcionario no serán prueba suficiente para comprobar que el funcionario autorizado del gobierno realizó tal declaración.

E. Una ordenanza de zonificación permitirá que el propietario de cualquier edificio residencial o comercial dañado o destruido por un desastre natural u otro caso fortuito pueda reparar, reconstruir o reemplazar dicho edificio para eliminar o reducir, en la medida de lo posible, las características de no conformidad sin necesidad de obtener una variación según lo dispuesto en la § [15.2-2310](#). Si dicho edificio tiene un daño superior al 50 por ciento y no puede ser reparado, reconstruido o reemplazado, salvo para ser restaurado a su condición no conforme original, el propietario tendrá el derecho de hacerlo. El propietario debe solicitar un permiso de edificación y cualquier trabajo realizado para reparar, reconstruir o reemplazar dicho edificio debe cumplir con las disposiciones del Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes). Asimismo, cualquier trabajo de reparación, reconstrucción o reemplazo de dicho edificio debe cumplir con las disposiciones de las normativas referentes a las planicies inundables locales implementadas como condición para la participación en el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones. A menos que dicho edificio sea reparado, reconstruido o reemplazado en un plazo de dos años posteriores a la fecha del desastre natural u otro caso fortuito, dicho edificio solo debe ser reparado, reconstruido o reemplazado de conformidad con las disposiciones de la ordenanza de zonificación de la localidad. Sin embargo, si el edificio no conforme se encuentra en un área que cuenta con una declaración de desastre federal y el edificio fue dañado o destruido como consecuencia directa de las condiciones que dieron lugar a dicha declaración, entonces la ordenanza de zonificación debe proporcionar dos años adicionales para reparar, reconstruir o reemplazar el edificio según lo dispuesto en este párrafo. Para propósitos de esta sección, "caso fortuito" abarca cualquier desastre o fenómeno natural, incluidos huracanes, tornados, tormentas, inundaciones, mareas altas, agua impulsada por la fuerza del viento, maremotos, terremotos o incendios causados por rayos o incendios forestales. Para fines de esta sección, los

propietarios de inmuebles dañados por un incendio accidental tienen los mismos derechos para reconstruirlo como si dicho inmueble hubiese sido dañado por un caso fortuito. Nada de lo dispuesto en este documento se interpretará para autorizar al propietario del inmueble a provocar un incendio intencional según la § [18.2-77](#) o [18.2-80](#), y obtener derechos adquiridos conforme a esta sección.

F. Independientemente de cualquier ordenanza local que indique lo contrario, se le permitirá al propietario de un bien inmueble reemplazar un sistema de alcantarillado existente en el sitio de cualquier edificio existente en la misma ubicación general del inmueble, incluso si un nuevo sistema de alcantarillado en el sitio no estuviese permitido, a menos que la propiedad tenga acceso a un alcantarillado sanitario público. Si se dispone de acceso a un sistema de alcantarillado sanitario, entonces se requiere la conexión a dicho sistema. Cualquier sistema nuevo en el sitio se debe instalar de conformidad con las normativas correspondientes del Departamento de Salud en vigor al momento de realizar la instalación.

G. Nada de lo dispuesto en esta sección se debe interpretar en el sentido de evitar que la localidad, después de haber realizado un intento razonable para notificar al propietario de dicho inmueble, ordene la retirada de un rótulo no conforme que haya sido abandonado. Para fines de esta sección, un rótulo será considerado abandonado si el negocio para el que se elaboró no ha estado en funcionamiento durante un período mínimo de dos años. Cualquier localidad puede, por ordenanza, disponer que después de la expiración del período de dos años, el rótulo no conforme abandonado debe ser retirado por el propietario del inmueble en el que se encuentra, si así lo notifica la localidad. Si, después de dicho período de dos años, la localidad hizo un intento razonable de notificar al propietario del inmueble, esta puede mediante sus propios funcionarios o empleados entrar en la propiedad en la que se encuentra el rótulo y retirar cualquier rótulo de este tipo, siempre que el propietario se haya negado a hacerlo. El costo de dicho retiro debe ser a cargo del propietario del inmueble. Nada de lo dispuesto en este documento impedirá que la localidad le solicite a un tribunal de jurisdicción competente una orden que exija al propietario la retirada del rótulo no conforme abandonado mediante una disposición judicial u otro recurso apropiado.

H. Nada de lo dispuesto en esta sección debe interpretarse como un impedimento para que el propietario del terreno o vivienda retire una vivienda prefabricada no conforme válida de un parque de casas rodantes o viviendas prefabricadas y la reemplace con otra vivienda prefabricada comparable que cumpla con el código actual de viviendas prefabricadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD). En dicho parque de casas rodantes o viviendas prefabricadas, una casa de una sola sección puede reemplazar las viviendas de una sola sección y una casa con múltiples secciones puede reemplazar una vivienda con múltiples secciones. El propietario de una casa rodante o vivienda prefabricada no conforme válida que no esté ubicada en un parque de casas rodantes o viviendas prefabricadas puede reemplazar dicha casa con una vivienda prefabricada más nueva, ya sea de una o múltiples secciones, que cumpla con el código actual de viviendas prefabricadas del HUD. Cualquier vivienda de reemplazo debe conservar el estado no conforme válido de la vivienda anterior.

#### **§ 15.2-2313. Procedimientos para evitar la construcción de edificios que infrinjan la ordenanza de zonificación.**

Al emitirse un permiso de edificación y, posteriormente, se requiera impedir, restringir, corregir o eliminar la construcción del edificio para el que se expidió dicho permiso, como una infracción de la ordenanza de zonificación, mediante una demanda presentada, dentro de los quince días posteriores al inicio de la construcción, por una persona que no recibió un aviso fehaciente de la emisión del permiso, el tribunal puede atender y determinar los asuntos planteados en el litigio aunque no se haya apelado la decisión del funcionario administrativo ante la junta de apelaciones de zonificación.

## **TÍTULO 19.2: PROCEDIMIENTO PENAL**

### **§ 19.2-8. Limitación de los enjuiciamientos.**

El enjuiciamiento por un delito menor, o cualquier multa pecuniaria, decomiso, sanción o multa, se debe iniciar dentro del año posterior a la fecha en que hubo causa para ello, excepto que un enjuiciamiento por hurto menor puede iniciarse dentro de los cinco años, y por un intento de aborto, dentro de los dos años siguientes a la perpetración del delito.

El enjuiciamiento por cualquier delito menor por una infracción a la § [54.1-3904](#) debe iniciar dentro de los dos años posteriores al descubrimiento del delito.

El enjuiciamiento por infringir las leyes que rigen la colocación de niños en adopción que no cuente con una licencia de conformidad con la § [63.2-1701](#) debe iniciar en el plazo de un año a partir de la fecha en que se presentó la solicitud para adopción.

El enjuiciamiento por hacer una declaración o aseveración falsa de un hecho material a sabiendas de que es falso o no divulgar a sabiendas un hecho material con la finalidad de obtener o aumentar cualquier beneficio u otro pago en virtud de la Ley de

Indemnización por Desempleo de Virginia (Virginia Unemployment Compensation Act) (§ [60.2-100](#) y siguientes) debe iniciar dentro de los tres años siguientes a la perpetración del delito.

El enjuiciamiento por cualquier infracción cometida a la § [10.1-1320](#), [62.1-44.32](#) (b), [62.1-194.1](#), o el artículo 11 (§ [62.1-44.34:14](#) y siguiente), del capítulo 3.1, del título 62.1, que implica el vertido, derramamiento o emisión de cualquier sustancia tóxica tal como se define en la § [32.1-239](#) debe iniciar dentro de los tres años siguientes a la perpetración del delito.

El enjuiciamiento por las infracciones cometidas al Código de Edificación conforme a la § [36-106](#) debe iniciar dentro de un año a partir de que la autoridad de edificación competente descubra el delito, siempre que dicho descubrimiento sea realizado dentro de dos años posteriores a la fecha de habitabilidad inicial o de uso después de la construcción del edificio o estructura, o la emisión de un certificado de uso y habitabilidad del edificio o estructura, lo que ocurra más tarde. Sin embargo, los enjuiciamientos conforme a la § [36-106](#) referentes al mantenimiento de edificios o estructuras existentes según lo incluido en el Código Estatal de Edificación Uniforme debe comenzar dentro de un año a partir de que la autoridad de edificación competente emita el aviso de infracción por el del delito.

El enjuiciamiento por cualquier infracción menor cometida a la § [54.1-111](#) debe iniciar dentro de un año posterior al descubrimiento del delito por el demandante, pero en ningún caso posterior a los cinco años de la ocurrencia del delito.

El enjuiciamiento por cualquier delito menor que infrinja cualquier requisito de licencia profesional impuesto por una localidad debe comenzar dentro de un año del descubrimiento del delito por parte del demandante, pero en ningún caso posterior a los cinco años de la ocurrencia del delito.

El enjuiciamiento de los delitos leves que constituyan malversación en el cargo debe iniciar dentro de los dos años posteriores a la perpetración del delito.

El enjuiciamiento por una infracción cuya sanción está prevista en la § [55.1-1989](#) debe iniciar dentro de los tres años posteriores a la perpetración del delito.

El enjuiciamiento por ventas o compras ilegales de aves silvestres, animales silvestres y peces de agua dulce en virtud de la § [29.1-553](#) debe iniciar dentro de los tres años posteriores a la perpetración del delito.

El enjuiciamiento debido a las infracciones cometidas conforme al título 58.1 por delitos que involucran declaraciones, documentos o rendimientos falsos o fraudulentos, o por el delito de intentar deliberadamente de cualquier manera evadir o anular cualquier impuesto o el pago del mismo, o por el delito de incumplir deliberadamente con el pago de impuestos, o deliberadamente dejar de hacer cualquier devolución en el tiempo o los plazos exigidos por la ley o las normativas debe iniciar dentro de los tres años posteriores a la perpetración del delito, a menos que se prescriba un período más largo.

El enjuiciamiento de las infracciones cometidas a la subsección A o B de la § [3.2-6570](#) debe iniciar dentro de los cinco años posteriores a la perpetración del delito, con excepción de las infracciones referentes a los animales de granja que deben iniciar dentro de un año a partir de la perpetración del delito.

El enjuiciamiento por una infracción cometida a la § [18.2-386.1](#) debe iniciar dentro de los cinco años posteriores a la perpetración del delito.

El enjuiciamiento por cualquier infracción cometida a la Ley de Divulgación de Financiamiento de Campañas (Campaign Finance Disclosure Act) capítulo 9.3 (§ [24.2-945](#) y siguientes), del título 24.2 debe iniciar dentro de un año desde el descubrimiento del delito, pero en ningún caso posterior a los tres años de la fecha de perpetración del delito.

El enjuiciamiento de un delito punible como delito menor de conformidad con la Ley de Delitos Informáticos de Virginia (Virginia Computer Crimes Act) (§ [18.2-152.1](#) y siguientes) o de conformidad con la § [18.2-186.3](#) por robo de identidad debe iniciar con anterioridad a (i) los cinco años posteriores a la perpetración del último acto en el curso de una conducta que constituye una infracción del artículo o (ii) un año después de que la existencia del acto ilícito y la identidad del infractor sean descubiertas por el estado, el propietario o por cualquier otra persona perjudicada por tal infracción.

El enjuiciamiento por un delito menor conforme a la § [18.2-64.2](#), [18.2-67.4](#), [18.2-67.4:1](#), [18.2-67.4:2](#), [18.2-67.5](#) o [18.2-370.6](#) cuando la víctima sea menor de edad al momento de cometer el delito debe iniciar como máximo un año después de que la víctima alcance la mayoría de edad, a menos que el presunto infractor del delito fuera un adulto y más de tres años mayor que la víctima en el momento que se cometió el delito, en cuyo caso dicho enjuiciamiento debe iniciar como máximo cinco años después de que la víctima alcance la mayoría de edad.

El enjuiciamiento por una infracción a la § [18.2-260.1](#) debe iniciar dentro de los tres años posteriores a la comisión del delito.



Nada de lo dispuesto en esta sección se debe interpretar en el sentido de que aplique a cualquier persona que huya de la justicia o se oculte dentro o fuera del estado con el fin de evitar ser arrestado, o interpretarse para limitar el tiempo dentro del cual se puede iniciar cualquier enjuiciamiento por abandono de un cónyuge o hijo/a o por negligencia, negativa o falta de provisión para el sustento y manutención de un cónyuge o hijo/a.

## TÍTULO 22.1 EDUCACIÓN

### § 22.1-138. (En vigor hasta el 1 de julio de 2021) Estándares mínimos para los edificios de escuelas públicas.

A. La Junta de Educación debe prescribir mediante normativas los estándares mínimos para la construcción o ampliación de edificios de escuelas públicas que rijan las instalaciones educativas, operativas, de salud y de mantenimiento cuando estos no se traten específicamente en el Código Estatal de Edificación Uniforme.

B. Antes del 1 de julio de 1994, todos los edificios escolares que estén en funcionamiento dentro del estado deben ser sometidos a pruebas de radón de conformidad con los procedimientos establecidos por la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (United States Environmental Protection Agency, EPA) para las mediciones de radón en las escuelas.

Los edificios escolares y las ampliaciones abiertos para su funcionamiento después del 1 de julio de 1994 deben ser sometidos a pruebas de radón de conformidad con los procedimientos y normativas de la EPA prescritos por la Junta de Educación de conformidad con la subsección A de esta sección. Cada escuela debe mantener registros de los resultados de las pruebas de radón y mantenerlos disponibles para su revisión. El superintendente de la división debe informar sobre los resultados de las pruebas de radón al Departamento de Salud.

C. Cada junta escolar debe, en consulta con la autoridad de edificación competente local y el jefe de bomberos estatal o local, desarrollar un plan de adquisiciones para garantizar que todas las mejoras de seguridad realizadas en los edificios de las escuelas públicas cumplan con el Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes) y el Código Estatal de Prevención contra Incendios (§ [27-94](#) y siguientes).

D. Ningún empleado escolar debe abrir o cerrar un tabique electrónico del salón en ningún edificio escolar a menos que (i) ningún estudiante esté presente en dicho edificio; (ii) (a) ningún estudiante esté presente en el salón o área en la que se encuentra dicho tabique y (b) dicho salón o área esté cerrado o, en su defecto, sea inaccesible para los estudiantes; o (iii) dicho tabique incluye un sensor de seguridad que detiene automáticamente el tabique cuando un cuerpo pasa entre el borde delantero y una pared, un tabique opuesto o el área de apilamiento.

E. Cualquier revisión o actividad anual de seguridad para los empleados escolares de una división escolar local debe incluir la información y las demostraciones, según corresponda, referentes a las disposiciones establecidas en la subsección D.

F. El Departamento de Educación debe poner a disposición de cada junta escolar el modelo de directrices de seguridad con respecto al funcionamiento de los tabiques electrónicos de los salones.

### § 22.1-138. (En vigor a partir del 1 de julio de 2021) Estándares mínimos para los edificios de escuelas públicas.

A. La Junta de Educación debe prescribir mediante normativas los estándares mínimos para la construcción o ampliación de edificios de escuelas públicas que rijan las instalaciones educativas, operativas, de salud y de mantenimiento cuando estos no se traten específicamente en el Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes).

B. Antes del 1 de julio de 1994, todos los edificios escolares que estén en funcionamiento dentro del estado deben ser sometidos a pruebas de radón de conformidad con los procedimientos establecidos por la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA) para las mediciones de radón en las escuelas.

Los edificios escolares y las ampliaciones abiertas para su funcionamiento después del 1 de julio de 1994 deben ser sometidos a pruebas de radón de conformidad con los procedimientos y normativas de la EPA prescritos por la Junta de Educación de conformidad con la subsección A. Cada escuela debe mantener registros de los resultados de las pruebas de radón y mantenerlos disponibles para su revisión. El superintendente de la división debe informar sobre los resultados de las pruebas de radón al Departamento de Salud.

C. Cada junta escolar debe mantener un programa de tratamiento de agua para prevenir la enfermedad de los legionarios en cada edificio de la escuela pública en la división escolar local. De igual manera, cada junta escolar debe validar cada programa de tratamiento de agua al menos una vez al año para mantener la higiene y la pulcritud de dichos edificios. Cada escuela pública debe mantener los archivos referentes al programa de tratamiento del agua, incluidos los resultados de todas las actividades de validación y corrección; asimismo, debe mantenerlos disponibles para su revisión.



D. Cada junta escolar local debe desarrollar e implementar un plan para evaluar y, si es necesario, un plan para corregir la aparición de moho en edificios de escuelas públicas de acuerdo con las directrices emitidas por la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos. Cada junta escolar local debe (i) presentar el plan de pruebas e informar los resultados de cualquier prueba realizada de conformidad con dicho plan al Departamento de Salud y (ii) tomar todas las medidas necesarias para notificar al personal escolar y a los padres de todos los estudiantes inscritos si los resultados de las pruebas indican la presencia de moho en un edificio de la escuela pública o superior al nivel mínimo que plantea una preocupación por la salud de los ocupantes del edificio según lo determinado por el Departamento de Salud.

E. Cada junta escolar debe, en consulta con la autoridad de edificación competente y el jefe de bomberos estatal o local, desarrollar un plan de adquisiciones para garantizar que todas las mejoras de seguridad realizadas en los edificios de las escuelas públicas cumplan con el Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes) y el Código Estatal de Prevención contra Incendios (§ [27-94](#) y siguientes).

F. Ningún empleado escolar debe abrir o cerrar un tabique electrónico del salón en ningún edificio escolar a menos que (i) ningún estudiante esté presente en dicho edificio; (ii) (a) ningún estudiante esté presente en el salón o área en el que se encuentra dicho tabique y (b) dicho salón o área esté cerrado o, en su defecto, sea inaccesible para los estudiantes; o (iii) dicho tabique incluye un sensor de seguridad que detiene automáticamente el tabique cuando un cuerpo pasa entre el borde delantero y una pared, un tabique opuesto o el área de apilamiento.

Cualquier revisión o actividad anual de seguridad para los empleados escolares de una división escolar local debe incluir la información y las demostraciones, según corresponda, referentes a las disposiciones establecidas en esta subsección.

El Departamento de Educación debe poner a disposición de cada junta escolar el modelo de directrices de seguridad con respecto al funcionamiento de los tabiques electrónicos de los salones.

## **TÍTULO 27: PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

### **§ 27-30. Nombramiento del jefe de bomberos.**

Un agente, denominado "jefe de bomberos", puede ser nombrado en cada condado, ciudad o pueblo por el organismo gubernamental del mismo, siempre que el nombramiento se considere oportuno según el criterio de dicho organismo. Es posible que el término "jefe de bomberos", tal y como se usa en este capítulo, incluya al oficial de bomberos local y al investigador de incendios intencionales local, cuando sea designado de conformidad con esta sección.

### **§ 27-31. Investigación de incendios y explosiones.**

Dicho jefe de bomberos debe realizar una investigación sobre el origen y la causa de cada incendio y explosión que ocurra dentro de los límites para los que fue designado, y por cada inspección de este tipo recibirá la indemnización autorizada por el organismo gubernamental.

### **§ 27-32. Citaciones y declaraciones de los testigos.**

Al realizar investigaciones de conformidad con la § [27-31](#), el jefe de bomberos puede emitir una citación dirigida al alguacil o sargento de cualquier condado, ciudad o pueblo para ordenarle al agente que cite a los testigos para que comparezcan ante él en el momento y lugar indicado. Cualquier agente a quien se entregue la citación debe ejecutarla de inmediato y devolverla al jefe de bomberos en el momento y lugar indicados en la misma.

Los testigos, a quienes se les notifica sobre la citación mencionada anteriormente, pueden ser obligados por el jefe de bomberos a asistir y declarar, y, de igual manera, serán responsables de la misma manera como si la citación hubiera sido emitida por magistrado en un caso criminal. Además, los testigos deben ser juramentados por el jefe de bomberos antes de prestar declaración, y dicha declaración debe ser puesta por escrito por él, o por orden de su dirección, y suscrita por ellos respectivamente.

#### **§ 27-32.1 Derecho de entrada para investigar la causa de un incendio o una explosión.**

En caso de realizar dicha investigación, el jefe de bomberos debe presentar un reclamo bajo juramento de que existe una buena causa de sospecha o convicción de que el incendio o la explosión en cualquier terreno, edificio o embarcación o de cualquier objeto fue causado por cualquier acto que constituya un delito como se define en el artículo 1 (§ [18.2-77](#) y siguientes), del capítulo 5, del título 18.2 y que se le denegó la entrada al terreno, el edificio o embarcación o para examinar el objeto en el que se haya producido un incendio o explosión, o sobre este, en un plazo de quince días posteriores a la extinción del mismo. Cualquier magistrado que preste servicios en la ciudad o el condado donde se encuentra el terreno, el edificio, la embarcación o el objeto podrá emitir una orden judicial dirigida al alguacil del condado o al sargento de la ciudad exigiéndole entrar en dicho terreno,

edificio o embarcación, o a las instalaciones en las que se localice el objeto, en compañía del jefe de bomberos con el fin de buscar las pruebas que demuestren que dicho incendio o explosión fue provocado por cualquier acto definido en el artículo 1, del capítulo 5, del título 18.2.

#### **§ 27-32.2. Emisión de una orden judicial de investigación por un incendio.**

A. Si, al realizar tal investigación, el jefe de bomberos o el investigador designado de conformidad con la § [27-56](#) elabora un affidavit bajo juramento indicando que el origen o la causa de cualquier incendio o explosión en cualquier terreno, edificio o embarcación, o de cualquier objeto es indeterminado y que se le ha denegado la entrada al mismo, o no puede obtener permiso para entrar en dicho terreno, edificio o embarcación, o para examinar dicho objeto, dentro de los 15 días posteriores a la extinción del mismo, cualquier magistrado que preste servicios en la ciudad o condado donde se encuentra el terreno, edificio, embarcación u objeto puede emitir una orden judicial de investigación de incendios dirigida al jefe de bomberos o investigador designado de conformidad con la § [27-56](#) autorizándolo a entrar a dicho terreno, edificio, embarcación o las instalaciones en las que se encuentra el objeto con el fin de determinar el origen y la fuente de dicho incendio o explosión. Después de emitir la orden judicial en virtud de esta sección, el magistrado debe presentar el affidavit de la manera estipulada en la § [19.2-54](#). Después de ejecutar la orden judicial, el jefe de bomberos o el investigador designado de conformidad con la § [27-56](#) debe entregar la orden al secretario del tribunal de circuito de la ciudad o condado en donde se realizó la investigación.

B. Si el jefe de bomberos o investigador designado de conformidad con la § [27-56](#), después de obtener acceso a cualquier terreno, edificio, embarcación u otras instalaciones de conformidad con dicha orden judicial para la investigación de un incendio, tiene motivos probables para creer que el incendio o la explosión fueron causados por cualquier acto que constituya un delito penal, debe suspender la investigación hasta que haya obtenido una orden judicial de conformidad con § [27-32.1](#), o, por otra parte, hasta que se otorgue el consentimiento para realizar la búsqueda.

#### **§ 27-33. Informe de la investigación.**

El jefe de bomberos debe informar al organismo gubernamental por quien fue designado de cualquier investigación realizada por él tan pronto como sea posible, remitiéndose de nuevo con las pruebas que tomó y presentando en ellas las recomendaciones que considere son exigidas para el interés público.

#### **§ 27-34. Obligaciones y facultades en los incendios.**

Siempre que se produzca un incendio, es deber del jefe de bomberos o su representante designado estar presente en el mismo lugar, así como asesorar y actuar en conjunto con los oficiales de policía que estén presentes; y, para preservar el orden durante la existencia de dicho incendio y en este, así como para la protección del inmueble. Tendrá facultades concurrentes con los agentes de policía y el jefe, director u otro funcionario encargado; sin embargo, no debe ejercer ninguna autoridad que entre en conflicto con la facultad de algún jefe, director o cualquier otro funcionario al mando de cualquier Departamento de Bomberos en el desempeño de sus obligaciones especiales en sí.

#### **§ 27-34.1. Facultades del jefe o comisario de bomberos para tomar los bienes encontrados en la escena del incendio o explosión; restitución de dichos bienes.**

El comisario o el jefe de bomberos o su representante designado está autorizado a tomar y preservar cualquier bien que se encuentre en el lugar de un incendio o explosión durante su presencia allí, mientras se encuentre en el acto de extinguirlo o se encuentre más tarde con el consentimiento del propietario, o de conformidad con la § [27-32.1](#), cuyo bien indica que el incendio o la explosión fueron causados de forma intencional. Cualquier persona cuyo bien sea tomado y conservado de manera tal puede solicitar al tribunal de circuito del condado o ciudad en la que se tomó el bien o al juez suplente, que se le devuelva el bien, y el tribunal puede ordenar la restitución en las condiciones que sean adecuadas para la preservación de la evidencia, incluido el pago de una fianza.

#### **§ 27-34.2. Facultades para arrestar, adjudicar y entregar órdenes judiciales, así como para emitir citaciones a testigos; limitación de la autoridad.**

Además de las otras obligaciones prescritas por la ley, el jefe de bomberos local y sus asistentes nombrados de conformidad con la § [27-36](#) tendrán la autoridad, si así lo autoriza el organismo gubernamental del condado, ciudad o pueblo que nombró al jefe de bomberos local, de arrestar, adjudicar y entregar órdenes de arresto, así como entregar citaciones en la forma autorizada por la ley general debido a la infracción de las leyes de prevención y seguridad contra incendios y las ordenanzas relacionadas. La autoridad otorgada en esta sección no la debe ejercer ningún jefe o asistente de bomberos local hasta que dicha persona complete satisfactoriamente un curso de capacitación diseñado específicamente para los jefes de bomberos locales y sus asistentes. Este curso debe ser aprobado por la Junta de Servicios para Bomberos de Virginia.

Los programas del Departamento de Bomberos, en cooperación con el Departamento de Servicios de Justicia Penal, tendrán la autoridad de diseñar, establecer y mantener los cursos de capacitación requeridos mediante las agencias e instituciones que los departamentos, de manera conjunta, consideren apropiados, así como aprobar otros cursos que dichos departamentos determinen apropiados.

La autoridad otorgada en esta sección no se debe interpretar en el sentido de autorizar al jefe de bomberos o sus asistentes a usar o portar armas de fuego.

#### **§ 27-34.2:1. Facultades policiales de los jefes de bomberos.**

Además de las otras obligaciones prescritas por la ley, el jefe de bomberos local y los asistentes nombrados de conformidad con la § [27-36](#), nombrados por el jefe de bomberos, si así lo autoriza el organismo gubernamental del condado, ciudad o pueblo que nombró al jefe de bomberos local, tendrán las mismas facultades policiales de un alguacil, agente de policía o funcionario de cumplimiento de la ley. El jefe de bomberos o sus designados serán responsables, si están autorizados por el organismo gubernamental del condado, ciudad o pueblo que nombró al jefe de bomberos local, de realizar la investigación y enjuiciamiento de todos los delitos que involucren materiales peligrosos, incendios, atentados con bombas incendiarias, atentados con bombas, intentos o amenazas para cometer dichos delitos, falsas alarmas vinculadas con dichos delitos, posesión y fabricación de artefactos explosivos, sustancias y bombas incendiarias. Las facultades policiales otorgadas en esta sección no las debe ejercer ningún jefe o asistente de bomberos local hasta que dicha persona complete satisfactoriamente un curso para jefes de bomberos con facultades policiales diseñado por los programas del Departamento de Bomberos en cooperación con el Departamento de Servicios de Justicia Penal. Dicho curso debe ser aprobado por la Junta de Servicios para Bomberos de Virginia.

De igual manera, los jefes de bomberos con facultades policiales deben continuar ejerciendo dichas facultades únicamente después de la participación satisfactoria en los cursos y programas en servicio y avanzados diseñados por los programas del Departamento de Bomberos en cooperación con el Departamento de Servicios de Justicia Penal. Dicho curso debe ser aprobado por la Junta de Servicios para Bomberos de Virginia.

#### **§ 27-34.3. Facultades para ordenar el cumplimiento inmediato de la ley, etc., o prohibir el uso de edificios o equipos.**

El jefe de bomberos local tendrá la autoridad, si así lo autoriza el organismo gubernamental del condado, ciudad o pueblo que lo nombró, para ejercer las facultades autorizadas por el Código de Prevención contra Incendios. Sin embargo, una orden que prohíba el uso de un edificio o equipo, emitida de conformidad con esta sección, no será efectiva después de la fecha de la determinación tomada por las autoridades identificadas en y de conformidad con la § [27-97](#), independientemente de que dicha determinación anule, modifique o confirme la orden del jefe de bomberos local. Por otra parte, si una orden del jefe de bomberos local, emitida de conformidad con esta sección, entra en conflicto en cualquier medida con una orden emitida previamente por una autoridad identificada en la § [27-97](#) y de conformidad con esta, debe prevalecer la orden más reciente. El jefe de bomberos local debe informar de inmediato a las autoridades identificadas en la § [27-97](#) sobre la emisión y el contenido de cualquier orden emitida de conformidad con esta sección.

#### **§ 27-34.4. Inspección y revisión de los planos de edificios en construcción.**

La inspección de edificios distintos a los edificios de propiedad estatal en construcción, así como la revisión y aprobación de los planos de construcción de dichas estructuras, de conformidad con lo estipulado en el Código Estatal de Edificación Uniforme, debe ser responsabilidad exclusiva de los inspectores de edificaciones locales correspondientes. Una vez que dichas estructuras estén finalizadas, la responsabilidad de la prevención de la seguridad contra incendios pasará al jefe de bomberos local o al funcionario nombrado por la localidad para asegurar el cumplimiento del Código Estatal de Prevención contra Incendios (§ [27-94](#) y siguientes) en aquellas localidades que cumplen con el mismo.

#### **§ 27-35. Sanción por el incumplimiento de las obligaciones.**

En caso de no cumplir con cualquier obligación que exija la ley, el jefe de bomberos será responsable por cada delito con una multa que no exceda los \$100, impuesta por el organismo gubernamental y esta se cobrará a medida que se cobren otras multas.

#### **§ 27-36. Nombramiento, facultades y obligaciones del asistente del jefe de bomberos.**

El organismo gubernamental de cualquier condado, ciudad o pueblo, o su designado, puede nombrar a uno o más asistentes que tendrán las facultades y desempeñarán las funciones del jefe de bomberos en ausencia de este.

## **§ 27-37. Juramento del jefe de bomberos y los asistentes.**

El jefe de bomberos y sus asistentes, antes de asumir sus obligaciones, deben presentar un juramento respectivamente, ante cualquier funcionario autorizado para dirigir juramentos, con la finalidad de cumplir fielmente con las obligaciones de dicho cargo. El certificado del juramento lo debe devolver y conservar dicho organismo gubernamental.

### **§ 27-37.1. Derecho de entrada para investigar las emisiones de materiales peligrosos, desechos peligrosos o sustancias reguladas.**

A. El jefe de bomberos tendrá derecho a, si así lo autoriza el organismo gubernamental del condado, ciudad o pueblo que lo nombró, entrar en cualquier propiedad donde se haya liberado algún material o desecho peligroso o alguna sustancia regulada según se define en la [§ 10.1-1400](#) o [62.1-44.34:8](#), o se sospeche razonablemente de que se produjo y entró en contacto con las aguas subterráneas, las aguas superficiales o suelos del condado, ciudad o pueblo con el fin de investigar la magnitud y causa de dicha liberación.

B. Si, al realizar tal investigación, el jefe de bomberos elabora un affidavit bajo juramento indicando de que el origen o la causa de dicha liberación no está determinada y que se le denegó la entrada a la propiedad, o no puede obtener permiso para entrar en esta, cualquier magistrado que preste servicios en la ciudad o condado donde se encuentra la propiedad puede emitir una orden judicial de investigación dirigida al jefe de bomberos, autorizándolo a ingresar a dicha propiedad con el fin de determinar el origen y la fuente de la liberación. Después de emitir la orden judicial en virtud de esta sección, el magistrado debe presentar el affidavit de la manera estipulada en la [§ 19.2-54](#). Además, después de ejecutar la orden judicial, el jefe de bomberos debe entregarla al secretario del tribunal de circuito de la ciudad o condado donde se realizó la investigación.

C. Si el jefe de bomberos, después de obtener acceso a cualquier propiedad en virtud de dicha orden judicial de investigación, tiene causa probable para creer que la liberación se produjo por cualquier acto que constituya un delito penal debe suspender la investigación hasta obtener una orden judicial de registro o hasta haber conseguido el consentimiento para realizar dicho registro.

## **§ 27-94. Título abreviado.**

Este capítulo puede citarse como la "Ley del Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia".

## **§ 27-95. Definiciones.**

Tal y como se usa en este capítulo, a menos que el contexto o el asunto requieran lo contrario, las siguientes palabras o términos tendrán el significado que se les atribuye a continuación:

"Junta" se refiere a la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

Las "disposiciones del código" se refiere a las disposiciones del Código de Prevención contra Incendios implementadas y promulgadas por la junta, al igual que las enmiendas de este implementadas y promulgadas eventualmente por dicha junta.

La "agencia de cumplimiento" se refiere a la agencia o agencias de cualquier organismo gubernamental local o al jefe de bomberos del estado encargado de la administración o cumplimiento del Código de Prevención contra Incendios.

El "Código de Prevención contra Incendios" o el "código" se refiere al Código Estatal de Prevención contra Incendios.

Las "normativas para la prevención contra incendios" se refiere a cualquier ley, reglamento, resolución, normativa, ordenanza o código, general o especial, o compilación de los mismos para salvaguardar la vida y la propiedad de los peligros de incendio o explosión que se deriven del mantenimiento inadecuado de los materiales, dispositivos, sistemas y estructuras de seguridad para la vida, así como la prevención y protección contra incendios; y el almacenamiento, el manejo y el uso inseguros de sustancias, materiales y dispositivos, incluidos los explosivos y agentes detonantes, dondequiera que estén ubicados, promulgados o implementados hasta ahora o en el futuro por el estado o cualquier condado o municipio, incluidos los departamentos, las juntas, las oficinas, las comisiones u otras agencias.

La "junta de servicios para bomberos" se refiere a la Junta de Servicios para Bomberos de Virginia según lo dispuesto en la [9.1-202](#).

Los "fuegos artificiales" se refieren a cualquier petardo, torpedo, cohete u otra sustancia u objeto, de cualquier forma, o construcción, que incluya un compuesto o sustancia explosiva o inflamable, y que esté previsto, o comúnmente se conozca, como fuegos artificiales y que estalle, se eleve al aire o desplace de forma lateral, o que dispare proyectiles al aire.

El "operador de fuegos artificiales" o "pirotécnico" se refiere a cualquier persona que se dedique al diseño, montaje y lanzamiento de cualquier fuego artificial diferente a los fuegos artificiales permitidos, ya sea dentro de un edificio o estructura o al aire libre.

La "orden judicial de inspección" se refiere a una orden por escrito, elaborada en nombre del estado, firmada por cualquier juez o magistrado cuya jurisdicción territorial abarca el edificio, la estructura o las instalaciones que se deben inspeccionar o a las que se debe ingresar. Esta es dirigida a un funcionario estatal o local, en la que se le ordena ingresar y realizar cualquier inspección, investigación, prueba o recolección de muestras para las pruebas requeridas o autorizadas por el Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia.

El "gobierno local" se refiere al organismo gubernamental de cualquier ciudad, condado o pueblo de este estado.

Los "fuegos artificiales permitidos" se refieren a cualquier fuente que no emita chispas u otros efectos abrasadores a una distancia mayor de cinco metros (16.4 pies); ruedas que no emitan un radio de llama mayor a un metro (39 pulgadas); artefactos crepitantes e intermitentes o estroboscópicos que no emitan chispas u otros efectos abrasadores a una distancia mayor de dos metros (78.74 pulgadas); y artefactos destellantes u otros fuegos artificiales que (i) no explotan ni producen ruido explosivo, (ii) no se desplazan horizontal ni verticalmente por su propia potencia, (iii) no emiten proyectiles ni funcionan como un proyectil, (iv) no producen una llama continua de más de 20 pulgadas, (v) no se pueden volver a cargar y (vi) en caso de estar diseñados para que se enciendan mediante un fusible, tengan un fusible protegido que resista la ignición lateral y un tiempo de combustión no menor a cuatro segundos y no mayor a ocho segundos.

El "jefe de bomberos del estado" se refiere al jefe de bomberos del estado según lo dispuesto por la [§ 9.1-206](#).

#### **§ 27-96. Normas estatales.**

Los fines de este capítulo son proporcionar normas estatales para el cumplimiento local opcional con la finalidad de salvaguardar la vida y la propiedad de los peligros de incendio o explosión que se deriven del mantenimiento inadecuado de materiales, dispositivos, sistemas y estructuras de seguridad para la vida, así como la prevención y protección contra incendios; y del almacenamiento, el manejo y el uso inseguros de sustancias, materiales y dispositivos, incluidos los explosivos y agentes detonantes, dondequiera que estén ubicados.

#### **§ 27-96.1. Capítulo inaplicable a determinados usos de los fuegos artificiales.**

A menos que una ordenanza local lo prohíba, las disposiciones de este capítulo pertinentes a los fuegos artificiales no se deben aplicar para la venta o a cualquier persona que use, encienda o explote fuegos artificiales permitidos en propiedad privada, siempre que cuente con el consentimiento del propietario de dicha propiedad.

#### **§ 27-96.2. Exenciones en general.**

Las disposiciones de este capítulo vinculadas con los fuegos artificiales no se deben aplicar a ningún agente o miembro de las fuerzas armadas de este estado, o de los Estados Unidos, mientras actúe dentro del alcance de su autoridad y obligaciones en sí, ni a ninguna oferta de venta o venta de fuegos artificiales a cualquier agente autorizado de dichas fuerzas armadas. Tampoco será aplicable a la venta o uso de materiales o equipos prohibidos de otra manera por este capítulo, cuando dichos materiales o equipo sean usados o vayan a usarse por cualquier persona para enviar una señal u otro uso de emergencia en la operación de cualquier barco, tren ferroviario u otro vehículo utilizado para el transporte de personas o bienes.

#### **§ 27-97. Implementación del Código de Prevención contra Incendios.**

Por el presente documento, la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario tiene la facultad para implementar y promulgar un Código Estatal de Prevención contra Incendios que se desarrollará en cooperación con la junta de servicios para bomberos de conformidad con los procedimientos acordados por ambas juntas. El Código de Prevención contra Incendios debe prescribir las normativas que deben acatarse para proteger la vida y la propiedad frente a los peligros de incendios o explosiones y para el manejo, almacenamiento, venta y uso de fuegos artificiales, explosivos o agentes detonantes, y debe establecer la administración y el cumplimiento de dichas normativas. El Código de Prevención contra Incendios debe exigir que los fabricantes de los fuegos artificiales o explosivos, según lo definido en el código, registren y presenten información sobre las instalaciones de fabricación y los métodos de funcionamiento dentro del estado de conformidad con las normativas implementadas por la junta. Además de realizar las verificaciones de antecedentes penales de conformidad con la [§ 27-97.2](#), la junta también debe establecer normativas para la obtención de permisos a favor de la fabricación, almacenamiento, manejo, uso o venta de fuegos artificiales o explosivos. En el cumplimiento de dichas normativas, la agencia encargada del cumplimiento debe emitir permisos anuales para tales actividades a cualquier servicio público regulado por el estado. De conformidad con las disposiciones del título 45.1, dichos permisos no se deben aplicar al almacenamiento, manejo o uso de explosivos o agentes detonantes.



El Código de Prevención contra Incendios debe prohibir a cualquier persona, empresa o corporación transportar, fabricar, almacenar, vender, ofrecer en venta, exponer para la venta, comprar, usar, encender o explotar cualquier tipo de fuegos artificiales, excepto aquellas personas, empresas o corporaciones que fabriquen, almacenen, comercialicen y distribuyan fuegos artificiales con el único propósito de realizar espectáculos de fuegos artificiales permitidos por una agencia encargada del cumplimiento o cualquier localidad.

El Código de Prevención contra Incendios debe reemplazar las normativas de prevención contra incendios hasta ahora implementadas por los gobiernos locales u otras subdivisiones políticas. Por el presente documento, los gobiernos locales tienen la facultad de implementar normativas en materia de prevención contra incendios más restrictivas o de mayor alcance en cuanto a lo que establece el Código de Prevención contra Incendios, siempre que dichas normativas no afecten el modo de construcción o los materiales que se usarán en el montaje, modificación, reparación o uso de un edificio o estructura, incluidas la instalación voluntaria de detectores de humo y las normativas e inspecciones de los mismos en edificios comerciales donde los detectores de humo no son exigidos de conformidad con las disposiciones del código. Incluso, el Código de Prevención contra Incendios debe prohibir a cualquier persona que no esté certificada por la oficina del jefe de bomberos del estado como operador de fuegos artificiales o pirotécnico que diseñe, instale, o dirija o supervise el diseño, la instalación o la realización de cualquier espectáculo de fuegos artificiales, ya sea dentro de un edificio o estructura o al aire libre, y debe exigir que al menos una persona que posea una certificación válida esté presente en el sitio donde se realizará el espectáculo de fuegos artificiales. No se requiere la certificación para el diseño, almacenamiento, venta, uso, realización, transporte e instalación de fuegos artificiales permitidos o para la supervisión de estos o que esté vinculado con cualquier espectáculo de fuegos artificiales realizado por un departamento de bomberos voluntario, siempre que un miembro del departamento de bomberos voluntario posea una certificación válida.

Al formular el Código de Prevención contra Incendios, la junta debe tener debida consideración de las normas generalmente aceptadas según las recomendaciones de las organizaciones reconocidas a nivel nacional, incluidas, entre otras, las normas del International Code Council, la Asociación Nacional para la Protección contra Incendios y las organizaciones reconocidas que emiten normas para la protección del público en general contra los peligros de los explosivos y agentes detonantes. Dichas normas se deben basar en el documento complementario del código de edificación modelo al que hace referencia el Código Estatal de Edificación Uniforme.

El Código de Prevención contra Incendios debe exigir que los edificios construidos antes de 1973 se mantengan de acuerdo con las normativas estatales de incendios y edificios públicos en vigor antes del 31 de marzo de 1986, y que cualquier edificio con (i) más de 75 pies o superior a seis pisos de planta de altura y (ii) usado, en su totalidad o en parte, como dormitorio para alojar estudiantes por cualquier institución de educación superior pública o privada debe cumplir con las disposiciones establecidas en la [§ 36-99.3](#). El Código de Prevención contra Incendios también debe exigir simulacros contra incendios anuales en todos los edificios que tengan pisos usados para ocupación humana y que estén ubicados a más de 75 pies por encima del nivel más bajo de acceso al vehículo del Departamento de Bomberos. Los simulacros deben ser realizados por el personal o el propietario del edificio de acuerdo con un plan aprobado por el oficial de bomberos correspondiente y no debe afectar a otros ocupantes actuales. La junta puede modificar, enmendar o derogar cualquier disposición del código según lo requiera el interés público. Cualquiera de los cambios al código mencionados anteriormente se debe desarrollar en cooperación con la junta de servicios para bomberos de conformidad con los procedimientos acordados por ambas juntas

#### **§ 27-97.1. Informes referentes al robo de explosivos.**

Cualquier persona que tenga posesión de un permiso para la fabricación, almacenamiento, manejo, uso o venta de explosivos emitido de conformidad con las disposiciones del código debe informar a la oficina del jefe de investigadores de incendios intencionales del estado, así como al jefe de los agentes de cumplimiento de la ley locales sobre cualquier robo u otra toma no autorizada o desaparición de explosivos o artefactos explosivos de sus inventarios. De esta manera, se debe realizar el primer informe verbal dentro de los tres días posteriores al descubrimiento de dicho robo o desaparición. Posteriormente, se debe presentar un informe escrito dentro de dicho plazo y en la forma especificada por el investigador principal de incendios intencionales.

El incumplimiento de las disposiciones de esta sección debe constituir un delito menor de clase 1 punible e incluir las mismas sanciones aplicables a las infracciones cometidas al Código de Prevención contra Incendios.

#### **§ 27-97.2. Emisiones de permisos; investigación de antecedentes.**

A. El jefe de bomberos del estado u otra autoridad emisora debe considerar todas las solicitudes de permisos para la fabricación, almacenamiento, manejo, uso o venta de explosivos y las solicitudes para la certificación como detonador u operador de fuegos artificiales o pirotécnico. Asimismo, puede otorgar un permiso válido o certificación a los solicitantes que cumplan con los criterios establecidos en el Código Estatal de Prevención contra Incendios. El jefe de bomberos del estado debe exigir una investigación de antecedentes, que incluya la verificación de la información del registro nacional de antecedentes penales, de todos



los solicitantes individuales y de todas las personas designadas que representen a un solicitante que no sea una persona, para obtener un permiso con la finalidad de fabricar, almacenar, manejar, usar o vender explosivos y para cualquier solicitante para la certificación como detonador, operador de fuegos artificiales o pirotécnico. Cada uno de los solicitantes debe enviar sus huellas dactilares al jefe de bomberos del estado en un formulario proporcionado por este y facilitar la información descriptiva personal que se enviará junto con las huellas dactilares del solicitante a través del Intercambio Central de Antecedentes Penales a la oficina federal de investigaciones con el propósito de obtener una verificación de antecedentes penales nacionales acerca de dicho solicitante. Cualquier empresa o compañía que fabrique, almacene, use o venda explosivos debe proporcionar a la agencia de cumplimiento, al jefe de bomberos del estado u otra autoridad emisora el nombre de un representante responsable de (i) garantizar el cumplimiento de las leyes y normativas estatales relacionadas con los agentes detonantes y explosivos; así como para (ii) solicitar los permisos. El jefe de bomberos del estado u otra autoridad emisora debe denegar cualquier solicitud de permiso o para certificación como detonador u operador de fuegos artificiales o pirotécnico si el solicitante o la persona designada que representa a un solicitante ha sido condenado por cualquier delito grave, independientemente de que dicha condena haya ocurrido conforme a las leyes de este estado o cualquier otro estado, el distrito de Columbia, los Estados Unidos o cualquier territorio del mismo, salvo que el gobernador u otra autoridad competente haya restaurado sus derechos civiles. Las disposiciones de esta sección no se deben aplicar a la fabricación, almacenamiento, manejo, uso o venta de los fuegos artificiales permitidos o vinculados con un espectáculo de fuegos artificiales realizado por un departamento de bomberos voluntario siempre que un miembro de dicho departamento posea una certificación válida.

B. No se requerirá permiso alguno, conforme a esta sección, para una persona titular de un certificado o permiso emitido de conformidad con las disposiciones del título 45.1.

### **§ 27-98. Cumplimiento del Código de Prevención contra Incendios; apelaciones de las decisiones de las agencias de cumplimiento locales; inspecciones de edificios.**

Cualquier gobierno local puede exigir el cumplimiento del Código de Prevención contra Incendios en su totalidad o con respecto solo a aquellas disposiciones del Código de Prevención contra Incendios vinculadas con la quema al aire libre, los carriles de acceso en caso de incendios, los fuegos artificiales y materiales peligrosos. Si un organismo gubernamental local decide hacer cumplir únicamente las disposiciones del Código de Prevención contra Incendios relativas a la quema al aire libre, puede hacerlo en todas o en cualquier área geográfica designada de su jurisdicción. De igual manera, el jefe de bomberos del estado tiene la autoridad, en cooperación con cualquier organismo gubernamental local, de hacer cumplir el código. El jefe de bomberos del estado también tendrá autoridad para hacer cumplir el código en aquellas jurisdicciones en las que los gobiernos locales no hagan cumplir el código, y puede establecer los procedimientos o requisitos que sean necesarios para la administración y el cumplimiento del código en dichas jurisdicciones. Además, sujeto a la aprobación de la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario, el jefe de bomberos del estado puede cobrar una tarifa para recuperar el costo real de administrar y hacer cumplir el código en las jurisdicciones en las que actúa como autoridad de cumplimiento. No se puede cobrar tarifa alguna por la inspección de cualquier escuela. El organismo gubernamental local de cualquier jurisdicción que haga cumplir el código podrá establecer los procedimientos o requisitos que sean necesarios para la administración y cumplimiento de este. Las apelaciones relacionadas con la aplicación del código por parte de la agencia de cumplimiento local deben recaer primero en la junta local de apelaciones y luego en la Junta de Revisión Técnica del Código Estatal de Edificación. Las apelaciones referentes a la aplicación del código por parte del jefe de bomberos del estado se deben realizar directamente a la Junta de Revisión Técnica del Código Estatal de Edificación según lo dispuesto en el artículo 2 (§ [36-108](#) y siguientes), del capítulo 6, del título 36. El organismo gubernamental local puede imponer tarifas para sufragar el costo de dicho cumplimiento y apelaciones. Sin embargo, para la ciudad de Chesapeake, ninguna tarifa que se cobre por la inspección de cualquier lugar de culto religioso designado como reuniones del grupo A-3 en virtud del Código de Prevención contra Incendios debe exceder los \$50. Para los fines de esta sección, "sufragar el costo" puede incluir los costos justos y razonables en los que se haya incurrido para dicho cumplimiento durante el horario laboral normal, pero no debe incluir los costos de las horas extras, a menos que se realicen fuera del horario laboral normal establecido por la localidad. El organismo gubernamental local debe incorporar un cuadro para tales costos en una ordenanza local. La localidad no debe cobrar una tarifa de horas extras por las inspecciones realizadas durante el horario laboral normal establecido por esta. Nada de lo dispuesto en el presente documento se debe interpretar como una prohibición a una entidad privada para realizar tales inspecciones, siempre que la entidad privada haya sido aprobada para realizar las inspecciones de acuerdo con la política por escrito del oficial de bomberos de la localidad. Cualquier código contra incendios local puede presentar una apelación ante una junta local de apelaciones. Si no existe una junta de apelaciones local, la Junta de Revisión Técnica del Código Estatal de Edificación debe atender las apelaciones de cualquier infracción al código de protección contra incendios local.

#### **§ 27-98.1. Inspecciones de edificios, estructuras, propiedades e instalaciones.**

Con el fin de llevar a cabo los propósitos del código y cualquier normativa o normas implementadas en cumplimiento de este, el oficial de bomberos local, previa presentación de las credenciales correspondientes al propietario, operador o funcionario encargado, está autorizado, con el consentimiento del propietario, operador o funcionario a cargo, a ingresar a un edificio, estructura, propiedad o instalaciones con el fin de llevar a cabo una inspección, investigación, pruebas o recolección de muestras

para su análisis durante el horario laboral normal y en otros horarios razonables y de manera justificable, para determinar si el edificio, estructuras, sistemas, máquinas, aparatos, dispositivos, equipos y materiales almacenados, usados o manejados y todas las condiciones pertinentes a los mismos cumplen con los requisitos, normativas o normas establecidos en el código.

#### **§ 27-98.2. Emisión de una orden judicial.**

Las órdenes judiciales para inspecciones o nuevas inspecciones de edificios, estructuras, propiedades o instalaciones sujetos a inspecciones de conformidad con el código, con el fin de determinar el cumplimiento de las normativas o normas establecidas en este se deben basar en una demostración de la causa probable y deben estar avaladas por un affidavit. Dichas órdenes judiciales de inspección podrán ser emitidas por cualquier juez o magistrado que tenga la autoridad de emitir órdenes penales y cuya jurisdicción territorial abarque el edificio, la estructura, la propiedad o las instalaciones que deban inspeccionarse o a las que necesiten ingresar, si por medio del affidavit está convencido de que existe una causa probable para la emisión de una orden judicial de inspección. No se debe emitir una orden judicial para inspección de conformidad con este capítulo, excepto por una causa probable que esté avalada por un affidavit y que describa específicamente el lugar, el objeto o el inmueble que debe inspeccionarse, investigarse o probarse y el propósito para el cual se va a realizar la inspección, investigación, la prueba o la recolección de muestras para su análisis. Se debe considerar que existe una causa probable si la inspección, investigación, prueba o la recolección de muestras para análisis son necesarias para garantizar el cumplimiento del Código de Prevención contra Incendios en lo que respecta a la protección de la vida y la propiedad frente a los peligros de incendio o explosión. El affidavit de respaldo debe incluir una declaración de que se ha solicitado y denegado el consentimiento para inspeccionar, investigar, probar o recolectar las muestras para análisis o hechos o circunstancias que justifiquen razonablemente la falta de solicitar dicho consentimiento con el fin de hacer cumplir de manera efectiva las leyes, normativas o normas de seguridad contra incendios del estado que autorizan dicha inspección, investigación, análisis o recolección de muestras para su análisis. En el caso de una orden judicial de inspección basada en normas legislativas o administrativas para seleccionar edificios, estructuras, propiedades o instalaciones destinados a inspecciones, el affidavit debe incluir alegaciones fácticas suficientes para justificar una determinación independiente por parte del juez o magistrado de que el programa de inspecciones se basa en normas razonables y que estas normas se aplican a un lugar específico de manera neutral y justa. El juez o magistrado emisor podrá interrogar al declarante bajo juramento o afirmación para corroborar la veracidad de cualquier asunto incluido en el affidavit. Después de emitir la orden judicial, el juez o magistrado debe radicar el affidavit en la forma indicada en la [§ 19.2-54](#).

#### **§ 27-98.3. Validez de la orden judicial.**

La orden judicial de inspección tendrá vigencia durante el plazo especificado en la misma, por un período no mayor a siete días, a menos que el funcionario judicial que firmó y emitió la orden judicial original la amplie o renueve. El funcionario judicial podrá ampliar o renovar la orden judicial de inspección previa solicitud de ampliación o renovación en la que se expongan los resultados que se han obtenido o una explicación razonable por la falta de obtención de tales resultados. El período de ampliación o renovación de la orden judicial no debe ser superior a siete días. La orden judicial debe ser ejecutada y devuelta al secretario del tribunal de circuito de la ciudad o condado donde se realizó la inspección. La devolución debe incluir una lista de todas las muestras tomadas de conformidad con la orden judicial. Después de que dicho plazo haya expirado, la orden judicial debe ser anulada, a menos que esta se haya ejecutado.

#### **§ 27-98.4. Realización de inspecciones, investigaciones, pruebas o toma de muestras.**

No se debe ejecutar ninguna orden judicial en ausencia del propietario, operador o funcionario a cargo del edificio, estructura, propiedad o instalaciones específicas, a menos que esté específicamente autorizado por el funcionario judicial que la emitió al demostrar que dicha autorización es razonablemente necesaria para lograr los propósitos de un estatuto o normativa que se está aplicando. La entrada de conformidad con esta orden judicial no se debe realizar a la fuerza, salvo que el funcionario emisor lo autorice expresamente (i) cuando se demuestren hechos suficientes para crear una sospecha razonable de una amenaza inmediata hacia un ocupante del edificio, estructura, propiedad o instalaciones en particular, o para la seguridad y el bienestar general del público, o para edificios, estructuras, propiedades o instalaciones adyacentes; o (ii) cuando se demuestren hechos que establezcan que los intentos razonables de cumplir una orden judicial anterior no tuvieron éxito. Si se autoriza la entrada a la fuerza, la orden judicial se debe emitir conjuntamente al oficial de bomberos y a un funcionario de cumplimiento de la ley que debe acompañar al oficial de bomberos durante la ejecución de esta.

#### **§ 27-98.5. Revisión por parte del tribunal.**

A. Ningún tribunal del estado tendrá jurisdicción para atender una impugnación a la orden judicial antes de su devolución al secretario del tribunal de circuito de la ciudad o condado donde se realizó la inspección, excepto como una defensa en un procedimiento por desacato, salvo que el propietario o custodio del edificio, estructura, propiedad o instalaciones que se inspeccionarán realice por medio de un affidavit una demostración preliminar sustancial acompañada de una defensa de prueba testifical de que (i) una declaración falsa, a sabiendas e intencionalmente, o haciendo caso omiso de la verdad, fue incluida por el

declarante en su affidavit para la orden judicial de inspección y (ii) dicha declaración falsa fue necesaria para la determinación de la causa probable. El tribunal debe llevar a cabo la consulta a puerta cerrada tan expedita como lo considere apropiado.

B. Después de que la orden judicial se ejecutó y devolvió al secretario del tribunal de circuito de la ciudad o condado donde se realizó la inspección, la validez de la orden judicial puede ser revisada, ya sea como una defensa para cualquier citación emitida por el oficial de bomberos o, en su defecto, por una acción de sentencia declarativa interpuesta ante un tribunal de circuito. En cualquier acción de este tipo, la revisión se debe limitar al anverso de la orden judicial y los affidavits, así como de los documentos de respaldo presentados ante el juez que la emite, a menos que el propietario, operador o agente a cargo de cuyo edificio, estructura, propiedad o instalaciones hayan sido examinados realice una demostración sustancial mediante un affidavit acompañado de una defensa de prueba testifical de que (i) se hizo una declaración falsa, a sabiendas e intencionalmente, o se hizo caso omiso de la verdad como respaldo de la orden judicial y (ii) dicha declaración falsa fue necesaria para la determinación de la causa probable. La revisión únicamente debe determinar si existen pruebas sustanciales en el registro que respalden la decisión de emitir una orden judicial.

#### **§ 27-99. Edificios estatales.**

El Código de Prevención contra Incendios se debe aplicar a todos los edificios y estructuras de propiedad estatal. Toda agencia, comisión o institución del estado, incluidas todas las instituciones de educación superior, deben permitir, dentro de un horario razonable, que el oficial de bomberos local tenga acceso razonable a las estructuras existentes o a una estructura en proceso de construcción o remodelación, con el propósito de llevar a cabo una inspección informativa y consultiva de seguridad contra incendios. Con posterioridad a dicha inspección, el oficial de bomberos local puede presentar sus hallazgos y recomendaciones, incluido un listado de medidas correctivas necesarias para garantizar que dicha estructura esté razonablemente a salvo de los peligros de incendio, al funcionario correspondiente a dicha agencia, comisión o institución y al jefe de bomberos del estado. Dicha agencia, comisión o institución debe notificar, en un plazo de 60 días a partir de la recepción de dichos hallazgos y recomendaciones, al jefe de bomberos del estado y al oficial de bomberos local acerca de las medidas correctivas implementadas para eliminar los peligros notificados por el oficial de bomberos local. El jefe de bomberos del estado tendrá la misma facultad en cuanto al cumplimiento de esta sección según lo previsto en la [§ 27-98](#).

El jefe de bomberos del estado puede celebrar un acuerdo, según lo dispuesto en la [§ 9.1-207](#), con cualquier agencia local responsable del cumplimiento del Código de Prevención contra Incendios para que se cumpla esta sección y tomar medidas de cumplimiento inmediatas tras verificar un reclamo respecto de un peligro inminente, como una puerta de salida encadenada o bloqueada, el almacenamiento inadecuado de líquidos inflamables, el uso de materiales decorativos y hacinamiento.

#### **§ 27-100. Infracciones, delitos menores.**

Debe ser ilegal que cualquier propietario u otra persona, empresa o corporación, en la fecha de entrada en vigor de cualquier disposición del código, o después de esta, infrinja cualquiera de las disposiciones incluidas en el Código de Prevención contra Incendios. Cualquier infracción de este tipo se debe considerar un delito menor de clase 1 y cualquier propietario u otra persona, empresa o corporación que sea declarado culpable por dicha infracción debe ser sancionado de conformidad con las disposiciones de la [§ 18.2-11](#).

#### **§ 27-100.1. Incautación y destrucción de determinados fuegos artificiales.**

Cualquier funcionario de cumplimiento de la ley que arreste a una persona por cometer una infracción a este capítulo que esté vinculada con los fuegos artificiales debe incautar cualquier artículo de fuegos artificiales en posesión o bajo el control de la persona arrestada y debe retener los mismos hasta la disposición final de cualquier proceso penal contra dicha persona. Si se presenta un fallo de sentencia contra dicha persona, el tribunal debe ordenar la destrucción de dichos artículos al expirar el plazo permitido para apelar a dicho fallo.

#### **§ 27-101. Disposición judicial previa solicitud.**

Todo tribunal que tenga jurisdicción de conformidad con cualquier ley existente o futura tiene facultades para emitir, y debe hacerlo, una disposición judicial obligatoria o restrictiva, previa solicitud de la agencia de cumplimiento local o del jefe de bomberos del estado, a fin de ayudar a cumplir o prevenir la infracción de cualquiera de las disposiciones de esta ley o cualquier reglamento o normativa válido y realizado en cumplimiento de esta. El procedimiento para obtener alguna de las disposiciones judiciales debe ser de conformidad con las leyes vigentes que rigen las disposiciones judiciales en general, excepto que la agencia encargada del cumplimiento no debe estar obligada a otorgar una fianza como condición previa a la obtención de la disposición judicial.

## TÍTULO 32.1: SALUD

### § 32.1-165. Se requiere una aprobación previa antes de emitir el permiso de edificación.

Ningún condado, ciudad, pueblo o empleado de este debe emitir un permiso para un edificio diseñado con el fin de contar con una ocupación humana sin la autorización previa por escrito del comisionado o su representante. El comisionado o su representante deben autorizar la emisión de dicho permiso una vez que haya determinado que el tratamiento de aguas residuales seguro, apropiado y pertinente está o se pondrá a disposición de dicho edificio, o al determinar que la Junta de Revisión aprobó la emisión de dicho permiso. "Seguro, apropiado y pertinente" se refiere a una estación de tratamiento que cumple con las normativas aplicables de la Junta de Salud que están en vigor en el momento de la aplicación.

## TÍTULO 36: VIVIENDA

### § 36-70. Título abreviado.

El título abreviado de la ley incluida en este capítulo es la Ley de Seguridad para Edificaciones Industrializadas de Virginia (Virginia Industrialized Building Safety Law).

### § 36-71.1. Definiciones.

Tal y como se usa en este capítulo, a menos que el contexto requiera claramente un significado o construcción diferente:

"Administrador" se refiere al director del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario o la persona designada.

"Junta" se refiere a la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Agencia de aseguramiento del cumplimiento" se refiere a un arquitecto o ingeniero profesional registrado en Virginia, o una organización, determinada por el departamento que está especialmente calificada en función de sus instalaciones, personal, experiencia y fiabilidad comprobada, para investigar, probar y evaluar edificios industrializados; para incluir en una lista los edificios que cumplen con las normas, por lo menos equivalentes a las promulgadas por la junta; para prestar servicios de seguimiento satisfactorios en el punto de fabricación a fin de garantizar que las unidades de producción cumplen plenamente; y para proporcionar una etiqueta como prueba de cumplimiento en cada sección o módulo fabricado.

"Departamento" se refiere al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Edificio industrializado" se refiere a una combinación de una o más secciones o módulos, sujeta a las normativas estatales e incluye los sistemas eléctricos, de fontanería, calefacción, ventilación y otros sistemas de servicio necesarios, fabricados fuera del sitio y transportados al punto de uso para la instalación o montaje, con o sin otros componentes especificados, con la finalidad de formar un edificio terminado. Las viviendas prefabricadas definidas en la § [36-85.3](#) y certificadas conforme a las disposiciones de la Ley Nacional de Normas de Seguridad y Construcción para Viviendas Prefabricadas (National Manufactured Housing Construction and Safety Standards Act) no se deben considerar edificios industrializados para los fines de esta ley.

"Registrado" se refiere a que un edificio industrializado exhibe un sello de registro emitido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"La ley" o "esta ley" se refiere a la Ley de Seguridad para Edificaciones Industrializadas de Virginia, según lo dispuesto en este capítulo.

### § 36-73. Autoridad de la junta para promulgar reglamentos y normativas.

Eventualmente, la junta debe promulgar reglamentos y normativas en las que prescriben normas que deben cumplirse en los edificios industrializados con fines de protección contra los peligros para salvaguardar la vida, la salud y la propiedad, así como prescribir procedimientos para la administración, el cumplimiento y el mantenimiento de dichos reglamentos y normativas. Las normas deben ser razonables y aptas para los objetivos de la presente ley, y deben estar dentro de los principios fundamentales prescritos por la Asamblea General en esta ley, así como en cualquier otra ley en pari materia. Las normas no se deben aplicar a las viviendas prefabricadas definidas en la § [36-85.3](#).

Al formular los reglamentos y normativas, la junta debe tener en debida consideración las normas de seguridad generalmente aceptadas según las recomendaciones de las organizaciones reconocidas a nivel nacional, incluidas, entre otras, el International Code Council y la Asociación Nacional para la Protección contra Incendios.

Cuando sea aplicable, los reglamentos y normativas se deben establecer en función de los niveles de rendimiento requeridos a fin de facilitar la pronta aceptación de los nuevos materiales y métodos de edificación. Cuando no se disponga de normas de rendimiento generalmente reconocidas, los reglamentos y normativas de la junta deben estipular la aceptación de los materiales y métodos cuyo rendimiento haya sido determinado por el departamento, sobre la base de pruebas y datos de evaluación confiables presentados por el titular con la finalidad de ser sustancialmente iguales a los especificados en temas de seguridad.

**§ 36-74. Avisos y audiencias referentes a los reglamentos y normativas.**

La junta debe cumplir con todos los requisitos aplicables de la Ley de Procedimiento Administrativo (Administrative Process Act) (§ [2.2-4000](#) y siguientes) al momento de implementar, modificar o derogar cualquier reglamento o normativa conforme a esta ley.

**§ 36-75. Enmiendas, etc., y revisiones anuales de reglamentos y normativas.**

La junta puede modificar, enmendar o derogar cualquier reglamento o normativa según lo requiera el interés público.

El administrador debe realizar una revisión anual de los reglamentos y normativas, considerando las necesidades y oferta de viviendas en el estado, así como los factores que tienden a impedir o podrían mejorar la disponibilidad de vivienda para todos los ciudadanos del estado, así como y recomendar a la junta tales modificaciones, enmiendas o derogaciones según se consideren necesarias.

**§ 36-76. Impresión y distribución de los reglamentos y normativas.**

El administrador debe imprimir periódicamente y conservar en forma de folletos, todos los reglamentos y normativas que prescriban las normas para edificios industrializados. Dichos folletos se deben entregar, previa solicitud, a los miembros del público.

**§ 36-77. Reglamentos y normativas que deben mantenerse en la oficina del administrador.**

En la oficina del administrador, se debe mantener una copia certificada de todos los reglamentos y normativas implementados y vigentes, así como ser accesibles para el público.

**§ 36-78. Fecha de entrada en vigor y aplicación de los reglamentos y normativas.**

Ningún reglamento o normativa entrará en vigor antes de los doce meses posteriores al 26 de junio de 1970. Ninguna persona, empresa o corporación debe ofrecer en venta o alquiler ni vender o alquilar edificios industrializados que hayan sido construidos después de la fecha de vigencia de dicho reglamento o normativa, a menos que cumpla con tales reglamentos y normativas. Cualquier edificio industrializado construido antes de la fecha de entrada en vigor de estas normativas debe permanecer sujeto a las ordenanzas, leyes o normativas en vigor en el momento en que el edificio industrializado fue construido. Sin embargo, nada de lo estipulado en este capítulo debe evitar la promulgación o implementación de requisitos adicionales cuando sea necesario para proporcionar una adecuada seguridad para la vida, salud y propiedad.

**§ 36-79. Impacto de la etiqueta de la agencia encargada de asegurar el cumplimiento.**

Se debe considerar que cualquier edificio industrializado cumple con las normas de la junta cuando este cuente con la etiqueta de la agencia de aseguramiento del cumplimiento.

**§ 36-80. Modificaciones a los reglamentos y normativas.**

El administrador tendrá la facultad de apelar en casos específicos para autorizar las modificaciones a los reglamentos y normativas, con la finalidad de permitir determinadas alternativas especificadas, cuando los objetivos de esta ley puedan cumplirse por otros medios.

**§ 36-81. Aplicación de las ordenanzas locales; cumplimiento del capítulo por parte de las autoridades locales.**

Los edificios industrializados registrados serán aceptables en todas las localidades que cumplan con los requisitos de esta ley, los cuales reemplazarán los códigos y normativas de edificación de los condados, municipios y agencias estatales. Por ello, la autoridad de edificación competente local está autorizada y debe determinar que cualquier edificio industrializado no registrado debe cumplir con las disposiciones de esta ley. Los requisitos locales que impacten a los edificios industrializados, incluidos la zonificación, las conexiones de servicios públicos, la preparación del sitio y el mantenimiento de la unidad deben permanecer en pleno vigor y efecto. Todas las autoridades de edificación competentes locales están autorizadas y deben hacer cumplir las disposiciones de esta ley, así como los reglamentos y normativas elaborados en cumplimiento de esta.



## **§ 36-82. Derecho de entrada e investigación por parte del administrador; aviso de infracción.**

El administrador tendrá derecho, en todo horario razonable, a entrar en cualquier edificio industrializado si cuenta con la autorización de cualquier persona que tenga autoridad o comparta el uso, acceso y control sobre el edificio, o previa solicitud de los funcionarios locales con jurisdicción con el fin de investigar el cumplimiento de los reglamentos y normativas estipuladas por la junta. Cuando que el administrador encuentre alguna infracción a los reglamentos y normativas de la junta, le ordenará a la persona responsable de la misma que ponga el edificio en cumplimiento, dentro de un tiempo razonable, según lo indicado en la orden.

### **§ 36-82.1. Apelaciones.**

Cualquier persona agraviada por la aplicación de los reglamentos y normativas de la Ley de Seguridad para Edificaciones Industrializadas por parte del departamento debe ser atendida por la Junta de Revisión Técnica del Código Estatal de Edificación establecida por la § 36-108. La Junta de Revisión Técnica tendrá la facultad y obligación de emitir su decisión en cualquier apelación de este tipo, decisión que será final si no se presenta ninguna apelación adicional.

## **§ 36-83. Las infracciones son delitos menores de clase 1; multas.**

Será ilegal que cualquier persona, empresa o corporación, a partir del 26 de junio de 1970 o después de esta fecha, infrinja cualquier disposición de esta ley o los reglamentos y normativas establecidos de conformidad a la presente. Cualquier persona, empresa o corporación que infrinja cualquiera de las disposiciones de esta ley, reglamentos y normativas aquí estipulados, será considerada culpable de un delito menor de clase 1 y, cuando sea condenado por el mismo, será castigado con una multa de no más de \$1,000.

## **§ 36-84. Asistentes administrativos del administrador; equipos, suministros y espacios de trabajo.**

El administrador puede emplear asistentes administrativos, técnicos y de otro tipo permanentes o temporales que considere necesarios o convenientes para la administración oportuna de esta ley, también puede fijar la indemnización y, del mismo modo, comprar el equipo y los suministros que considere necesarios.

## **§ 36-85. Tarifa para sello de registro; uso de las ganancias.**

La junta, por medio de un reglamento y normativa, debe establecer una tarifa por cada sello de registro aprobado. Las ganancias de la venta de dichos sellos se deben usar para pagar los costos en que incurra el departamento en la administración de esta ley.

### **§ 36-85.1. Reembolso de la tarifa pagada por el sello de registro.**

Cualquier persona o corporación que haya pagado la tarifa para un sello de registro aprobado que no usará podrá, a menos y salvo que se indique específicamente lo contrario, dentro de un año a partir de la fecha del pago de dichas tarifas, solicitar al administrador un reembolso de la tarifa pagada, en su totalidad o en parte, disponiéndose que no se recuperará ningún pago a menos que el sello de registro aprobado se devuelva sin usar y en buenas condiciones al administrador. Dicha solicitud se debe realizar mediante una carta notariada.

### **§ 36-85.2. Título abreviado.**

El título abreviado de la ley incluida en este capítulo es la Ley de Normas de Seguridad y Construcción de Viviendas Prefabricadas de Virginia (Virginia Manufactured Housing Construction and Safety Standards Law).

### **§ 36-85.3. Definiciones.**

Tal y como se usa en este capítulo, a menos que el contexto requiera claramente un significado o construcción diferente:

"Administrador" se refiere al director del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario o la persona designada.

"Cualquier persona", además de referirse a una persona natural, incluye cualquier sociedad, corporación, sociedad anónima o cualquier asociación, ya sea incorporada o no incorporada.

"Junta" se refiere a la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Comerciante" se refiere a cualquier persona dedicada a la venta, el arrendamiento o la distribución de nuevas viviendas prefabricadas principalmente a personas que, de buena fe, adquieren o alquilan una vivienda prefabricada con fines distintos a la reventa.



"Desperfecto" se refiere al incumplimiento de las normas federales de seguridad y construcción de las viviendas prefabricadas, que provocan que dicha vivienda o cualquier parte de esta no sea apta para el uso ordinario para el que estaba prevista, pero que no implica un riesgo inminente de muerte o de lesiones personales graves para los ocupantes de la vivienda perjudicada.

"Departamento" se refiere al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Distribuidor" se refiere a cualquier persona dedicada a la venta y distribución de viviendas prefabricadas para reventa.

"Ley federal" se refiere a la Ley Nacional de Normas de Seguridad y Construcción para Viviendas Prefabricadas de 1974 y sus enmiendas (42 U.S.C. § 5401 y siguientes).

"Normativas federales" se refiere a las Normativas Federales de Procedimiento y Cumplimiento de Viviendas Prefabricadas (Federal Manufactured Home Procedural and Enforcement Regulations).

"Normas federales" se refiere a las Normas Federales de Seguridad y Construcción de Viviendas Prefabricadas (Federal Manufactured Home Construction and Safety Standards).

"HUD" se refiere al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

"Peligro de seguridad inminente" se refiere a un peligro que presenta un riesgo inminente de muerte o lesiones personales graves.

"Vivienda prefabricada" se refiere a una estructura sujeta a las normativas federales, que se puede desplazar en una o más secciones; tiene ocho pies corporales o más de ancho y 40 pies corporales o más de largo en la modalidad desplazable; o tiene 320 pies cuadrados o más cuando está instalada en el sitio; se construye sobre un armazón permanente; está diseñada para ser utilizada como vivienda unifamiliar, con o sin cimentación permanente, cuando se conectan los servicios públicos necesarios; e incluye los sistemas eléctricos, de fontanería, calefacción y aire acondicionado en la estructura.

"Construcción de viviendas prefabricadas" se refiere a todas las actividades relacionadas con el montaje y la fabricación de una vivienda prefabricada, incluidas, entre otras, aquellas vinculadas con la durabilidad, calidad y seguridad.

"Seguridad de viviendas prefabricadas" se refiere al rendimiento de una vivienda prefabricada de tal manera que el público esté protegido contra un riesgo irracional de ocurrencia de accidentes debido al diseño o la construcción de la vivienda, o contra cualquier riesgo irracional de muerte o lesión para el usuario si ocurriesen dichos accidentes.

"Fabricante" se refiere a cualquier persona dedicada a la fabricación o montaje de viviendas prefabricadas, incluida cualquier persona que se dedique a la importación de dichas viviendas.

"Comprador" se refiere a la primera persona que adquiere una vivienda prefabricada de buena fe con fines distintos a la reventa.

"Secretario" se refiere al secretario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

"Protecciones laterales" se refiere a un material resistente a la intemperie utilizado para encerrar el espacio desde el fondo de la vivienda prefabricada hasta el nivel del suelo.

"Agencia administrativa estatal" o "SAA" se refiere al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, que es responsable de la administración y cumplimiento de esta ley en todo el estado de Virginia y del plan autorizado por la [§ 36-85.5](#).

"La ley" o "esta ley" se refiere a la Ley de Normas de Seguridad y Construcción de Viviendas Prefabricadas de Virginia, tal como se incluye en este capítulo.

### **§ 36-85.5. Cumplimiento.**

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario está designado como la agencia de este plan de la agencia administrativa estatal aprobado por el HUD. El administrador está autorizado para realizar las siguientes funciones:

1. Cumplir las normas federales con respecto a todas las viviendas prefabricadas en Virginia.
2. Asegurar que ninguna norma estatal o local entre en conflicto con aquellas normas federales que rigen la construcción y el rendimiento de las viviendas prefabricadas.
3. Entrar e inspeccionar las fábricas, almacenes o establecimientos en los que se fabrican, almacenan u ofrecen a la venta las viviendas prefabricadas, según sea necesario.

4. Solicitar el cumplimiento de las multas civiles y sanciones penales establecidas en la [§ 36-85.12](#) de esta ley.
5. Realizar los procedimientos de notificación y correcciones especificados en las normativas federales, incluidos la celebración de las audiencias y la toma de determinaciones que sean necesarias y exigir a los fabricantes del estado que proporcionen las notificaciones y correcciones según lo requieran las normativas federales.
6. Emplear al personal calificado que sea necesario para llevar a cabo el plan de cumplimiento aprobado y, en su defecto, administrar esta ley.
7. Exigir a los fabricantes, distribuidores y comerciantes del estado que presenten informes al secretario de la misma manera y en la misma medida como si dicho plan no estuviera en vigor.
8. Participar, asesorar, ayudar y cooperar con otras agencias estatales, federales, públicas y privadas en la ejecución del plan aprobado para su cumplimiento.
9. Proveer la participación de la SAA en cualquier actividad de monitoreo interestatal que pueda llevarse a cabo en nombre del HUD.
10. Recibir los reclamos de los consumidores y tomar las medidas correspondientes a estos según lo requieran las normativas federales.
11. Dar garantías satisfactorias al HUD de que la SAA tiene y tendrá la autoridad legal necesaria para el cumplimiento de las normas federales.
12. Tomar las otras medidas que sean necesarias para el cumplimiento de las normativas y normas federales a las que se refiere esta ley.

#### **§ 36-85.6. Normas y normativas federales.**

Las normas federales deben ser las únicas normas aplicables al diseño, la construcción o la seguridad de cualquier vivienda prefabricada, según la definición de esta ley. El administrador debe aceptar las aprobaciones de los planos de viviendas prefabricadas de las agencias estatales o privadas autorizadas por el HUD para realizar revisiones y aprobaciones de dichos planos. El Administrador debe aceptar las certificaciones de conformidad con las normas federales para las viviendas prefabricadas en otros estados, cuando dichas certificaciones se realicen de acuerdo con las normativas federales.

#### **§ 36-85.7. Autorización de la junta para implementar reglamentos y normativas.**

La junta debe implementar, enmendar o derogar periódicamente los reglamentos y normativas que sean necesarios para implementar esta ley de conformidad con la ley federal y las normas y normativas federales promulgadas por el HUD.

#### **§ 36-85.8. Avisos y audiencias referentes a los reglamentos y normativas.**

La junta debe cumplir con todos los requisitos aplicables de la Ley de Procedimiento Administrativo (Administrative Process Act) ([§ 2.2-4000](#) y siguientes) al implementar, modificar o derogar cualquiera de los reglamentos y normativas conforme a esta ley.

#### **§ 36-85.9. Impresión y distribución de los reglamentos y normativas.**

El administrador debe tener impreso y conservar en forma de folletos todos los reglamentos y normativas que prescriban la implementación y el cumplimiento de esta ley. Dichos folletos se deben entregar a los miembros del público, previa solicitud.

#### **§ 36-85.10. Reglamentos y normativas que deben mantenerse en oficina del departamento.**

En la oficina del departamento, se debe mantener una copia certificada de todos los reglamentos y normativas implementados y vigentes, así como ser accesibles para el público.

#### **§ 36-85.11. Aplicación de las ordenanzas locales; cumplimiento del capítulo por parte de las autoridades locales.**

Las viviendas prefabricadas que exhiban la etiqueta de certificación, según lo prescrito en las normas federales, deben ser aceptadas en todas las localidades como que cumplen con los requisitos de esta ley, la cual debe reemplazar los códigos de edificación de los condados, las municipalidades y las agencias estatales. Las ordenanzas de zonificación locales y otros controles del uso del terreno que no impactan la manera en que se construyen o instalan las viviendas prefabricadas deben continuar en pleno vigor y efecto. La preparación del sitio, las conexiones de los servicios públicos, la instalación de las protecciones laterales y

el mantenimiento de las viviendas fabricadas deben cumplir con los requisitos del Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes).

Independientemente de lo mencionado anteriormente, las estructuras que cumplan con la definición de "vivienda prefabricada" establecida en la § [36-85.3](#) se deben definir en las ordenanzas de zonificación locales como "viviendas prefabricadas". El término "vivienda prefabricada" se debe definir en las ordenanzas de zonificación locales únicamente como se define en la § [36-85.3](#).

Todas las autoridades de edificación competentes locales están autorizadas y deben hacer cumplir las normativas implementadas por la junta de conformidad con esta ley.

#### **§ 36-85.12. Infracciones; multas civiles y sanciones penales.**

Será ilegal que cualquier persona, empresa o corporación infrinja cualquier disposición de esta ley; los reglamentos y normativas promulgados al amparo de esta ley; o las leyes y normativas federales. Cualquier persona, empresa o corporación que infrinja cualquier disposición de dichas leyes, reglamentos y normativas, o cualquier orden final emitida en virtud de este, debe estar sujeta a una multa civil que no exceda los \$1,000 por cada infracción. Toda infracción se debe considerar una infracción separada con respecto a cada vivienda prefabricada o respecto a cada incumplimiento o negativa a permitir o realizar un acto requerido por la legislación o las normativas. La multa civil máxima no puede exceder el millón de dólares para cualquier serie de infracciones afines que ocurran dentro de un año a partir de la fecha de la primera infracción.

Una persona o un director, funcionario o representante de una corporación que, a sabiendas y de forma deliberada, infringe la sección 610 de la Ley Nacional de Normas de Seguridad y Construcción para Viviendas Prefabricadas de forma que amenace la salud o seguridad de cualquier comprador debe considerarse culpable de un delito menor de clase 1 y cuando sea condenado deberá pagar una multa de no más de \$1,000 o será encarcelado como mínimo un año, o ambas.

#### **§ 36-85.13. Personal, equipo o suministros.**

El administrador puede emplear asistentes técnicos, administrativos y de otro tipo, permanentes o temporales, según sea necesario o conveniente para la administración adecuada de esta ley. Asimismo, el administrador puede adquirir el equipo y los suministros que considere necesarios para el personal.

#### **§ 36-85.14. Tarifas.**

La junta podrá establecer tarifas de inspección que los fabricantes pagarán para cubrir los costos derivados del control de las inspecciones. Dichas tarifas se deben incluir en el monto y la manera establecidos en las normativas federales. La SAA debe participar en el programa de distribución de tarifas establecido por el HUD y está autorizada a celebrar y ejecutar un acuerdo de cooperación con el HUD para dicha participación.

#### **§ 36-85.16. Definiciones.**

Tal y como se usa en este capítulo, a menos que el contexto requiera claramente un significado o construcción diferente:

"Junta" se refiere a la Junta de Viviendas Prefabricadas de Virginia.

"Comprador" se refiere a la persona que compra al por menor, a un comerciante o fabricante, una vivienda prefabricada para uso personal como residencia u otro uso afín.

"Demandante" se refiere a cualquier persona que presentó un reclamo verificado conforme a lo estipulado en este capítulo.

"Código" se refiere a las normas correspondientes del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia y la Normativa de Seguridad en Edificaciones Industrializadas y Viviendas Prefabricadas implementadas por la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario, y administradas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de conformidad con la Ley Nacional de Normas de Seguridad y Construcción para Viviendas Prefabricadas de 1974 para viviendas prefabricadas.

"Desperfecto" se refiere a cualquier deficiencia o daño a los materiales o mano de obra que ocurre en una vivienda prefabricada que se haya mantenida y cuidada razonablemente durante el uso normal. El término se refiere también a cualquier falla de cualquier elemento estructural, sistema de servicios públicos o la inclusión de un componente de la vivienda prefabricada que no cumpla con lo establecido en el código.

"Departamento" se refiere al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Director" se refiere al director del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, o su designado.

"Fondo" o "fondo de recuperación" se refiere al Fondo de recuperación de transacciones de viviendas prefabricadas de Virginia (Virginia Manufactured Housing Transaction Recovery Fund).

"Vivienda prefabricada" se refiere a una estructura construida según las normas federales, que se puede desplazar en una o más secciones, que, en la modalidad desplazable, tiene 8 pies o más de ancho y tiene 40 pies o más de longitud, o cuando está instalada en el sitio tiene 320 pies cuadrados o más, y que está construida sobre un armazón permanente y diseñada para usarse como vivienda con o sin cimentación permanente cuando se conectan los servicios públicos necesarios, e incluye los sistemas eléctricos, de fontanería, calefacción y aire acondicionado en la misma.

"Corredor de viviendas prefabricadas" o "corredor" se refiere a cualquier persona, sociedad, asociación o corporación, residente o no residente, que, a cambio de una compensación o buena remuneración, venda u ofrezca vender, compre u ofrezca comprar, negocie la compra o venta o canje, o arriende u ofrezca arrendar viviendas prefabricadas usadas que sean propiedad de un tercero distinto del corredor.

"Comerciante de viviendas prefabricadas" o "comerciante" se refiere a cualquier persona, residente o no residente, que participa en el negocio de comprar, vender o comerciar viviendas prefabricadas u ofrecer o exhibir viviendas prefabricadas a la venta en Virginia. Toda persona que compre, venda o comercialice tres o más viviendas prefabricadas en un período de 12 meses será un presunto comerciante de viviendas prefabricadas. Los términos "vender" y "venta" incluyen transacciones de arrendamiento con opción a compra. El término "comerciante de viviendas prefabricadas" no incluye a los bancos ni compañías financieras que adquieren viviendas prefabricadas como parte de su actividad habitual.

"Fabricante de viviendas prefabricadas" o "fabricante" se refiere a cualquier persona, residente o no residente, que fabrica o ensambla viviendas prefabricadas para la venta en Virginia.

"Vendedor de viviendas prefabricadas" o "vendedor" se refiere a cualquier persona que, con el fin de obtener una compensación o buena remuneración, es empleada, ya sea de forma directa o indirecta o está afiliado como contratista independiente con un comerciante, corredor o fabricante de viviendas prefabricadas para vender u ofrecer vender, o comprar u ofrecer comprar, o negociar la compra, venta o intercambio, o arrendar u ofrecer arrendar viviendas prefabricadas nuevas o usadas.

"Nuevas viviendas prefabricadas" se refiere a cualquier vivienda prefabricada que (i) no se haya vendido previamente, excepto de buena fe, con el propósito de revenderla; (ii) no haya sido ocupada anteriormente como un lugar de habitación; (iii) no se haya utilizado anteriormente para fines comerciales como oficinas o almacenamiento; y (iv) no ha sido escriturada por el Departamento de Vehículos Motorizados de Virginia y continúa en posesión del comerciante original. Si la vivienda se vende más adelante a otro comerciante y luego se vende al consumidor final en un plazo de dos años posteriores a la fecha de fabricación, la casa aún se considera nueva y debe seguir cumpliendo con todos los requisitos de garantías estatales. Sin embargo, si una vivienda se vende del comerciante original a otro comerciante y han pasado más de dos años después de la fecha de fabricación y luego se vende al consumidor final, la vivienda debe venderse como "usada" para fines de garantía. El aviso del estado "usado" de la vivienda prefabricada y cómo este estado impacta los requisitos de garantía estatal debe proporcionarse por escrito al consumidor antes del cierre de la venta.

"Persona" se refiere a cualquier persona, persona natural, empresa, sociedad, asociación, corporación, representante legal u otra entidad legal reconocida.

"Ente regulador" se refiere a cualquier persona, empresa, corporación, sociedad, asociación, empresa conjunta o cualquier otra entidad legal que este capítulo requiera que tenga una licencia de la junta.

"Parte responsable" se refiere a un fabricante, distribuidor o proveedor de viviendas prefabricadas.

"Instalación" se refiere a las operaciones realizadas en el sitio de ocupación que convierten a una vivienda prefabricada en un lugar apto para ser habitado. Dichas operaciones incluyen, entre otras, el transporte, posicionamiento, bloqueo, nivelación, soporte, anclaje, conexión de sistemas de servicios públicos, realización de ajustes menores o ensamblaje de unidades múltiples o expandibles. Además, dichas operaciones no incluyen los servicios de transporte lícitos prestados por las empresas de servicios públicos que operen en virtud de certificados o permisos emitidos por la Comisión de Corporaciones Estatales.

"Identidad sustancial de interés" significa (i) una participación financiera mayoritaria por parte de los directores individuales o corporativos del corredor, comerciante o fabricante de viviendas prefabricadas cuya licencia ha sido revocada o no renovada o (ii) directores o funcionarios sustancialmente idénticos a los del corredor, comerciante o fabricante de viviendas prefabricadas cuya licencia ha sido revocada o no renovada por la junta.

"Proveedor" se refiere al fabricante original de componentes completos, incluidos refrigeradores, estufas, calentadores de agua, lavavajillas, gabinetes, aires acondicionados, unidades de calefacción y componentes similares, así como materiales tales como

revestimientos de pisos, revestimientos con paneles, paneles de revestimientos laterales, armazones y materiales similares, que se entregan a un fabricante o comerciante para su instalación en la vivienda prefabricada antes de venderla a un comprador.

"Vivienda prefabricada usada" se refiere a cualquier vivienda prefabricada diferente a una vivienda nueva según lo definido en esta sección.

#### **§ 36-85.17. Creación de la junta de viviendas prefabricadas; afiliación.**

A. Por la presente se crea la Junta de Viviendas Prefabricadas de Virginia dentro del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario. La junta debe estar compuesta por nueve miembros, de los cuales ocho debe ser ciudadanos no legislativos nombrados por el gobernador, sujetos a la confirmación de la Asamblea General y uno de los cuales debe ser el director quien prestará servicios en virtud de ex officio. Los miembros nombrados deben incluir dos fabricantes de viviendas prefabricadas, dos comerciantes de viviendas prefabricadas y cuatro miembros en representación del público en general que tengan conocimiento de la industria.

B. La junta debe elegir de sus miembros a un presidente y un vicepresidente por períodos de dos años. Los miembros de la junta deben prestar sus servicios por un período de cuatro años. En caso de que se abra una vacante, el gobernador debe nombrar a un reemplazo para que cumpla el período que no haya expirado. El miembro ex officio debe cumplir un período coincidente con su mandato. Las reuniones se deben realizar a la convocatoria del presidente o cuando dos de los miembros las soliciten.

C. Ningún miembro de la junta debe participar en ningún procedimiento ante esta que involucre actividades propias de dicho miembro.

#### **§ 36-85.18. Facultades y obligaciones de la Junta de Viviendas Prefabricadas.**

La Junta de Viviendas Prefabricadas de Virginia tiene las siguientes obligaciones y facultades:

1. Emitir licencias a fabricantes, distribuidores, corredores y vendedores.
2. Exigir que se establezca un fondo de recuperación adecuado para todos los entes reguladores.
3. Recibir y resolver los reclamos de los compradores de las viviendas prefabricadas y de las personas en la industria de viviendas prefabricadas.
4. Promulgar normativas de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo (§ [2.2-4000](#) y siguientes) según sean necesarias para llevar a cabo las disposiciones de este capítulo, incluidos, entre otros, la licencia de corredores, comerciantes, fabricantes y vendedores de viviendas prefabricadas, así como la nueva licencia de corredores, comerciantes, fabricantes o vendedores de viviendas prefabricadas después de la revocación o no renovación de la licencia.
5. Tomar decisiones referentes al caso de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo, según sea necesario para realizar las disposiciones de este capítulo. E
6. Imponer y recaudar las tarifas que sean suficientes para cubrir los gastos de la administración de este capítulo por parte de la junta y el departamento. Dichas tarifas pueden imponerse y cobrarse sobre una base por unidad vendida, una base porcentual, una base anual por comerciante o una combinación de estas.

#### **§ 36-85.19. Licencia requerida; sanciones.**

A. Será ilegal y constituirá la comisión de un delito menor de clase 1 que cualquier fabricante, comerciante, corredor o vendedor de viviendas prefabricadas participe en negocios como tales en este estado sin obtener primero una licencia de la junta, según lo dispuesto en este capítulo.

La solicitud de dicha licencia se debe presentar ante la junta en el momento, en la forma e incluir la información que la junta requiera, y debe ir acompañada de las tarifas requeridas establecidas por la junta en las normativas de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo (§ [2.2-4000](#) y siguientes). La junta debe imponer y cobrará las tarifas que sean suficientes para cubrir los gastos de la administración de este capítulo por parte de la junta y el departamento. Dichas tarifas pueden imponerse y cobrarse sobre una base por unidad vendida, una base porcentual, una base anual por comerciante o una combinación de estas.

En dicha solicitud, la junta debe requerir la información vinculada con los asuntos establecidos en la § [36-85.20](#) como motivos para la denegación de una licencia, así como la información relacionada con otros asuntos pertinentes consistentes con la protección del interés público. La junta debe considerar toda esta información para determinar la idoneidad del solicitante para emprender las actividades comerciales para las que solicita la licencia.



Todas las licencias que se otorguen expirarán, a menos que se revoken o suspendan, una vez al año en la misma fecha de emisión.

Todos los entes reguladores en virtud de este capítulo deben obtener una renovación de la licencia para el año siguiente, por medio de una solicitud, junto con la tarifa requerida. Si no se renueva, la licencia expirará automáticamente. Dicha licencia puede ser renovada mediante el pago previo de la tarifa de renovación prescrita y previa evidencia satisfactoria para la junta de que el solicitante no se ha involucrado en sus negocios como fabricante, comerciante, corredor o vendedor de viviendas prefabricadas después del vencimiento de la licencia y, en su defecto, es elegible para una licencia conforme a las disposiciones de este capítulo.

Se pueden emitir licencias especiales, que no excedan los diez días de duración, para cada lugar de negocios temporal, operado o propuesto por el ente regulador, que no esté contiguo a otras instalaciones para las cuales se emite una licencia. La junta debe establecer la tarifa para las licencias especiales, siempre que tal licencia no se requiera para un lugar de negocios operado por un ente regulador que se usa exclusivamente para almacenamiento.

B. Independientemente de cualquier otra disposición de este capítulo, la junta puede disponer mediante una normativa que se le permita a un vendedor de viviendas prefabricadas realizar negocios durante el período posterior a la solicitud de una licencia, pero antes de otorgarle dicha licencia.

### **§ 36-85.20. Fundamentos para denegar, suspender o revocar una licencia.**

A. La Junta puede denegar, suspender o revocar una licencia por uno o más de los siguientes motivos:

1. Presentar una declaración sustancial incorrecta en la solicitud de licencia.
2. Incumplir con el pago obligatorio de la cuota al Fondo de recuperación de viviendas prefabricadas.
3. Participar en los negocios de un fabricante, comerciante, corredor o vendedor de viviendas prefabricadas sin haber obtenido primero una licencia de la junta.
4. Incumplir en las obligaciones del servicio de garantía y el procedimiento de reclamación establecido por este capítulo.
5. Incumplir con los requisitos de instalación y sujeción establecidos por el código.
6. Haber incumplido o denegado a sabiendas a rendir cuentas o pagar dinero u otros objetos de valor pertenecientes a otros que hayan llegado a la posesión del ente regulador como consecuencia de la venta de viviendas prefabricadas.
7. Usar los métodos desleales de competencia o actos o prácticas comerciales desleales o engañosas.
8. No comparecer ante la junta previa debida notificación o no seguir las directivas de la junta emitidas de conformidad con este capítulo.
9. Emplear vendedores minoristas que no cuenten con una licencia.
10. Ofrecer a la venta a sabiendas los productos de fabricantes que no tienen licencia de conformidad con este capítulo, o vender a comerciantes que no tienen licencia de conformidad con este capítulo, viviendas prefabricadas que se venderán en este estado a compradores de acuerdo con lo definido en este capítulo.
11. Tener una licencia revocada, suspendida o denegada por la junta en virtud de este capítulo; o haber tenido la licencia revocada, suspendida o denegada por una entidad similar en otro estado; o participar en una conducta en otro estado la cual, si se cometiera en este estado, habría sido una infracción en virtud de este capítulo.
12. Estafar a cualquier comprador, en perjuicio de este, o de cualquier otra persona en la conducción de las actividades del ente regulador. O
13. Incumplir cualquiera de las disposiciones incluidas en este capítulo.

B. La junta puede revocar o denegar la renovación de una licencia existente o rechazar la emisión de una licencia a cualquier corredor, comerciante, fabricante o vendedor de viviendas prefabricadas que se demuestre que tiene una identidad sustancial de interés con un corredor, distribuidor o fabricante de viviendas prefabricadas cuya licencia ha sido revocada o no renovada por la junta.

C. Cualquier persona cuya licencia sea revocada o no renovada por la junta no será elegible para una licencia en ninguna circunstancia o bajo ningún nombre, excepto según lo dispuesto por las normativas de la junta conforme a la [§ 36-85.18](#).

### **§ 36-85.21. Avisos y audiencias.**

La junta no debe suspender, revocar o denegar una licencia ni rechazar la renovación de una licencia, ni imponer una multa civil, hasta que se haya proporcionado una notificación por escrito del reclamo al ente regulador o solicitante contra el cual se dirige la misma, y se haya celebrado una audiencia al respecto ante la junta. Se debe enviar al ente regulador o solicitante un aviso por escrito razonable indicando la hora y el lugar de la audiencia a su última dirección conocida y por correo certificado, tal y como se muestra en la licencia u otro registro de información que posea la junta. En dicha audiencia, el ente regulador o solicitante tendrá derecho a ser atendido en persona o por medio de un abogado. Después de la audiencia, la junta tendrá la facultad de denegar, suspender, revocar o rechazar la renovación de la licencia en cuestión por las infracciones cometidas a las disposiciones de este capítulo. La junta debe notificar de inmediato al ente regulador o solicitante sobre cualquier medida de este tipo, de la misma manera que se establece en este documento para proporcionar el aviso de la audiencia.

En caso de que exista un conflicto entre las disposiciones de esta sección y la Ley de Procesamiento Administrativo (§ [2.2-4000](#) y siguientes), regirán las disposiciones de la Ley de Procesamiento Administrativo.

### **§ 36-85.22. Requisitos de instalación; impactos sobre las pólizas de seguro.**

Las viviendas prefabricadas se deben instalar de acuerdo con lo dispuesto en el código.

En caso de que una vivienda prefabricada esté asegurada contra los daños causados por vendavales y posteriormente sufre daños por vendavales de naturaleza tal que indiquen que la vivienda prefabricada no fue instalada conforme a lo requerido por esta sección, la aseguradora que emite la póliza de seguro del propietario de la vivienda prefabricada no quedará exonerada de cumplir con las obligaciones especificadas en la póliza de seguro referentes a dichos daños basándose en que la vivienda prefabricada no se instaló de forma adecuada.

### **§ 36-85.23. Garantías.**

Todo fabricante, comerciante y proveedor de viviendas prefabricadas debe garantizar cada vivienda prefabricada nueva vendida en este estado, y el comerciante debe garantizar la instalación de cada vivienda prefabricada, si es realizada por el comerciante, o este contrata a alguien, de acuerdo con los requisitos de garantía prescritos por esta sección, durante un período mínimo de doce meses, medidos desde la fecha en que se le entrega la vivienda prefabricada al comprador. Los requisitos de garantía para cada fabricante, comerciante y proveedor son los siguientes:

1. El fabricante garantiza que todos los elementos estructurales, sistemas de fontanería, calefacción, enfriamiento (si corresponde), y los sistemas que funcionan con combustible, sistemas eléctricos y cualquier otro componente incluido por el fabricante se fabrican e instalan sin desperfectos.
2. El comerciante garantiza:
  - a. Que cualquier modificación o alteración realizada en la vivienda prefabricada por el comerciante o autorizada por este se encuentran sin desperfectos. Las alteraciones o modificaciones efectuadas por el comerciante, sin la autorización por escrito del fabricante, eximirán al fabricante de la responsabilidad de garantía sobre el artículo alterado o modificado y cualquier daño que se derive de ello.
  - b. Que las operaciones de instalación realizadas por el comerciante o por personas contratadas para este en la vivienda prefabricada se lleven a cabo de conformidad con las normas del código aplicables para la instalación de viviendas prefabricadas.
  - c. Que durante el proceso de instalación y transporte de la vivienda prefabricada realizado por el comerciante o por personas contratadas para este, no se produzcan desperfectos en dicha vivienda.
3. El proveedor garantiza que cualquier garantía generalmente ofrecida en la venta ordinaria de su producto a los consumidores finales se extenderá a los compradores de viviendas prefabricadas. La garantía del fabricante debe permanecer vigente independientemente de que exista una garantía por parte del proveedor.

### **§ 36-85.24. Presentación de reclamaciones referentes a garantías y desperfectos.**

Cuando se presenta una reclamación referente al servicio de garantía o sobre un desperfecto ante un ente regulador, se debe gestionar según lo dispuesto en este capítulo. Se debe hacer un registro con el nombre y la dirección de cada demandante, así como la fecha, fundamento y disposición de cada reclamación referente a un desperfecto. El ente regulador puede solicitar que dicha reclamación se presente por escrito, no obstante, la debe registrar como se indicó anteriormente y no puede demorar el servicio hasta recibir la reclamación por escrito.

Cuando el ente regulador notificado no sea el responsable, debe notificar inmediatamente por escrito al demandante de tal hecho y también debe notificar inmediatamente por escrito a la parte responsable de la reclamación. Cuando se solicite a la parte responsable que subsane los desperfectos, dicho responsable no puede dejar de subsanar tales desperfectos porque otra parte también puede ser responsable. Nada de lo dispuesto en este documento debe impedir que una parte responsable obtenga una indemnización por concepto de contribución o subrogación de otra parte responsable de conformidad con cualquier otra disposición legal o contractual.

Dentro de los plazos previstos en este capítulo, el ente regulador debe resolver la reclamación o determinar que no está justificada. En cualquier momento que un ente regulador determine que una reclamación de servicio no está justificada en su totalidad o en parte, debe notificar inmediatamente por escrito al demandante que la reclamación o parte de esta es rechazada y los motivos respectivos. De igual manera, debe informar al demandante que tiene derecho de presentar un reclamo ante la junta. El aviso debe incluir la dirección postal completa de la junta. Dentro de los cinco días hábiles posteriores a la recepción de un reclamo, la junta debe enviar una copia completa del mismo al director.

### **§ 36-85.25. Servicio de garantía.**

Cuando exista un acuerdo de servicio entre un fabricante, un comerciante y un proveedor para brindar un servicio de garantía, el acuerdo debe especificar cuál de las partes responsables debe subsanar los desperfectos de la garantía. Todos los contratos de servicio deben elaborarse por escrito. Nada de lo incluido en dicho contrato exime a la parte responsable, según lo dispuesto en este capítulo, de la responsabilidad de prestar el servicio de garantía. Sin embargo, cualquier parte responsable que asuma tal acuerdo para cumplir con las obligaciones del servicio de garantía de otra parte, debe ser responsable tanto ante esa otra parte responsable como ante el comprador por su incumplimiento de realizar de forma adecuada lo acordado.

Cuando no exista un contrato de servicio para el servicio de garantía, la parte responsable designada en las disposiciones de este capítulo es la responsable de subsanar los desperfectos de garantía.

El desperfecto se debe subsanar dentro de cuarenta y cinco días a partir de la recepción de la notificación por escrito de la reclamación de garantía, a menos que dicha reclamación no sea razonable o exista una razón de buena fe para no subsanar el desperfecto dentro del período de cuarenta y cinco días. La parte responsable debe responder al demandante por escrito, y enviar una copia a la junta indicando qué medidas adicionales contempla la parte responsable. Independientemente de las disposiciones anteriores de esta sección, los desperfectos que constituyen un peligro inminente para la seguridad de la vida y la salud deben subsanarse en un plazo de tres días a partir de la recepción de la notificación por escrito de la reclamación de garantía. Un riesgo de seguridad inminente para la vida y la salud debe incluir, entre otros: (i) calefacción inadecuada en un clima helado; (ii) fallas en las instalaciones sanitarias; (iii) descargas eléctricas o fugas de gas; o (iv) fallas estructurales importantes. La junta puede suspender este plazo de tres días en caso de desperfectos generalizados o daños resultantes de condiciones meteorológicas adversas u otras catástrofes naturales.

Cuando la persona que subsana el desperfecto no es la parte responsable, tal y como lo designan las disposiciones de este capítulo, tendrá derecho a una indemnización razonable que debe pagarle la parte responsable. La conducta que coaccione o requiera que una parte no responsable realice el servicio de garantía constituye una infracción a este capítulo.

El servicio de garantía se debe realizar en el sitio en el que la vivienda prefabricada se entrega inicialmente al comprador, con excepción de los componentes que pueden retirarse para dar servicio sin causarle molestias indebidas al comprador.

Cualquier parte responsable tendrá derecho a presentar un reclamo ante la junta cuando no se cumplan las obligaciones del servicio de garantía conforme a este capítulo.

### **§ 36-85.26. Alteraciones del comerciante.**

A. Un comerciante no debe realizar ninguna alteración o modificación a una vivienda prefabricada después del envío desde la planta del fabricante, a menos que dicha alteración o modificación esté autorizada por este capítulo o por el fabricante. El comerciante se debe asegurar de que todas las alteraciones y modificaciones autorizadas sean realizadas, si fueran necesarias, por personas acreditadas según lo definido en la subsección D. Una alteración o modificación no autorizada realizada por un comerciante, su representante o empleado hará que la responsabilidad principal de la garantía por el artículo alterado o modificado recaiga sobre el comerciante. En caso de que el fabricante cumpla o se le exija cumplir con la garantía sobre el artículo alterado o modificado, tendrá derecho a recuperar del comerciante los montos de los costos relacionados con los daños y perjuicios, así como los honorarios del abogado.

B. Una alteración o modificación no autorizada de una vivienda prefabricada por el propietario o su representante debe eximir al fabricante de la responsabilidad de subsanar los desperfectos causados por dichas alteraciones o modificaciones. Un enunciado de este impacto junto con una advertencia que se especifique aquellas alteraciones o modificaciones que solo debe realizar el personal

acreditado para preservar la protección de la garantía, se deben mostrar de forma clara y visible en el anverso de la garantía. Si no se muestra dicho enunciado, el fabricante será responsable de la garantía.

C. La junta está autorizada a promulgar las normativas de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo (§ [2.2-4000](#) y siguientes) las cuales definen las alteraciones o modificaciones que debe realizar el personal acreditado conforme a las normas aplicables del código. La junta puede requerir personal acreditado para realizar aquellas alteraciones y modificaciones que puedan perjudicar la integridad estructural o la seguridad de la vivienda prefabricada.

D. A fin de ser designada como una persona acreditada para alterar o modificar las viviendas prefabricadas, una persona debe cumplir con los requisitos estatales en materia de licencias o competencias en cuanto a habilidades relevantes para realizar alteraciones o modificaciones en viviendas prefabricadas.

#### **§ 36-85.27. Determinación de la longitud de las viviendas prefabricadas.**

En cualquier anuncio u otra comunicación referente a la longitud de la vivienda prefabricada, un ente regulador no debe incluir la longitud del ensamblaje de remolque (enganche) en la descripción de la longitud de dicha vivienda.

#### **§ 36-85.28. Limitación de los daños; divulgación al comprador.**

A. Si el comprador no acepta la entrega de una vivienda prefabricada, el comerciante de dicha vivienda podrá retener los montos de los daños reales según los términos mencionados a continuación:

1. Si la casa prefabricada es una unidad de una sola sección y está en el inventario del comerciante y no ha sido ordenada especialmente al fabricante para el comprador, la retención máxima debe ser de \$1,000.
2. Si la vivienda prefabricada es una unidad de una sola sección y se ordena de forma especial al fabricante para el comprador, la retención máxima debe ser de \$2,000.
3. Si la vivienda prefabricada es más grande que una unidad de una sola sección, está en el inventario del comerciante y no se ordenó especialmente para el comprador, la retención máxima debe ser de \$4,000.
4. Si la vivienda prefabricada es más grande que una unidad de una sola sección y se ordena especialmente al fabricante para el comprador, la retención máxima debe ser de \$7,000.

B. Un comerciante debe proporcionar una divulgación por escrito al comprador en el momento de la venta de una vivienda prefabricada advirtiéndole sobre los daños reales que pueden evaluarse por parte del comprador, como los enumerados en la subsección A, por no recibir la entrega de la vivienda prefabricada tal como la compró.

#### **§ 36-85.29. Inspección de los registros de servicio.**

La junta está autorizada a inspeccionar los registros de servicio pertinentes de un fabricante, comerciante, proveedor o corredor vinculados con una reclamación de garantía o un reclamo por escrito presentado ante la junta contra dicho fabricante, comerciante, proveedor o corredor. Todo ente regulador debe enviar a la junta, previa solicitud y en un plazo de diez días, una copia certificada de cada documento o registro pertinente a cualquier reclamo o reclamación de servicio.

#### **§ 36-85.30. Otras subsanaciones no excluidas.**

Nada de lo estipulado en este capítulo, ni ninguna decisión de la junta, debe limitar ningún derecho o medida de subsanación disponible para el comprador a través del derecho consuetudinario o bajo cualquier otro estatuto.

#### **§ 36-85.31. Creación de un fondo de recuperación.**

A. Todo fabricante, comerciante, corredor y vendedor de viviendas prefabricadas que opere en este estado de Virginia debe pagar una tarifa de la cuota inicial, según lo establecido en la subsección B, al Fondo de recuperación de transacciones de viviendas prefabricadas de Virginia. Posteriormente, se deben calcular las cuotas según sea necesario para alcanzar y mantener un saldo mínimo en el fondo de \$250,000.

B. Todo solicitante aprobado por la junta para obtener una licencia como fabricante, comerciante, corredor o vendedor de viviendas prefabricadas de acuerdo con las disposiciones del Artículo 1 (§ [36-85.16](#) y siguientes) de este capítulo debe pagar al fondo las siguientes cuotas:

1. Para un fabricante: \$4,000 por cada instalación de vivienda prefabricada independiente pagadera en una sola cuota o \$4,400 pagaderos a \$2,200 por año durante dos años.
2. Para un comerciante: \$500 por ubicación minorista.
3. Para un corredor: \$500 por oficina de ventas.
4. Para un vendedor: \$50 por persona.

C. Todas las cuotas cobradas en virtud de este artículo se deben depositar en la tesorería estatal y el tesorero estatal debe acreditar el monto pagado en un fondo de ingresos especiales del cual la junta podrá utilizar las asignaciones de acuerdo con los propósitos expresos establecidos en este artículo. Los activos del fondo se deben invertir de acuerdo con el consejo del Tesorero del Estado. Los intereses devengados por los depósitos que constituyen este fondo deben ser acumulativos al mismo o pueden utilizarse para proporcionar programas educativos al consumidor acerca de las viviendas prefabricadas.

#### **§ 36-85.32. Generalidades del fondo de recuperación.**

Cualquier persona que sufra alguna pérdida o daño por cualquier acto de un ente regulador que constituya una infracción a este capítulo tendrá derecho a iniciar una acción para recuperarlo del fondo de recuperación.

Una vez que la junta determine que se ha producido una infracción, la junta debe ordenar al fabricante, comerciante, corredor o vendedor responsable que pague el monto adjudicado al demandante. Si dicha cantidad no se paga dentro de los treinta días posteriores a la recepción de la decisión por escrito de la junta y no se presentó ninguna apelación ante el tribunal, la junta debe, previa solicitud del demandante, pagar del fondo de recuperación el monto de la indemnización al demandante, siempre que:

1. La reclamación máxima de un demandante contra el fondo debido a una o varias infracciones cometidas por uno o más entes reguladores se debe limitar a \$40,000.
2. El saldo del fondo sea suficiente para pagar dicha indemnización.
3. El demandante cedió a la junta todos los derechos y reclamaciones contra el ente regulador. Y
4. El demandante acepta subrogar ante la junta todos los derechos del demandante en la medida del pago.

La junta debe limitar el total de las reclamaciones contra el fondo por infracciones por parte de cualquier ente regulador a \$75,000 por fabricante, \$35,000 por comerciante, \$35,000 por corredor y \$25,000 por vendedor durante cualquier período de licencia. Si se realizó una reclamación contra el fondo y la junta tiene motivos para considerar que puede haber reclamaciones adicionales contra el fondo por otras transacciones que involucren al mismo ente regulador, la junta podrá retener cualquier pago del fondo que involucre a dicho ente regulador por un período no mayor a un año a partir de la fecha en que la junta apruebe al demandante para una adjudicación del fondo. Después de transcurrido el período de un año, si el total de reclamaciones contra el ente regulador excede las limitaciones mencionadas, la junta debe prorratear dicho monto entre los demandantes y pagar del fondo en proporción a las cantidades de las indemnizaciones que queden sin pagar.

El monto de los daños adjudicados por la junta se debe limitar a los daños compensatorios reales y no incluir los honorarios de los abogados vinculados con la representación ante la Junta.

#### **§ 36-85.33. Revocación de la licencia tras el pago del fondo.**

Tras el pago a un demandante del fondo, la junta debe revocar inmediatamente la licencia del ente regulador cuya conducta resultó en el desembolso de dicho pago. Cualquier ente regulador cuya licencia sea revocada no debe ser elegible para solicitar una licencia en virtud de este capítulo hasta que dicho ente regulador haya reembolsado en su totalidad el monto pagado del fondo en su cuenta, más los intereses.

#### **§ 36-85.34. Medidas disciplinarias por parte de la Junta**

La junta puede tomar medidas disciplinarias contra cualquier ente regulador por cualquier infracción cometida a este capítulo o a las normativas de la junta. El reembolso total del monto pagado del fondo a la cuenta de un ente regulador no debe anular ni modificar el efecto de cualquier procedimiento disciplinario contra dicho ente regulador por cualquier infracción.



### **§ 36-85.35. Apelaciones a las decisiones de la junta.**

Las apelaciones de una decisión de la junta se deben realizar ante un tribunal de circuito con jurisdicción en este estado. La apelación debe presentarse dentro de los treinta días posteriores a la fecha de la orden de la junta. Una vez que se presente, la apelación suspenderá la orden de la Junta. Ni el ente regulador ni la junta estarán obligados a pagar por daños y perjuicios al demandante hasta el momento en que el tribunal emita una orden final. El tribunal puede adjudicar los honorarios razonables para los abogados y los costos judiciales que serán pagados por el fondo de recuperación. Salvo que se disponga lo contrario en el presente documento, las apelaciones de conformidad con esta sección se deben realizar de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo (§ [2.2-4000](#) y siguientes).

### **§ 36-85.36. Normativas administrativas referentes al fondo de recuperación.**

La junta está autorizada a promulgar las regulaciones de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo (§ [2.2-4000](#) y siguientes) de conformidad con este capítulo referente a la administración del fondo para garantizar la satisfacción de las reclamaciones.

### **§ 36-97. Definiciones.**

Tal y como se usa en este capítulo, a menos que el contexto o el asunto requieran lo contrario, las siguientes palabras o términos tendrán el significado que se les atribuye a continuación respectivamente:

"Junta" se refiere a la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Junta revisora" se refiere a la Junta de Revisión Técnica del Código Estatal de Edificación.

"Código de edificación" se refiere al Código Estatal de Edificación Uniforme y las normativas de edificación implementadas y promulgadas de conformidad con dicho código.

"Disposiciones del código" se refiere a las disposiciones del Código Estatal de Edificación Uniforme implementadas y promulgadas por la junta, al igual que las enmiendas de este implementadas y promulgadas periódicamente por dicha junta.

"Normativas de edificación" se refiere a cualquier ley, norma, resolución, regulación, ordenanza o código, general o especial, o compendio de estos que hasta ahora o en adelante haya sido promulgado o implementado por el estado o cualquier condado o municipio, incluidos los departamentos, las juntas, las oficinas, las comisiones u otras agencias de estos, vinculados con la construcción, reconstrucción, modificación, transformación, reparación, mantenimiento o uso de estructuras y edificios, así como la instalación del equipo necesario en estos. El término no incluye las ordenanzas de zonificación ni otros controles referentes al uso de la tierra que no afecten la forma de construcción ni los materiales que se utilizarán en el levantamiento, la modificación o reparación de un edificio o estructura.

"Municipio" se refiere a cualquier ciudad o pueblo de este estado.

"Organismo gubernamental local" se refiere al organismo gubernamental de cualquier ciudad, condado o pueblo de este estado.

"Departamento de Edificación local" se refiere a la agencia o agencias de cualquier organismo gubernamental local encargada de la administración, supervisión o cumplimiento del Código de Edificación y las normativas, la aprobación de planos, la inspección de edificios o la emisión de permisos, licencias, certificados o documentos similares.

"Agencia estatal" se refiere a cualquier departamento, junta, oficina, comisión o agencia estatal de este estado.

"Edificio" se refiere a la combinación de cualquier tipo de materiales, ya sean portátiles o fijos, que cuentan con un techo para formar una estructura para el uso u ocupación de personas o propiedades. El término "edificio" debe interpretarse como si estuviera seguido de las palabras "o parte o partes del mismo", a menos que el contexto exija claramente un significado diferente. El término "edificio" no incluye túneles ni puentes viales que son propiedad del Departamento de Transporte, los cuales se deben regir por las normas de construcción y diseño aprobadas por la Junta de Transporte del Estado.

"Equipo" se refiere al equipo de fontanería, calefacción, electricidad, ventilación y de aire acondicionado y refrigeración, ascensores, montaplatos, escaleras mecánicas y otros complementos o instalaciones mecánicas.

"Edificio o estructura agrícola" se refiere a un edificio o estructura sin fines residenciales, situado en una propiedad donde se desarrollan actividades agrícolas y que principalmente se usa para cualquiera de los siguientes fines o combinaciones de estos:

1. Almacenamiento, manipulación, producción, exhibición, muestras o venta de productos agrícolas, hortícolas, florícolas o silvícolas producidos en la granja.
2. Refugio, crianza, manipulación, procesamiento o venta de animales de granja o productos derivados de animales de granja.
3. Usos comerciales o de oficina vinculados con las operaciones agrícolas.
4. Uso de maquinaria o equipos agrícolas; o mantenimiento o almacenamiento de vehículos, maquinaria o equipos agrícolas.
5. Almacenamiento o uso de suministros y materiales utilizados en la granja. O
6. Implementación de mejores prácticas de administración asociadas a las operaciones agrícolas.

"Construcción" se refiere a la construcción, reconstrucción, modificación, reparación o transformación de edificios y estructuras.

"Propietario" se refiere al propietario o propietarios absolutos de las instalaciones o bienes menores en los mismos, un acreedor hipotecario o un comprador en posesión, cesionario arrendatario, síndico, albacea, fideicomisario o arrendatario en control de un edificio o estructura.

"Director" se refiere al director del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Estructura" se refiere al ensamblaje de materiales que conforman una construcción para su ocupación o uso; entre ellos estadios, carpas para predicaciones evangélicas o carpas de circo, tribunas, plataformas, escenarios, torres de observación, torres de radio, tanques de agua, tanques de almacenamiento (subterráneos y sobre la superficie del suelo), estructuras de pilones, espigones, embarcaderos, piscinas, juegos mecánicos, contenedores de almacenamiento y otras estructuras de esta naturaleza en general, con excepción de los pozos de agua. El término "estructura" debe interpretarse como si estuviera seguido de los términos "o parte o partes de la misma", a menos que el contexto claramente requiera un significado diferente. La "estructura" no incluye túneles ni puentes viales propiedad del Departamento de Transporte, que se deben regir por normas de construcción y diseño aprobadas por la Junta de Transporte del Estado.

"Departamento" se refiere al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

### **36-98. Junta para la promulgación del código estatal; otros códigos y normativas reemplazados; excepciones.**

Por medio del presente, se indica y autoriza a la junta implementar y promulgar un Código Estatal de Edificación Uniforme. Dicho código de edificación reemplazará los códigos de edificación y las normativas de los condados, municipios, así como de otras subdivisiones políticas y agencias estatales.

Sin embargo, el código no reemplazará las normativas de otras agencias estatales que requieren y rigen el diseño funcional y la operación de las actividades vinculadas con la edificación que no estén cubiertas por el Código Estatal de Edificación Uniforme, incluidos, entre otros, (i) los sistemas públicos de suministro de agua, (ii) los sistemas de tratamiento y eliminación de las aguas residuales, y (iii) las instalaciones de desechos sólidos. Tampoco evitará que las agencias estatales exijan, de conformidad con otras leyes estatales, que los edificios y equipos se mantengan de acuerdo con las disposiciones del Código Estatal de Edificación Uniforme.

De igual manera, dicho código reemplazará las disposiciones de las ordenanzas locales aplicables a la construcción de viviendas unifamiliares que (a) regulan los cimientos de las viviendas o espacios entre pisos, (b) exigen el uso de materiales o acabados específicos en la construcción, o (c) requieren un área mínima de superficie o número de ventanas. Sin embargo, este código no reemplazará las condiciones estipuladas aceptadas como parte de una solicitud de rezonificación, condiciones impuestas sobre la concesión de excepciones especiales, permisos o variaciones de uso especial o condicional, condiciones impuestas a un grupo de hogares unifamiliares y la preservación del desarrollo de espacios abiertos a través de normas, condiciones y criterios establecidos por una localidad, de conformidad con la subdivisión 8 de la § [15.2-2242](#) o § [15.2-2286.1](#), o requisitos de uso de suelo en aeropuertos o carreteras en distritos superpuestos, o distritos históricos creados de conformidad con la § [15.2-2306](#), o la normativa local sobre las planicies inundables implementada como condición para participar en el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones.

#### **§ 36-98.01. El gestor del gravamen de constructor debe estar incluido en el permiso de edificación de propiedad residencial a pedido del solicitante.**

Además de cualquier información requerida por el Código Estatal de Edificación Uniforme, un permiso de edificación emitido para cualquier vivienda residencial unifamiliar o bifamiliar debe incluir, al momento de la emisión, a pedido del solicitante, el nombre, la dirección postal y el número de teléfono del gestor del gravamen de constructor, según se define en la § [43-1](#). Si el

solicitante no pide la designación del gestor del gravamen de constructor, el permiso de edificación debe indicar, al momento de la emisión, que no se designó a ninguna persona con las palabras "None Designated" (no designado).

### **§ 36-98.1. Edificios del estado; excepción para determinados bienes propiedad del Departamento de Transporte.**

A. El código de edificación debe aplicarse a todos los edificios y estructuras de propiedad estatal, así como a todos los edificios y estructuras construidos en propiedad estatal, con excepción de que las §§ [2.2-1159](#) a [2.2-1161](#) deben proporcionar las normas de fácil acceso y uso de edificios de propiedad estatal por parte de personas con discapacidades físicas.

Cualquier edificio o estructura de propiedad estatal, o edificio o estructura construido en propiedad estatal para el que se prepararon planos preliminares o en los que la construcción comenzó después de la fecha de entrada en vigor inicial del Código Estatal de Edificación Uniforme, debe permanecer sujeto a las disposiciones del Código Estatal de Edificación Uniforme que estaba vigente en el momento en que se completaron dichos planos o cuando se comenzó la construcción. La reconstrucción, restauración o demolición posteriores de dicho edificio o estructura debe estar sujeta a las disposiciones correspondientes del Código de Edificación.

Al actuar a través de la División de Ingeniería y Edificación, el Departamento de Servicios Generales de Virginia debe operar como la autoridad de edificación competente para los edificios o estructuras de propiedad estatal, así como para todos los edificios y estructuras construidos sobre propiedad estatal. El departamento debe revisar y aprobar los planos y las especificaciones, otorgar modificaciones y establecer las reglas y normativas que son necesarias para implementar esta sección. También, es posible que proporcione la (i) inspección de los edificios o estructuras de propiedad estatal, así como para todos los edificios y estructuras construidos en propiedad estatal; y (ii) el cumplimiento del Código de Edificación y de las normas para el acceso de las personas con discapacidades físicas delegando las obligaciones de inspección y cumplimiento del código de edificación a la oficina estatal del jefe de bomberos, a otras agencias estatales correspondientes que cuenten con la experiencia necesaria y a los departamentos de edificación locales, todos estos deben proporcionar dicha asistencia dentro de un plazo razonable y en la forma solicitada. Las agencias e instituciones estatales que ocupan edificios deben pagar al Departamento de Edificación local las mismas tarifas que pagaría un ciudadano particular por los servicios prestados, cuando dichos servicios son solicitados por el Departamento de Servicios Generales. El Departamento de Servicios Generales puede cambiar o revocar cualquier decisión del Departamento de Edificación local después de haber considerado primero el informe del Departamento de Edificación local u otra justificación dada para su decisión. Al cambiar o revocar cualquier decisión del Departamento de Edificación local, el Departamento de Servicios Generales debe proporcionar un resumen por escrito al Departamento de Edificación local indicando las razones para hacerlo.

B. Independientemente de las disposiciones de la subsección A y la § [27-99](#), los túneles y puentes viales que son propiedad del Departamento de Transporte debe estar exentos del código de edificación y de la Ley del Código Estatal de Prevención contra Incendios (§ [27-94](#) y siguientes). El Departamento de Servicios Generales no tendrá jurisdicción sobre dichos túneles y puentes viales ni en otras carreteras de acceso limitado. Sin embargo, siempre que el Departamento de Servicios Generales tenga jurisdicción sobre cualquier edificio ocupado dentro de cualquier derecho de paso del Departamento de Transporte que esté sujeto al código de edificación.

Los túneles y puentes viales deben diseñarse, construirse y operarse de manera que cumplan las normas de seguridad contra incendios basadas en códigos y normas modelo reconocidos a nivel nacional que serán desarrollados por el Departamento de Transporte en consulta con el jefe de bomberos del estado. El Departamento de Transporte debe desarrollar la planificación de una respuesta ante emergencias y las actividades relacionadas con las normas y coordinarlas con los funcionarios locales, así como los proveedores de servicios de emergencia correspondientes. Anualmente, el Departamento de Transporte debe proporcionar al jefe de bomberos del estado un informe sobre el mantenimiento y funcionamiento de los sistemas de detección y protección contra incendios instalados en los túneles y puentes viales.

C. Con excepción de lo dispuesto en la subsección E de la § [23.1-1016](#) y a pesar de cualquier disposición de la subsección A, a solicitud de una institución pública de educación superior, el departamento, como se establece más adelante en esta subsección, debe autorizar a la institución de educación superior a contratar a una autoridad de edificación competente de la localidad en la que se haya realizado la construcción para que realice cualquier inspección y certificación requerida con el propósito de cumplir con lo establecido en el Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes). El departamento debe publicar los procedimientos administrativos que deben cumplirse al momento de contratar a la autoridad de edificación competente de la localidad. La autoridad otorgada a una institución pública de educación superior, en virtud de esta subsección, para contratar a una autoridad de edificación competente de la localidad debe estar sujeta a que la institución cumpla con las condiciones prescritas en la subsección A, § [23.1-1002](#).

D. Esta sección no se debe aplicar a las estructuras no habitables, los equipos y el cableado que son propiedad de una compañía de servicios públicos, un proveedor de servicios de telecomunicaciones certificado, o un operador de cable con franquicia y que están construidos sobre derechos de paso que son propiedad de la Junta de Transporte del Estado o controlados por esta.

## **§ 36-98.2. Apelaciones referentes a las decisiones de la autoridad de edificación competente sobre los edificios de propiedad estatal.**

Las apelaciones de la agencia estatal involucrada referentes a la decisión de la autoridad de edificación competente para edificios de propiedad estatal se deben realizar directamente ante la Junta de Revisión Técnica del Código Estatal de Edificación.

## **§ 36-98.3. Juegos mecánicos.**

A. La Junta tiene la facultad y el deber de promulgar las normativas relativas a la construcción, el mantenimiento, la operación y la inspección de los juegos mecánicos. "Juegos mecánicos" se refiere a i) los aparatos o estructura abiertas al público mediante el cual se transporta o trasladan personas de forma inusual por diversión, pero excluyendo los parques y atracciones de tubos de nieve, los parques en terrenos de esquí, pistas y senderos de esquí; y ii) tranvías de pasajeros. El "tranvía de pasajeros" se refiere a cualquier aparato usado para transportar pasajeros cuesta arriba y que está suspendido en el aire mediante el uso de cables, cadenas o correas de acero o cuerdas, y que, generalmente, está sostenido por pasarelas o torres de uno o más tramos. Las normativas promulgadas a continuación deben incluir disposiciones respecto a lo siguiente:

1. Emitir certificados de inspección previa operación de los juegos mecánicos.
2. Demostrar la responsabilidad financiera del propietario u operador de los juegos mecánicos antes de la operación de estos.
3. Realizar inspecciones de mantenimiento de los juegos mecánicos existentes.
4. Informar los accidentes que ocasionan lesiones graves o inclusive la muerte.
5. Realizar inspecciones de investigación inmediata después de los accidentes que involucren los juegos mecánicos y resulten en lesiones graves o inclusive la muerte.
6. Certificar a los inspectores de los juegos mecánicos.
7. Acreditar a los operadores de los juegos mecánicos.
8. Enviar una notificación por parte de los propietarios u operadores de los juegos mecánicos referente a la intención de operar en un lugar dentro del estado. Y
9. Reconsiderar oportunamente la decisión por parte del Departamento de Edificación local cuando el propietario u operador de los juegos mecánicos sea agraviado por dicha decisión.

B. Al promulgar las normativas, la junta debe tener la debida consideración de las normas generalmente aceptadas de acuerdo con las recomendaciones de las organizaciones reconocidas a nivel nacional. Cuando corresponda, la junta debe establecer normas independientes para los juegos mecánicos móviles y para los juegos mecánicos fijados permanentemente en un sitio.

C. Para ayudar a la junta en la administración de esta sección, esta debe nombrar un Comité Técnico Consultivo para Juegos Mecánicos, el cual debe estar compuesto por cinco miembros que, en virtud de su formación, capacitación o empleo, hayan demostrado contar con los conocimientos pertinentes sobre los juegos mecánicos o la industria del entretenimiento. La Junta debe determinar los términos para los miembros del Comité Técnico Consultivo para Juegos Mecánicos. El Comité Técnico Consultivo para Juegos Mecánicos debe recomendar las normas para la construcción, el mantenimiento, la operación y la inspección de los juegos mecánicos, incluidas las acreditaciones de los operadores de los juegos mecánicos y la certificación de los inspectores, y debe desempeñar otras funciones de asesoramiento según la junta lo requiera.

D. Las inspecciones requeridas por esta sección se deben realizar por personas certificadas como competentes para inspeccionar los juegos mecánicos por parte de la junta de conformidad con la subdivisión 6 de la [§ 36-137](#). Independientemente de las disposiciones de la [§ 36-105](#), el organismo gubernamental local debe hacer cumplir las normativas promulgadas por la junta para los juegos mecánicos existentes. Nada de lo dispuesto en esta sección se debe interpretar en el sentido de prohibir que el organismo gubernamental local autorice que las inspecciones las realicen personas que no son empleados del organismo gubernamental local, siempre que dichos inspectores estén certificados por la junta, tal y como se dispone en este documento. La junta tiene la autorización de realizar o solicitar que se realice cualquier inspección requerida por esta sección, siempre que la persona que realice dicha inspección en representación de la junta esté certificada por la misma según se establece en este documento.

E. En la medida en que no sean reemplazadas por las disposiciones de esta sección y las normativas promulgadas a continuación, las disposiciones de este capítulo y del Código Estatal de Edificación Uniforme deben ser aplicables a los juegos mecánicos.

### **§ 36-99. Disposiciones del código; modificaciones.**

A. El código de edificación debe prescribir las normativas de edificación que deben cumplirse durante la construcción y rehabilitación de edificios y estructuras, así como de sus equipos según se define en la § 36-97, y prescribir las normativas para garantizar que dichos edificios y estructuras se mantienen como corresponde. También debe prescribir los procedimientos para la administración y el cumplimiento de tales normativas, incluidos los procedimientos que deben ser utilizados por el Departamento de Edificación local durante la evaluación y concesión de modificaciones para cualquier disposición del código de edificación, siempre que se respete la esencia e intención funcional del código de edificación y se garantice la salud, el bienestar y la seguridad públicos. Las disposiciones del Código de Edificación y sus modificaciones deben ser aquellas enfocadas en proteger la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes del estado; siempre y cuando se permita que los edificios y las estructuras se construyan, rehabiliten y mantengan al menor costo posible, de acuerdo con las normas reconocidas de salud, seguridad, conservación de energía y agua, incluidas las disposiciones necesarias para evitar aglomeraciones, plagas de roedores o insectos y acumulación de basura, así como las disposiciones de espacios libres de barreras arquitectónicas para personas con discapacidades físicas y adultos mayores. Dichas normativas deben ser razonables y adecuadas para los objetivos de este capítulo.

B. Al formular las disposiciones del código, la junta debe tener en debida consideración las normas generalmente aceptadas según las recomendaciones de las organizaciones reconocidas a nivel nacional, incluidas, entre otras, las normas del International Code Council y la Asociación Nacional para la Protección contra Incendios. Independientemente de las disposiciones establecidas en esta sección, los edificios y estructuras agrícolas deben estar exentos de las disposiciones del código de edificación, excepto para un edificio, o parte de este, ubicado en una granja que funciona como un restaurante, de acuerdo con lo definido en la § 35.1-1, y que tiene una licencia de la Junta de Salud para funcionar como tal de conformidad con el capítulo 2 (§ 35.1-11 y siguientes) del título 35.1. No obstante, los edificios y las estructuras agrícolas que se encuentran dentro de una planicie inundable o en un área propensa a deslizamientos de tierra deben estar sujetos a normativas antideslizantes de tierra o contra inundaciones, según corresponda.

C. Cuando sea aplicable, las disposiciones del código deben establecerse en función del nivel de rendimiento requerido a fin de facilitar la pronta aceptación de los nuevos materiales y métodos de construcción. Cuando no se disponga de normas de rendimiento generalmente reconocidas, dichas disposiciones deben estipular la aceptación de los materiales y métodos cuyo rendimiento haya sido determinado por el Departamento de Edificación local, sobre la base de pruebas y datos de evaluación confiables, presentados por el autor, con la finalidad de que sean sustancialmente iguales a los especificados en cuanto a seguridad.

D. La Junta, tras determinar que existen suficientes alegatos referentes a los incumplimientos de las normas de rendimiento observados en varias localidades, ya sea por materiales, métodos o diseño de edificación, puede llevar a cabo audiencias sobre tales alegatos si determina que dichos incumplimientos, de ser comprobados, tendrían un impacto adverso en la salud, la seguridad o el bienestar de los ciudadanos del estado. Después de un aviso por escrito de mínimo 21 días, la junta debe convocar una audiencia para considerar dichos alegatos. Dicho aviso se debe entregar a los fabricantes conocidos del material de edificación en cuestión y a otras partes interesadas, representantes de la industria y a grupos comerciales que puedan identificarse razonablemente. Después de haber realizado la audiencia, cuando la junta determine que (i) las disposiciones técnicas o administrativas vigentes del código permiten el uso de materiales, métodos o diseños de edificación defectuosos o deficientes, o resultan en ellos; y que (ii) es necesario tomar medidas inmediatas para proteger la salud, la seguridad y el bienestar de los ciudadanos del estado, podrá emitir normativas enmendadas que establezcan normas de rendimiento provisionales y disposiciones del código para la instalación, la aplicación y el uso de dichos materiales, métodos o diseños de edificación en el estado. Dichas normativas enmendadas entrarán en vigor después de su publicación en el Registro de Normativas de Virginia. Todas las enmiendas realizadas a las normativas implementadas de conformidad con esta subsección entrarán en vigor después de su publicación en el Registro de Normativas de Virginia y tendrán vigencia durante el período de 24 meses o hasta que la junta las implemente, modifique o derogue.

#### **§ 36-99.01. Disposiciones referentes a la rehabilitación de edificios existentes.**

A. La Asamblea General declara por medio de la presente que (i) existe la urgente necesidad de mejorar las condiciones de vivienda de las personas y familias de ingresos bajos y moderados, muchas de las cuales habitan en viviendas deficientes, particularmente en las ciudades más antiguas del estado; (ii) hay un gran número de edificios residenciales con mayor antigüedad en el estado, tanto ocupados como vacantes, que necesitan urgentemente una rehabilitación y que deben ser rehabilitados para que los ciudadanos del estado vivan en condiciones dignas, saludables e higiénicas; y (iii) la aplicación de dichos requisitos del código de edificación actualmente en vigor para la rehabilitación de viviendas ha llevado en ocasiones a la imposición de requisitos costosos y lentos que dan como resultado una reducción significativa de la cantidad de actividades de rehabilitación que se realizan.

B. Además, la Asamblea General declara que (i) es urgente la necesidad de mejorar la condición actual de muchos de los bienes comerciales del estado, en particular en ciudades antiguas; (ii) hay un gran número de edificios comerciales con mayor antigüedad



en el estado, tanto ocupados como vacantes, que necesitan urgentemente una rehabilitación y que deben rehabilitarse para que a los ciudadanos del estado se les proporcionen espacios de trabajo dignos, saludables e higiénicos; y (iii) la aplicación del código de edificación existente a esa rehabilitación, en ocasiones, ha llevado a la imposición de requisitos costosos y lentos que dan como resultado una reducción significativa de la cantidad de actividades de rehabilitación que se realizan.

C. Por medio de la presente se ordena y autoriza a la junta a realizar los cambios que sean necesarios para cumplir con la intención de la Asamblea General expresada en las subsecciones A y B, incluidas, entre otras, las enmiendas al Código de Edificación y la capacitación adecuada de las autoridades de edificación competentes, el personal de cumplimiento de la ley, los contratistas y los profesionales del diseño en todo el estado.

#### **§ 36-99.2. Normas para reemplazo de vidrios.**

Todo vidrio de reemplazo instalado en edificios construidos antes de la fecha de entrada en vigor del Código Estatal de Edificación Uniforme debe cumplir con los estándares de calidad e instalación para vidrios instalados en edificios nuevos que estén vigentes al momento de la instalación.

#### **§ 36-99.3. Detectores de humo y sistemas de rociadores automáticos en instituciones de educación superior y universidades.**

A. Los edificios de instituciones de educación superior que incluyan dormitorios deben estar provistos de dispositivos de detección de humo que funcionen con baterías o electricidad AC instalados en ellos de conformidad con el código de edificación. Todos los dormitorios en instituciones públicas y privadas de educación superior deben tener instalados y usar la debida diligencia para mantener en buen estado de funcionamiento dichos detectores independientemente de cuándo fue construido el edificio.

B. La Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe promulgar normativas de conformidad con la [§ 2.2-4011](#) que establecen estándares para los sistemas de rociadores automáticos en todos los edificios en instituciones públicas y privadas de educación superior que tengan (i) una altura superior a 75 pies o más de seis pisos de planta; y (ii) sean utilizados, en su totalidad o en parte, como dormitorios para alojar estudiantes. Dichos edificios deben estar equipados con sistemas de rociadores automáticos antes del 1 de septiembre de 1999, independientemente del momento en que hayan sido construidos.

C. La oficina administrativa del director de la institución de educación superior debe obtener un certificado de cumplimiento de las disposiciones de esta sección, por parte de la autoridad de edificación competente de la localidad en la que se encuentre la institución de educación superior o, en el caso de los edificios de propiedad estatal, por parte del director del Departamento de Servicios Generales.

D. Las disposiciones de esta sección no se deben aplicar a ningún dormitorio de una institución pública militar de educación superior que esté vigilada las 24 horas del día por guardias militares.

#### **§ 36-99.4. Detectores de humo en determinados centros de detención juvenil.**

De conformidad con las disposiciones del Código de Edificación, se deben instalar detectores de humo que funcionen con baterías o electricidad AC en todos los centros de detención, hogares grupales y otras instalaciones de cuidado residencial locales y regionales para niños y jóvenes que estén en funcionamiento o bajo los auspicios del Departamento de Justicia Juvenil, independientemente de cuándo se construyó el edificio. Los administradores de dichas viviendas e instalaciones serán responsables de la instalación y el mantenimiento de los dispositivos de detección de humo.

#### **§ 36-99.5. Detectores de humo para personas sordas y con discapacidad auditiva.**

Se deben instalar detectores de humo para personas sordas o con problemas de audición únicamente de conformidad con las disposiciones del Código de Edificación actual y se mantendrá de acuerdo con el Código Estatal de Prevención contra Incendios ([§ 27-94](#) y siguientes) y la subdivisión C 6 de la [§ 36-105](#), parte III del Código de Edificación. Dichas alarmas deben ser proporcionadas por el arrendador o propietario a petición del inquilino de una unidad de alquiler o de una persona que viva con dicho inquilino que sea sorda o tenga problemas de audición según lo indicado por la Ley de Vivienda Justa de Virginia (Virginia Fair Housing Law) ([§ 36-96.1](#) y siguientes), o si lo solicita un ocupante de cualquiera de las siguientes habitabilidades, independientemente de cuándo se construyó el edificio:

1. Todos los edificios de dormitorios destinados para el refugio y alojamiento de más de 20 personas.
2. Todas las casas de huéspedes y alojamiento destinadas para el refugio y alojamiento con el fin de dormir para más de cinco personas. O
3. Todas las unidades residenciales de vivienda en alquiler.

El inquilino debe ser el responsable del mantenimiento y funcionamiento del detector de humo en la unidad que alquila de conformidad con la [§ 55.1-1227](#).

Un hotel o motel debe tener disponible como mínimo un detector de humo por cada 70 unidades o parte de ellas, excepto que este requisito no se debe aplicar a ningún hotel o motel con menos de 35 unidades. El propietario del hotel o motel debe colocar en un lugar visible sobre el mostrador o mostrador de registro un rótulo permanente que indique la disponibilidad de los detectores de humo para las personas sordas o con problemas de audición. Se deben proporcionar alarmas visuales en todas las salas de reuniones para las que se haya realizado una solicitud previa.

El propietario o arrendador pueden requerir un depósito reembolsable para un detector de humo, que no exceda el costo original o el costo de reemplazo, el que sea mayor, de dicho detector. Las tarifas de alquiler no deben incrementarse como compensación para este requisito.

El arrendador de una unidad de alquiler debe proporcionar una adaptación razonable para una persona sorda o con problemas de audición que solicite la instalación de un detector de humo, que sea apropiada para personas sordas o con problemas de audición, si dicha adaptación es idónea de acuerdo con la Ley de Vivienda Justa de Virginia ([§ 36-96.1](#) y siguientes).

#### **§ 36-99.5.1. Detectores de humo y otros sistemas de detección y supresión de incendios en residencias con atención personalizada, centros de atención diurna para adultos y hogares y asilos de ancianos.**

A. Se deben instalar dispositivos de detección de humo que funcionen con baterías o electricidad AC en todas las residencias con atención personalizada y los centros de atención diurna para adultos autorizados por el Departamento de Servicios Sociales, independientemente de cuándo se construyó el edificio. El Código de Edificación debe determinar la ubicación e instalación de los detectores de humo.

El titular de la licencia debe obtener un certificado de cumplimiento por parte de la autoridad de edificación competente de la localidad en la que se encuentran las instalaciones o centros, o en el caso de los edificios de propiedad estatal, del Departamento de Servicios Generales.

El titular de la licencia debe mantener los dispositivos de detección de humo en buen estado de funcionamiento.

B. La Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe promulgar las normativas de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo ([§ 2.2-4000](#) y siguientes) que establece normas para requerir (i) detectores de humo y (ii) otros sistemas de detección y supresión de incendios según la junta lo considere necesario para aumentar la seguridad de las personas que viven en residencias de atención personalizada, unidades de vivienda residencial diseñadas o desarrolladas y comercializadas para adultos mayores, hogares de ancianos y centros de enfermería. Todos los hogares de ancianos y centros de enfermería que ya estén equipados con sistemas de rociadores deben cumplir con las normativas vinculadas con los detectores de humo.

#### **§ 36-99.6. Inspecciones en tanques de almacenamiento subterráneos y sobre la superficie del suelo.**

A. La Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe incorporar, como parte del Código de Edificación, las normativas implementadas y promulgadas por la Junta Estatal de Control del Agua (State Water Control Board) que rigen la instalación, reparación, actualización y cierre de tanques de almacenamiento subterráneos y sobre la superficie del suelo.

B. Las inspecciones realizadas de conformidad con las normativas del código de edificación deben realizarse por empleados del Departamento de Edificación local o por otra persona autorizada por este departamento.

#### **§ 36-99.6.2. Instalación del equipo de comunicación de emergencia en el edificio para personal de seguridad pública de emergencia.**

La Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe promulgar las normativas como parte del código de edificación que exige que los nuevos edificios comerciales, industriales y multifamiliares, según lo determinado por la junta, estén (i) diseñados y contruidos de modo que el personal de seguridad pública de emergencia pueda enviar y recibir comunicaciones de emergencia desde el interior de dichas estructuras o (ii) equipados con equipos de comunicaciones ante una emergencia para que el personal de seguridad pública de emergencia pueda enviar y recibir comunicaciones de emergencia desde el interior de dichas estructuras.

Para fines de esta sección:

Los "equipos de comunicaciones ante emergencias" incluyen, entre otros, radiocomunicaciones bidireccionales, potenciadores de señal, amplificadores bidireccionales, sistemas de cable radiante, antena múltiple interna o cualquier combinación de lo mencionado anteriormente.

El "personal de seguridad pública de emergencia" incluye bomberos, personal que ofrece servicios médicos de emergencia, agentes del cumplimiento de la ley y otros miembros del personal de seguridad pública de emergencia llamados regularmente para brindar asistencia de emergencia a los miembros de la comunidad en una amplia variedad de situaciones de emergencia, incluidas, entre otras, incendios, emergencias médicas, delitos violentos y ataques terroristas.

### **§ 36-99.6.3. Normativas de instalaciones de HVAC.**

La junta debe promulgar las normativas de conformidad con la Ley de Procesamiento Administrativo (§ [2.2-4000](#) y siguientes) que establezcan normas para las instalaciones de calefacción, ventilación y aire acondicionado (Heating, Ventilation and Air Conditioning, HVAC) en viviendas residenciales nuevas de propiedad privada.

### **§ 36-99.7. Inspección de asbesto en edificios que serán restaurados o demolidos; excepciones.**

A. El Departamento de Edificación local no debe emitir un permiso de edificación que permita renovar o demoler un edificio para el que se emitió un permiso de edificación inicial antes del 1 de enero de 1985, hasta que el Departamento de Edificación local reciba una certificación por parte del propietario o su representante de que las partes afectadas del edificio han sido inspeccionadas para detectar la presencia de asbesto por una persona con licencia, a fin de realizar tales inspecciones de conformidad con la § [54.1-503](#), y que no se encontraron materiales que contengan asbesto, o que se tomarán las medidas de respuesta adecuadas de acuerdo con los requisitos de los Estándares Nacionales de Emisiones para Contaminantes Peligrosos del Aire (National Emissions Standards for Hazardous Air Pollutants, NESHAPS) (título 40, sección 61, subparte M del (Código de Regulaciones Federales [Code of Federal Regulations, CFR]), y con los requisitos de protección de los trabajadores de asbesto establecidos por la Administración de Seguridad y Salud Ocupacional de los Estados Unidos para los trabajadores de la construcción (título 29, sección 1926.1101 del CFR). Las instituciones educativas locales que están sujetas a los requisitos establecidos por la Agencia de Protección Ambiental en virtud de la Ley de Respuesta de Emergencia a los Peligros de Asbesto (Asbestos Hazard Emergency Response Act, AHERA) también deben confirmar el cumplimiento del título 40, sección 763 del CFR y sus enmiendas posteriores.

B. Para cumplir con los requisitos de inspección indicados en la subsección A, excepto con lo que respecta a las escuelas, la inspección de asbesto en proyectos de restauración que consistan únicamente en la reparación o reemplazo de materiales de techos, coberturas para pisos o revestimientos laterales pueden llevarse a cabo por medio de una declaración en la cual se indique que se asume que los materiales a reparar o reemplazar contienen asbesto friable y que la instalación, remoción o encapsulamiento del asbesto será realizado por un contratista de asbesto con licencia.

C. Las disposiciones de esta sección no deben aplicarse a las viviendas unifamiliares ni viviendas residenciales que cuenten con cuatro unidades o menos, salvo que la restauración o demolición de dichos edificios tenga fines comerciales o de urbanización pública. Las disposiciones de esta sección no se deben aplicar si la cantidad combinada del material regulado que contiene asbesto involucrado en la renovación o demolición es menor a 260 pies lineales en las tuberías, o menos de 160 pies cuadrados en otros componentes de las instalaciones, o menos de 35 pies cúbicos de los componentes de las instalaciones donde la longitud o el área no se midieron previamente.

D. Un área de mitigación no se volverá a ocupar hasta que la autoridad de edificación competente reciba la confirmación del propietario de que se han completado las acciones de respuesta y se han medido los espacios libres que quedaron. Las concentraciones de los espacios libres que quedaron para volver a habitar el área de mitigación deben contener 0.01 fibras de asbesto o menos por centímetro cúbico, si se determina mediante el análisis de microscopía de contraste de fase (Phase Contrast Microscopy, PCM), o contener 70 composiciones o menos por milímetro cuadrado, si se determina mediante el análisis con un microscopio electrónico de transmisión (Transmission Electron Microscopy, TEM).

### **§ 36-99.8. Protecciones laterales.**

Las viviendas prefabricadas instaladas o reubicadas de conformidad con el código de edificación deben contar con protecciones laterales instaladas dentro de los 60 días posteriores a la ocupación de la vivienda. Los materiales de las protecciones laterales deben ser duraderos, apropiados para la exposición al exterior e instalados de acuerdo con las instrucciones de instalación del fabricante. Las protecciones laterales deben fijarse según sea necesario para garantizar la estabilidad, minimizar las vibraciones, minimizar la susceptibilidad a los daños ocasionados por el viento y para compensar el posible levantamiento por heladas. Cada vivienda prefabricada debe tener, como mínimo, una abertura en las protecciones laterales que proporcione acceso a cualquier suministro de agua o a las conexiones de drenaje de alcantarillado que se encuentran debajo de la vivienda. Dichas aberturas deben tener un mínimo de 18 pulgadas en cualquier dimensión y un área que no sea inferior a tres pies cuadrados. El panel de acceso o la puerta no deben sujetarse de forma que sea necesario el uso de una herramienta especial para abrirlos o quitarlos. Se aceptará la fabricación de las protecciones laterales en el sitio por el propietario o instalador de la vivienda, siempre que el material cumpla con los requisitos del código de edificación.

Según se describe en esta sección, "protección lateral" hace referencia a un material resistente a la intemperie usado para encerrar el espacio desde el fondo de la vivienda prefabricada hasta el nivel del suelo.

#### **§ 36-99.9. Normas para los sistemas de supresión de incendios en determinadas instalaciones.**

La Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe promulgar las normativas antes del 1 de octubre de 1990, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo, capítulo 40 (§ [2.2-4000](#) y siguientes), del título 2.2, estableciendo normas para los sistemas de supresión de incendios en centros de enfermería y hogares de ancianos, independientemente de cuándo se hayan construido dichos centros o instituciones. Durante la elaboración de estas normas, la junta debe solicitar los aportes de las agencias estatales pertinentes.

De acuerdo con lo establecido en esta sección y la § [32.1-126.2](#), las unidades que cuenten con camas certificadas para cuidados a largo plazo ubicadas en la planta baja de los hospitales generales deben estar exentas de los requisitos estipulados en esta sección.

#### **§ 36-99.9:1. Normas para los sistemas de supresión de incendios en hospitales.**

La Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe promulgar normativas, que entraron en vigor antes del 1 de octubre de 1995, de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo (§ [2.2-4000](#) y siguientes), que establece las normas para los sistemas de rociadores automáticos en hospitales, independientemente de cuándo se construyeron tales instalaciones. Durante la elaboración de estas normas, la junta debe solicitar los aportes de las agencias estatales y locales pertinentes, así como de las instituciones afectadas.

Para fines de esta sección y de la § [32.1-126.3](#), los "sistemas de rociadores automáticos" se refieren a los artefactos empleados para la supresión de incendios en las habitaciones de los pacientes y en otras áreas del hospital que habitualmente se utilizan para proporcionar atención y cuidado a los pacientes.

#### **§ 36-99.10:1. Normas para la instalación de medidas de tratamiento acústico en determinados edificios y estructuras.**

La Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe promulgar normativas, antes del 1 de octubre de 1994, para la instalación de medidas de tratamiento acústico para la construcción en áreas perjudicadas por niveles de ruido de aeronaves superiores al promedio, debido a su proximidad con las operaciones de vuelo en aeropuertos cercanos. Dichas normativas deben disponer su implementación según el criterio de un organismo gubernamental local de conformidad con las disposiciones del § [15.2-2295](#).

#### **§ 36-99.11. Identificación de los espacios de estacionamiento para discapacitados por medio de señalizaciones por encima del nivel del suelo.**

A. Todos los espacios de estacionamiento reservados para el uso de personas con discapacidades se deben identificar con rótulos por encima del nivel del suelo, independientemente de si la identificación de dichos espacios mediante rótulos por encima del nivel del suelo era requerida al momento de reservar un espacio en particular para el uso de personas con discapacidades. Un rótulo o símbolo, ya sea pintado o exhibido en el pavimento de un espacio de estacionamiento, no debe representar un rótulo por encima del nivel del suelo. Cualquier espacio de estacionamiento que no sea identificado con un rótulo por encima del nivel del suelo no debe ser un espacio de estacionamiento reservado para personas con discapacidades de acuerdo con el propósito de esta sección.

B. Todos los rótulos de los espacios de estacionamiento para discapacitados por encima del nivel del suelo deben tener el borde inferior del mismo no más bajo que cuatro pies ni más alto de siete pies por encima de la superficie del estacionamiento. Dichos rótulos deben ser diseñados y elaborados de acuerdo con las disposiciones del Código Estatal de Edificación Uniforme.

C. Los propietarios de edificios deben colocar rótulos por encima del nivel del suelo que identifiquen todos los espacios de estacionamiento reservados para el uso de personas con discapacidades de conformidad con esta sección y con las disposiciones correspondientes del Código Estatal de Edificación Uniforme antes del 1 de enero de 1993.

D. A partir del 1 de julio de 1998, todos los rótulos de estacionamiento para discapacitados deben incluir el siguiente mensaje: PENALIZACIÓN, multa de \$100 a \$500, ZONA DE REMOLQUE. Dicho mensaje puede colocarse en un rótulo aparte y adjuntarse debajo de los rótulos de estacionamiento para discapacitados existentes, siempre que el borde inferior del rótulo adjunto no esté a menos de cuatro pies sobre la superficie del estacionamiento.

#### **§ 36-100. Avisos y audiencias sobre la implementación del código, enmiendas y derogaciones.**

Las implementaciones, enmiendas o derogaciones de cualquier disposición del código estarán exentas de la Ley de Procedimiento Administrativo, capítulo 40 (§ [2.2-4000](#) y siguientes), del título 2.2, conforme a la subdivisión A 12 de la § [2.2-4006](#). La junta debe realizar al menos una audiencia pública antes de llevar a cabo la implementación, las enmiendas o la derogación de cualquier disposición del código. Además del requisito de notificación incluido en la misma, la junta debe notificar por escrito a la autoridad

de edificación competente o, en su defecto, al organismo gubernamental local de cada ciudad o condado de este estado. En cualquier audiencia de este tipo, todas las personas que así lo deseen tendrán la oportunidad de exponer sus opiniones.

**§ 36-101. Fecha de entrada en vigor del código; cuándo los códigos locales pueden permanecer en vigor.**

Ninguna disposición del código entrará en vigor antes del 1 de enero de 1973 o después del 1 de septiembre de 1973, siempre que el código de edificación inicial no entre en vigor antes de cumplir 180 días posteriores a la publicación de este.

Además, se dispone que cuando, a criterio de la Junta de Revisión, los códigos locales estén en conformidad sustancial con el código estatal, el código local puede, con el consentimiento de la Junta de Revisión, seguir en vigor durante dos años a partir de la fecha de entrada en vigor del código estatal para la transición a la implementación de este.

**§ 36-102. Modificaciones, enmiendas o derogaciones de las disposiciones del código.**

Eventualmente, la junta puede modificar, enmendar o derogar cualquier disposición del código según lo requiera el interés del público en general, después de enviar la notificación y llevar a cabo la audiencia según lo dispuesto en la [§ 36-100](#) de este capítulo. Ninguna modificación o enmienda entrará en vigor antes de cumplir treinta días a partir de la implementación de esta.

**§ 36-103. Edificios, entre otros, existentes o previstos antes de la fecha de entrada en vigor del código.**

Cualquier edificio o estructura para el cual se haya emitido un permiso de edificación o sobre el cual se haya comenzado la construcción, o para el cual se hayan elaborado planos de trabajo en el año previo a la fecha de entrada en vigor del código de edificación, debe permanecer sujeto a las normativas de edificación vigentes al momento de dicha emisión o comienzo de la construcción. No obstante, la junta, como parte del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, puede implementar y promulgar normativas de edificación que faciliten el mantenimiento, la rehabilitación, el desarrollo y el cambio de uso de los edificios existentes al menor costo posible para salvaguardar la salud, la seguridad y el bienestar públicos. La reconstrucción, restauración, reparación o demolición posteriores de dichos edificios o estructuras deben estar sujetas a las disposiciones de construcción y rehabilitación correspondientes del código de edificación. Las disposiciones de esta sección se deben aplicar al equipo. Sin embargo, los propietarios del edificio pueden optar por instalar alarmas contra incendios parciales o completas, o instalar algún otro equipo de seguridad que no era requerido por el código de edificación vigente en el momento en que se construyó el edificio, sin cumplir con los requisitos vigentes del código de edificación, siempre que la instalación no genere condiciones peligrosas. Los permisos de instalación deben obtenerse de acuerdo con el Código Estatal de Edificación Uniforme.

**§ 36-104. Código para imprimir y suministrar, previa solicitud; copia certificada.**

El departamento debe imprimir periódicamente y mantener disponible en forma de folletos todas las disposiciones del código. Dichos folletos se deben entregar, previa solicitud, a los miembros del público. Se debe mantener una copia certificada de todas las disposiciones implementadas y vigentes en la oficina del departamento; y deben ser accesible al público. De igual manera, el departamento puede cobrar una tarifa razonable por la distribución del código de edificación en función de los costos de producción y distribución.

**§ 36-105. Cumplimiento del código; apelaciones de las decisiones del departamento local; inspecciones de edificios; órdenes judiciales de inspección; inspección de ascensores; emisión de permisos.**

A. Generalidades del cumplimiento. El cumplimiento de las disposiciones del código de edificación para la construcción y rehabilitación deben ser responsabilidad del Departamento de Edificación local. Dentro de cada Departamento de Edificación local se debe establecer una junta local encargada del código de edificación cuya composición, obligaciones y responsabilidades se deben prescribir en dicho código. Cualquier persona agraviada por la aplicación del código de edificación por parte del Departamento de Edificación local o el rechazo a otorgar una modificación a las disposiciones de dicho código puede apelar a la junta local de apelaciones del código de edificación. Ninguna apelación a la Junta de Revisión Técnica del Código Estatal de Edificación se debe realizar antes de una determinación final por parte de la junta local de apelaciones del código de edificación. Cuando un condado o municipalidad no cuente con dicho Departamento de Edificación o junta de apelaciones del código de edificación, el organismo gubernamental local debe firmar un acuerdo con el organismo gubernamental local de otro condado o municipio, o con alguna otra agencia, o con una agencia estatal aprobada por el departamento para el cumplimiento y las apelaciones que resulten de este.

Para efectos de esta sección, los pueblos que cuentan con una población inferior a 3,500 personas pueden optar por administrar y cumplir con el código de edificación. Sin embargo, cuando el pueblo no opta por administrar y cumplir con el código de edificación, el condado en el que este se encuentra debe administrar y cumplir el código de edificación por dicho pueblo. En caso de que dicho pueblo esté situado en dos o más condados, tales condados deben administrar y cumplir con el código de edificación para la parte del pueblo que está ubicado dentro de sus respectivos límites. Además, el organismo gubernamental local de un



condado o municipio puede celebrar un convenio con el organismo gubernamental de otro condado o municipio para proporcionar al Departamento de Edificación local de dicho condado o municipio asistencia técnica con la administración y el cumplimiento del código de edificación.

B. Nueva construcción. Cualquier estructura o edificio puede ser inspeccionado en cualquier momento antes de que finalice su construcción, y no se considerará que cumple con las normas, sino hasta que la autoridad de inspección lo apruebe. No obstante, cuando el costo de construcción sea menor a \$2,500, la inspección podrá eximirse, a criterio de la autoridad de inspección. La autoridad de edificación competente puede emitir un permiso anual para cualquier construcción regulada por el código de edificación. La autoridad de edificación competente debe coordinar todos los informes de las inspecciones para el cumplimiento del código de edificación, con las inspecciones de los funcionarios de bomberos y de salud a quienes se les ha delegado dicha autoridad, antes de la emisión de un permiso de habitabilidad. El organismo gubernamental local puede imponer tarifas para sufragar el costo de dicho cumplimiento y apelaciones. Con excepción de la tarifa impuesta de conformidad con la [§ 36-137](#), cualquier tarifa impuesta de conformidad con esta subsección se debe utilizar solo para apoyar las funciones del Departamento de Edificación local.

C. Edificios y estructuras existentes.

1. Inspecciones y cumplimiento del código de edificación. El organismo gubernamental local también puede inspeccionar y aplicar las disposiciones del código de edificación a los edificios y estructuras existentes, independientemente de que estén ocupados o no. Una agencia o un departamento designado por el organismo gubernamental local debe realizar la inspección y el cumplimiento mencionados.

2. Reclamos por parte de los inquilinos. Sin embargo, una vez que el Departamento de Edificación local determine, tras el reclamo del inquilino de una unidad de vivienda residencial que es objeto de dicho reclamo, que puede haber una infracción de las disposiciones sobre estructuras inseguras del código de edificación, el Departamento de Edificación local debe hacer cumplir dichas disposiciones.

3. Órdenes judiciales de inspección. Si el Departamento de Edificación local recibe un reclamo de que se ha cometido una infracción al código de edificación y esta es una amenaza inmediata e inminente contra la salud o seguridad del propietario, el inquilino u ocupantes de cualquier edificio o estructura; o el propietario, ocupante, o inquilino de cualquier edificio o estructura cercana, y el propietario, ocupante, o inquilino del edificio o estructura que es objeto del reclamo se niega a que la autoridad de edificación competente local o su representante accedan al edificio o estructura en cuestión, dicha autoridad o su representante puede presentar un affidavit bajo juramento ante un magistrado o tribunal de jurisdicción competente y solicitar que dicho magistrado o tribunal le otorgue una orden judicial de inspección para permitir el ingreso al edificio o estructura en cuestión con el fin de determinar si se cometieron las infracciones al código de edificación. Después de emitir una orden judicial de conformidad con esta sección, el magistrado o juez debe presentar el affidavit de la manera estipulada en la [§ 19.2-54](#). Después de ejecutar la orden judicial, la autoridad de edificación competente o sus representantes deben devolver la orden judicial al secretario del tribunal de circuito de la ciudad o condado en el que se realizó la inspección. La autoridad de edificación competente local o su representante debe hacer un esfuerzo razonable para obtener el consentimiento del propietario, ocupante o inquilino del edificio o estructura en cuestión antes de solicitar la emisión de una orden judicial de inspección conforme con esta sección.

4. Transferencia de propiedad. Si el Departamento de Edificación local inició una acción de cumplimiento contra el propietario de un edificio o estructura y dicho propietario posteriormente transfiere la propiedad del edificio o estructura a una entidad en la que el propietario posee un interés superior al 50 por ciento, la acción de cumplimiento pendiente se continuará aplicando contra el propietario.

5. Inspecciones de ascensores, escaleras mecánicas o medios de transporte afines. Sin embargo, el organismo gubernamental local debe inspeccionar y hacer cumplir las disposiciones del código de edificación para ascensores, escaleras mecánicas o medios de transporte afines, excepto para ascensores en casas unifamiliares y bifamiliares, al igual que en casas adosadas. Una agencia o un departamento designado por el organismo gubernamental local debe realizar la inspección mencionada.

6. Una localidad puede exigir por medio de una ordenanza que cualquier monumento histórico, edificio o estructura que contribuya a un distrito delimitado según la [§ 15.2-2306](#) no sea demolido o trasladado hasta que la demolición o traslado del mismo sea aprobado por la junta de revisión o, una apelación, por el organismo gubernamental después de consultar con la junta de revisión, a menos que el funcionario encargado del código de mantenimiento local conforme con el Código Estatal de Edificación Uniforme, parte III Mantenimiento, determine que constituye tal peligro que debe ser demolido o trasladado.

Para el propósito de esta subdivisión, un monumento histórico, edificio o estructura contribuyente es aquel que agrega o es compatible con las cualidades históricas o arquitectónicas, las asociaciones históricas o los valores por los cuales se estableció el distrito de conformidad con la [§ 15.2-2306](#), debido a que (i) estuvo presente durante el período de importancia, (ii) se relaciona con

la importancia documentada del distrito, y (iii) posee integridad histórica o es capaz de proporcionar información importante sobre ese período.

7. El organismo gubernamental local puede imponer tarifas para sufragar el costo de dicho cumplimiento y apelaciones. Para los fines de esta sección, "sufragar el costo" puede incluir los costos justos y razonables en los que se incurra para tal cumplimiento durante el horario laboral normal, pero no debe incluir el pago de horas extra a menos que se realicen fuera del horario laboral normal establecido por la localidad. El organismo gubernamental local debe incorporar un cuadro para tales costos en una ordenanza local. La localidad no debe cobrar una tarifa de horas extras por las inspecciones realizadas durante el horario laboral normal establecido por esta. Con excepción de la tarifa impuesta de conformidad con la [§ 36-137](#), cualquier tarifa impuesta de conformidad con esta subdivisión se debe utilizar solo para apoyar las funciones del Departamento de Edificación local. Nada de lo dispuesto en el presente documento se debe interpretar como una prohibición a una entidad privada para realizar tales inspecciones, siempre que la entidad privada haya sido aprobada para realizar tales inspecciones de acuerdo con la política por escrito del funcionario encargado del código de mantenimiento de la localidad.

#### D. Emisiones de los permisos.

1. El organismo gubernamental local podrá imponer tarifas que debe pagar el solicitante para la emisión del permiso de edificación según lo dispuesto en este capítulo. Sin embargo, independientemente de cualquier disposición de la ley, general o especial, si el solicitante de un permiso de edificación es un inquilino o el propietario de una servidumbre de paso en el inmueble del propietario, a dicho solicitante no se le debe denegar el permiso en virtud del código de edificación únicamente con base en que el propietario del inmueble tiene obligaciones financieras con la localidad que constituyen un gravamen de dicha propiedad a favor de la localidad. Si dicho solicitante es el propietario de un inmueble, además del pago de las tarifas por la emisión de un permiso de edificación, la localidad puede exigirle el pago completo de cualquiera y todas las obligaciones financieras que el propietario del inmueble tiene con la localidad, con el fin de cubrir el gravamen antes de emitir de dicho permiso. Para fines de esta subdivisión, "propietario del inmueble" se refiere al propietario de dicho inmueble, tal y como se reflejan en los registros de propiedad del secretario del tribunal de circuito donde se encuentra dicho inmueble, el representante del propietario o cualquier entidad en la cual el propietario tenga intereses de propiedad superiores al 50 por ciento.

2. En caso de que el Departamento de Edificación local deniegue una solicitud para la emisión de un permiso de edificación, dicho departamento debe proporcionar al solicitante una explicación por escrito en la que se detallen los motivos por los que se denegó la solicitud. Asimismo, el solicitante puede presentar una solicitud revisada en la que se traten los motivos por los que se denegó previamente la solicitud y, si lo hace, se exhortará al Departamento de Edificación local, pero no se exigirá, que limite su revisión de la solicitud revisada a solo aquellas partes de la solicitud que previamente se consideraron inadecuadas y que el solicitante revisó.

#### **§ 36-105.01. Inspecciones de ascensores por contrato.**

La inspección de ascensores en edificios existentes y el cumplimiento del Código de Edificación para ascensores se hará de conformidad con las normativas implementadas por la junta. El Departamento de Edificación también puede estipular que dicha inspección sea realizada por una agencia aprobada o por otros inspectores de ascensores locales certificados con quienes se tenga un convenio. Una agencia aprobada incluye cualquier persona, asociación o corporación que cumplió con los requisitos de certificación establecidos por la junta. La junta debe establecer las acreditaciones y los procedimientos que considere necesarios para certificar a una agencia autorizada. Dichas acreditaciones y procedimientos se deben basar en normas aceptadas a nivel nacional.

#### **§ 36-105.1. Inspección y revisión de los planos de edificios en construcción.**

Las inspecciones de edificios distintos a los edificios de propiedad estatal en construcción, así como la revisión y aprobación de los planos de construcción de dichas estructuras de conformidad con lo estipulado en el Código Estatal de Edificación Uniforme deben ser responsabilidad exclusiva de los inspectores de edificaciones locales correspondientes. Una vez que dichas estructuras estén finalizadas, la responsabilidad de la prevención de la seguridad contra incendios pasará al jefe de bomberos del estado de conformidad con el Código Estatal de Prevención contra Incendios en aquellas localidades que no cumplan con lo estipulado en el Código Estatal de Prevención contra Incendios ([§ 27-94](#) y siguientes).

#### **§ 36-105.1:1. Inspecciones de propiedades en alquiler; distritos de inspección de propiedades en alquiler; exenciones; sanciones.**

A. Para fines de esta sección:

"Unidad de vivienda" es un edificio o una estructura o parte de esta empleada como vivienda o residencia por una o más personas que conforman un hogar.

"Propietario" es la persona que figura en los libros o registros vigentes de la tasación de bienes inmuebles.

"Unidad residencial de vivienda en alquiler" es la unidad de vivienda que está alquilada por uno o más inquilinos. Sin embargo, si una parte de la unidad de vivienda está ocupada por su propietario, no se debe considerar como una unidad residencial de vivienda en alquiler, a menos que la parte de la unidad que el inquilino ocupa tenga áreas independientes para cocinar y dormir, así como un baño individual; salvo que el organismo gubernamental local establezca lo contrario en la ordenanza de zonificación.

B. Las localidades pueden inspeccionar las unidades residenciales de vivienda en alquiler. El organismo gubernamental local puede aprobar una ordenanza para inspeccionar las unidades residenciales de vivienda en alquiler, con el objetivo de verificar el cumplimiento del código de edificación y promover una vivienda segura, digna e higiénico-sanitaria para los ciudadanos, tal como se indica a continuación:

1. Con excepción de lo estipulado en la subdivisión B 3, las unidades de vivienda deben estar ubicadas en los distritos de inspección de propiedades en alquiler establecidos por el organismo gubernamental local conforme a esta sección; además

2. El distrito de inspección de propiedades en alquiler se basa en la determinación del organismo gubernamental local de (i) que existe una necesidad por proteger la salud, la seguridad y el bienestar públicos de los ocupantes de las unidades de vivienda dentro del distrito de inspección de propiedades en alquiler designado; (ii) que las unidades residenciales de vivienda en alquiler que están ubicadas en el distrito de inspección de propiedades en alquiler designado estén (a) deterioradas o en proceso de deterioro o (b) necesitan una inspección por parte del Departamento de Edificación para prevenir su deterioro tomando en cuenta la cantidad, antigüedad y condición de dichas unidades dentro del distrito propuesto; y (iii) la inspección de unidades residenciales de vivienda en alquiler dentro del distrito propuesto es necesaria para mantener condiciones de vida seguras, dignas e higiénico-sanitarias para los inquilinos y otros residentes que viven en dicho distrito. El contenido en esta sección no se debe interpretar como una autorización para uno o más distritos de inspección de propiedades en alquiler a nivel local; y el organismo gubernamental local debe restringir los límites de dichos distritos propuestos a aquellas áreas de la localidad que cumplan con los criterios establecidos en esta subsección. O

3. Una unidad residencial de vivienda en alquiler individual, ubicada fuera de un distrito de inspección de propiedades en alquiler designado, queda sujeta a la ordenanza de inspección de alquileres mediante una determinación independiente para cada unidad de vivienda individual por parte del organismo gubernamental local indicando que (i) es necesario proteger la salud, el bienestar y la seguridad públicos de los ocupantes de dicha unidad de vivienda; (ii) la unidad de vivienda individual se encuentra (a) deteriorada o (b) en proceso de deterioro; o (iii) existen evidencias de infracciones al código de edificación que afectan las condiciones de vida seguras, dignas e higiénico-sanitarias de los inquilinos que viven en dicha unidad de vivienda individual.

A efectos de esta sección, el organismo gubernamental local puede designar una agencia gubernamental local externa al Departamento de Edificación para que desempeñe todas o parte de las funciones contempladas dentro de la autoridad de cumplimiento otorgada al Departamento de Edificación, conforme a esta sección.

C. 1. Notificación para propietarios de unidades de vivienda. Antes de implementar una ordenanza de inspección de alquileres y establecer un distrito de inspección de propiedades en alquiler o realizar una enmienda a cualquiera de ellos, el organismo gubernamental local debe celebrar una audiencia pública acerca de la ordenanza propuesta. El comunicado para la audiencia se debe publicar una vez por semana durante dos semanas consecutivas en un periódico publicado o de circulación general en la localidad.

Tras la aprobación de una ordenanza de inspección de alquileres por parte del organismo gubernamental local, el Departamento de Edificación debe hacer lo posible por notificar sobre la implementación de dicha ordenanza a los propietarios de las unidades residenciales de vivienda en alquiler ubicadas en el distrito de inspección designado o a sus gestores administrativos designados, así como a las unidades de viviendas individuales que no estén ubicadas en el distrito de inspección y estén sujetas a dicha ordenanza. Asimismo, les debe proporcionar información y una explicación de la ordenanza de inspección de alquileres, así como de las responsabilidades del propietario en virtud de ella.

2. Notificación a la localidad por parte de los propietarios de unidades de vivienda. La ordenanza de inspección de alquileres puede incluir una disposición que exija a los propietarios de viviendas, en un distrito de inspección de propiedades en alquiler, notificar por escrito al Departamento de Edificación si la vivienda del propietario está siendo utilizada con fines de alquiler residencial. El Departamento de Edificación elaborará un formulario para tal efecto. La ordenanza de inspección no debe incluir un requisito de registro ni una tarifa de cualquier tipo relacionada con la notificación por escrito conforme a esta subdivisión. Una ordenanza de inspección de alquileres no puede exigir que la notificación por escrito, del propietario de una unidad de vivienda sujeta a una ordenanza de inspección de alquileres, sea presentada al Departamento de Edificación en menos de 60 días posteriores a la aprobación de la ordenanza de inspección de alquileres. Sin embargo, no se aplicará una sanción si el propietario de una unidad residencial de vivienda en alquiler no cumple con las disposiciones dentro de esta subsección, a menos y hasta que el Departamento de Edificación proporcione una notificación en persona o por escrito al propietario, conforme a lo dispuesto en esta



I. Las disposiciones de esta sección no modificarán en absoluto los derechos y obligaciones de los propietarios e inquilinos establecidos en las disposiciones aplicables del capítulo 12 (§ [55.1-1200](#) y siguientes), o el capítulo 14 (§ [55.1-1400](#) y siguientes), del título 55.1.

J. Las disposiciones de esta sección no modificarán las obligaciones ni responsabilidades del Departamento de Edificación local para hacer cumplir el Código de Edificación en virtud de la § [36-105](#).

K. Salvo que esta sección disponga lo contrario, las sanciones por infringir esta sección serán las mismas que las previstas en el código de edificación.

### **§ 36-105.3. Seguridad de determinados registros.**

Los funcionarios del código de edificación deben instituir procedimientos para garantizar el almacenamiento y la manipulación seguros por parte de funcionarios locales que tengan acceso o tengan posesión de los planos y dibujos de ingeniería y construcción que incluyan los componentes estructurales críticos, equipos y sistemas de seguridad, sistemas de ventilación, equipos de protección contra incendios, equipos o sistemas obligatorios de emergencia en edificios, ascensores, sistemas eléctricos, equipos y sistemas de telecomunicaciones, así como otros equipos y sistemas de servicios públicos presentados con la finalidad de cumplir con el Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes) o el Código Estatal de Prevención contra Incendios (§ [27-94](#) y siguientes).

Además, la información incluida en los planos y dibujos de ingeniería y construcción para cualquier vivienda residencial unifamiliar, presentada con el fin de cumplir con el Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes) o el Código Estatal de Prevención contra Incendios (§ [27-94](#) y siguientes), no estará sujeta a divulgación en virtud de la Ley de Libertad de Información de Virginia (§ [2.2-3700](#) y siguientes), excepto al solicitante o propietario del bien, previa solicitud del solicitante o propietario.

### **§ 36-105.5. Cumplimiento del código de edificación en las reservas indígenas.**

A. Al identificar la relación única entre el estado y algunas de sus tribus indígenas reconocidas a nivel estatal, e independientemente de cualquier otra disposición legal, ni el estado ni ninguna de las localidades de este es responsable de hacer cumplir las disposiciones del Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes) en ninguna reserva indígena reconocida por este estado, en la que una tribu indígena reconocida por el estado haya implementado, mediante una ordenanza tribal debidamente promulgada, el Código Estatal de Edificación Uniforme y (i) asumido la responsabilidad exclusiva de los edificios existentes y las nuevas construcciones en la reserva y (ii) con el fin de cumplir con dicha ordenanza, contrata empresas o personas que funjan como autoridades de edificación competentes en la reserva.

B. Nada de lo dispuesto en esta sección se debe interpretar en el sentido de conferir o inferir responsabilidad u obligación a ninguna de las partes por cualquier acción realizada antes del 1 de julio de 2015.

### **§ 36-106. Las infracciones son un delito menor; multa civil.**

A. Debe ser ilegal que cualquier propietario u otra persona, empresa o corporación, cometa infracciones a cualquiera de las disposiciones del código a partir de la fecha de entrada en vigor de dichas disposiciones o posterior a esa fecha. Cualquier infracción de este tipo se considerará un delito menor y cualquier propietario o cualquier otra persona, empresa o corporación que sea declarado culpable por dicha infracción será castigado con una multa no superior a los \$2,500. Además, cada día que continúe la infracción después de la condena o de que el período de corrección ordenado por el tribunal haya expirado constituirá un delito por separado. Si la infracción sigue sin corregirse en el momento de la condena, el tribunal ordenará al infractor que enmiende o subsane dicha infracción con el fin de cumplir con lo dispuesto en el código. Excepto que el tribunal indique lo contrario por una buena causa demostrada, cualquier infractor deberá enmendar o subsanar la infracción dentro de los seis meses posteriores a la fecha de la condena. Cada día durante el cual continúe la infracción después de que el período de corrección ordenado por el tribunal haya culminado constituirá un delito por separado. Cualquier persona condenada por un segundo delito cometido en un período inferior a los cinco años posteriores al primer delito conforme a este capítulo será sancionada con una multa de no menos de \$1,000 ni superior a \$2,500. Cualquier persona condenada por un segundo delito cometido dentro de un período de cinco a diez años posteriores al primer delito, conforme a este capítulo, será sancionada con una multa no inferior a \$500 ni superior a \$2,500. Cualquier persona condenada por un tercer delito o delitos subsecuentes que involucre la misma propiedad y los haya cometido dentro de los 10 años posteriores de un delito, conforme a lo dispuesto en este capítulo, después de haber sido condenada por lo menos dos veces anteriormente, será sancionada con encarcelamiento máximo de 10 días y una multa no inferior a \$2,500 ni superior a \$5,000, cualquiera de estas o ambas. No se suspenderá ninguna parte de la multa impuesta por el tercer delito o los delitos subsecuentes cometidos dentro de los 10 años posteriores a un delito en virtud de lo dispuesto en este capítulo.



B. Las infracciones cometidas a cualquier disposición del código de edificación, implementada y promulgada de conformidad con la § [36-103](#), que tenga como consecuencia que una vivienda no se considere segura, digna ni higiénico-sanitaria según se define en la § [25.1-400](#), en una localidad donde el organismo gubernamental local haya tomado medidas oficiales para cumplir con dichas disposiciones, se considerará un delito menor y cualquier propietario o cualquier otra persona, empresa o corporación condenada por esta infracción será sancionada con una multa de no más de \$2,500. Además, cada día que continúe la infracción después de la condena o de que el período de corrección ordenado por el tribunal haya expirado constituirá un delito por separado. Si la infracción sigue sin corregirse en el momento de la condena, el tribunal ordenará al infractor que enmiende o subsane dicha infracción con el fin de cumplir con lo dispuesto en el código. Excepto que el tribunal indique lo contrario por una buena causa demostrada, cualquier infractor deberá enmendar o subsanar la infracción dentro de los seis meses posteriores a la fecha de la condena. Cada día durante el cual continúe la infracción después de que el período de corrección ordenado por el tribunal haya culminado constituirá un delito por separado. Cualquier persona condenada por un segundo delito cometido dentro de un período inferior a los cinco años después de haber cometido el primer delito conforme a este capítulo, será sancionada con un encarcelamiento máximo de cinco días y una multa no inferior a \$1,000 ni superior a \$2,500, cualquiera de estas o ambas. No obstante, se establecerá que la disposición para el encarcelamiento no será aplicable a ninguna persona, empresa o corporación, cuando dicha infracción involucre a una unidad de vivienda multifamiliar. Cualquier persona condenada por un segundo delito cometido dentro de un período de cinco a diez años posteriores al primer delito, conforme a este capítulo, será sancionada con una multa no inferior a \$500 ni superior a \$2,500. Cualquier persona condenada por un tercer delito o delitos subsecuentes que involucre la misma propiedad y los haya cometido dentro de los 10 años posteriores de un delito, conforme a lo dispuesto en este capítulo, después de haber sido condenada por lo menos dos veces anteriormente, será sancionada con encarcelamiento máximo de 10 días y una multa no inferior a \$2,500 ni superior a \$5,000, cualquiera de estas o ambas. No se suspenderá ninguna parte de la multa impuesta por el tercer delito o los delitos subsecuentes cometidos dentro de los 10 años posteriores a un delito en virtud de lo dispuesto en este capítulo.

C. Cualquier localidad puede implementar una ordenanza que establezca una tabla uniforme de multas civiles por infracciones cometidas a disposiciones específicas del código que no sean enmendadas ni subsanadas por medio del control de peligros, inmediatamente después de recibir el aviso de infracción por parte del funcionario de cumplimiento local.

Esta tabla de multas civiles debe ser uniforme para cada tipo de infracción especificada, y la sanción por cada infracción será una multa civil máxima de \$100 por la citación inicial y máxima de \$350 por cada citación adicional. Cada día durante el cual se determine que ha existido la infracción debe constituir un delito por separado. Sin embargo, las infracciones especificadas que surjan del mismo conjunto operativo de hechos no se imputarán con más frecuencia que una vez en un período de 10 días; de igual manera, una serie de infracciones especificadas que surjan del mismo conjunto operativo de hechos no darán lugar a multas civiles que excedan un total de \$4,000. La designación de una infracción particular al código para una multa civil de conformidad con esta sección sustituirá las sanciones penales y, excepto en el caso de cualquier infracción que resulte en lesiones a las personas, dicha designación impedirá el enjuiciamiento de una infracción como un delito menor.

Cualquier persona citada o multada por una infracción incluida en la tabla puede comparecer en persona o escribiendo por correo postal al Departamento de Finanzas o al tesorero de la localidad antes de la fecha fijada para el juicio en el tribunal. Cualquier persona que comparezca podrá presentar exención de juicio, admitir la responsabilidad y pagar la multa civil establecida para el delito imputado. A dichas personas se les informará de su derecho a ser enjuiciadas y de que la firma al admitir la responsabilidad tendrá la misma fuerza y efecto que la sentencia de un tribunal. Como condición para una exención de juicio, una admisión de responsabilidad y el pago de una multa civil, el infractor y un representante de la localidad deberán llegar a un acuerdo por escrito sobre los términos de enmendar o subsanar de la infracción dentro de los seis meses posteriores a la fecha del pago de la multa civil.

Si una persona acusada de una infracción incluida en la tabla no decide ingresar una exención de juicio y admitir la responsabilidad, la infracción será juzgada en el tribunal general de distrito de la misma manera y con el mismo derecho de apelación, de acuerdo con lo establecido por la ley. En cualquier juicio por una infracción incluida en la tabla autorizada por esta sección, será responsabilidad de la localidad demostrar la responsabilidad del infractor mediante la preponderancia de las pruebas. La admisión o la determinación de responsabilidad no será una condena penal para ningún propósito.

Si la infracción está vinculada a una unidad residencial y si esta permanece sin corregir al momento de la determinación de la multa civil, el tribunal ordenará que el infractor enmiende, o en su defecto, subsane a través del control de peligros la infracción con la finalidad de cumplir con lo estipulado en el código. Excepto que el tribunal indique lo contrario por una buena causa demostrada, cualquier infractor debe enmendar, o en su defecto, subsanar a través del control de peligros la infracción dentro de los seis meses posteriores a la fecha de la determinación de la multa civil.

Si la infracción está vinculada a un edificio o estructura no residencial y si esta permanece sin corregir al momento de la determinación de la multa civil, el tribunal puede ordenar que el infractor enmiende, o en su defecto, subsane a través del control de peligros la infracción con la finalidad de cumplir con lo estipulado en el código. Cualquiera de los infractores a quienes se les



ordene debe enmendar, o en su defecto, subsanar la infracción a través del control de riesgos, dentro del plazo especificado por el tribunal.

D. Cualquier propietario u otra persona, empresa o corporación que infrinja alguna disposición del código vinculada con los controles del peligro de plomo, que represente un peligro para la salud de las mujeres embarazadas y los niños menores de seis años que ocupen las instalaciones será, tras la condena, culpable de un delito menor y estará sujeto a una multa máxima de \$2,500. Si el tribunal lo declara culpable de conformidad con esta subsección y establece un tiempo en el que dicho peligro debe controlarse, cada día que el peligro permanezca sin ser controlado después de que el tiempo establecido para dicho control haya expirado constituirá una infracción por separado del Código Estatal de Edificación Uniforme.

El arrendatario debe conservar las superficies pintadas de la unidad de vivienda de conformidad con el Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad del Código Estatal de Edificación Uniforme. En caso de que el arrendador incumpla con dicha disposición será aplicable de acuerdo con lo estipulado en el Código Estatal de Edificación Uniforme y le da derecho al inquilino para rescindir el contrato de alquiler.

La rescisión del contrato de alquiler o cualquier otra medida en represalia contra el inquilino después de recibir la notificación por escrito referente a (i) un riesgo de plomo en la unidad de vivienda; o a (ii) que el hijo del inquilino, quien es un ocupante autorizado en la unidad de vivienda, tiene una concentración elevada de plomo en sangre, constituirá una conducta de represalia que infringe la [§ 55.1-1258](#).

E. Nada de lo dispuesto en esta sección se interpretará como una prohibición para que un oficial de cumplimiento local emita una citación o una multa al arrendador o subarrendador de una unidad residencial de vivienda por infringir cualquier disposición del código, siempre que se entregue una copia de la notificación al propietario.

F. Cualquier enjuiciamiento en virtud de esta sección se iniciará dentro del período previsto en la [§ 19.2-8](#).

#### **§ 36-107. Contratación de personal para la administración del capítulo.**

Sujeto a las disposiciones del capítulo 29 ([§ 2.2-2900](#) y siguientes), del Título 2.2, el director podrá contratar a los asistentes administrativos, técnicos y de otro tipo permanentes y temporales que sean necesarios o recomendables para la administración idónea de las disposiciones estipuladas en este capítulo.

#### **§ 36-107.1. Venta de estructuras residenciales con concentraciones de pintura a base de plomo que exceden los estándares del código; sanciones.**

Siempre que las autoridades de edificación competentes locales o los representantes de los departamentos de salud locales notifiquen al propietario de un inmueble que cualquier instalación residencial tiene concentraciones de pintura a base de plomo, como infracción de este capítulo, dicho propietario deberá notificar a los posibles compradores por escrito sobre la presencia de las concentraciones inaceptables de pintura a base de plomo en dichas instalaciones y los requisitos relacionados con la eliminación de estas. Dicha notificación debe incluir una copia de cualquier aviso que el propietario haya recibido de parte de las autoridades de edificación competentes locales o representantes de los departamentos de salud locales notificando sobre la presencia de concentraciones inaceptables de pintura a base de plomo en esas instalaciones.

El aviso requerido en este documento se debe proporcionar a los compradores potenciales antes de firmar un contrato de compraventa o, si no lo hay, antes de la firma de una escritura. Los requisitos no se aplicarán a los contratos de compraventa o escrituras suscritos previos al 1 de julio de 1991. Las transacciones en las que los vendedores hayan aceptado ofertas por escrito antes del 1 de julio de 1991, pero no hayan firmado un contrato de compraventa o una escritura antes del 1 de julio de 1991, estarán sujetas a los requisitos del aviso.

Cualquier persona que no cumpla con las disposiciones de esta sección será responsable de todos los daños causados por su incumplimiento y, además, será responsable de una multa civil máxima de \$1,000.

#### **§ 36-108. Continuación de la junta; miembros.**

Por la presente continúa, en el departamento, la Junta de Revisión Técnica del Código Estatal de Edificación, que consta de 14 miembros, nombrados por el gobernador y sujetos a la confirmación de la Asamblea General. Los miembros incluirán a un arquitecto acreditado, seleccionado de una lista presentada por la Virginia Society of the American Institute of Architects (Sociedad del Instituto Estadounidense de Arquitectos de Virginia); un miembro que sea un ingeniero profesional que ejerza en práctica privada, seleccionado de una lista presentada por la Virginia Society of Professional Engineers (Sociedad de Ingenieros Profesionales de Virginia); un miembro que sea un constructor de viviendas, seleccionado de una lista presentada por la Home Builders Association of Virginia (Asociación de Constructores de Viviendas de Virginia); un miembro que sea un contratista

general, seleccionado de una lista presentada por la Virginia Branch, Associated General Contractors of America (Contratistas Generales Asociados de América de la Sucursal de Virginia); dos miembros que tengan experiencia en el campo del cumplimiento de las normativas de edificación, seleccionados de una lista presentada por la Virginia Building and Code Officials Association (Asociación de Funcionarios Encargados del Código y las Edificaciones de Virginia); un miembro empleado por una agencia pública como funcionario de prevención de incendios, seleccionado de una lista presentada por la Virginia Fire Chiefs Association (Asociación de Jefes de Bomberos de Virginia); un miembro cuya ocupación principal sea la construcción u operación y mantenimiento comercial o minorista, seleccionado de una lista presentada por Virginia chapters of Building Owners and Managers Association, International (Capítulos de Virginia de la Asociación Internacional de Propietarios y Administradores de Edificios); un miembro cuya ocupación principal sea la construcción u operación y mantenimiento de viviendas multifamiliares residenciales, seleccionado de una lista presentada por Virginia Chapters of the National Apartment Association (Capítulos de Virginia de la Asociación Nacional de Apartamentos); un miembro que sea un contratista eléctrico que haya tenido una licencia de clase A durante mínimo 10 años; un miembro que sea un contratista de fontanería que haya tenido una licencia de clase A durante mínimo 10 años y un miembro que sea un contratista de calefacción y enfriamiento que haya tenido una licencia de clase A durante mínimo 10 años, ambos serán seleccionados de una lista combinada presentada por la Virginia Association of Plumbing-Heating-Cooling Contractors y Virginia Chapters of the Air Conditioning Contractors of America (Asociación de Contratistas de Plomería, Calefacción y Enfriamiento de Virginia y los Capítulos de Virginia de los Contratistas de Aire Acondicionado de América); y dos miembros del estado en general que pueden ser miembros de los organismos gubernamentales locales. Los miembros prestarán sus servicios a discreción del gobernador.

#### **§ 36-109. Funcionarios; secretario/a.**

La Junta de Revisión, de conformidad con el reglamento implementado por sí misma, debe elegir a uno de sus miembros como presidente, por un período de dos años, además podrá elegir a uno de sus miembros como vicepresidente. Asimismo, la Junta de Revisión puede elegir a un secretario, este puede que no sea un miembro.

#### **§ 36-111. Juramentaciones y fianzas.**

Antes de iniciar con el desempeño de sus obligaciones, cada miembro de la Junta de Revisión debe prestar juramento de que ejecutará fiel y honestamente las obligaciones de su cargo durante su permanencia en el mismo; y dará fianza con un respaldo de garantía corporativa en la sanción que fije el gobernador, que estará condicionada al fiel desempeño de sus obligaciones. Las primas de dichas fianzas se pagarán a medida que se paguen otros gastos del departamento.

#### **§ 36-112. Reuniones.**

La Junta de Revisión se reunirá por convocatoria del presidente, o mediante solicitud por escrito de al menos tres de sus miembros; disponiéndose que actuará dentro de los treinta días posteriores a la recepción de cualquier apelación hecha en virtud de las disposiciones de este capítulo.

#### **§ 36-113. Oficinas.**

A la Junta de Revisión se le proporcionará áreas y espacios de trabajo adecuados en el conjunto de oficinas del departamento, y la oficina principal de dicha junta estará en ese mismo lugar.

#### **§ 36-114. Junta para las audiencias de apelaciones.**

La Junta de Revisión tendrá la facultad y obligación de atender todas las apelaciones de las decisiones que surjan en virtud de la aplicación del código de edificación, las Normativas de los juegos mecánicos de Virginia implementadas de conformidad con la [§ 36-98.3](#), el Código de Prevención contra Incendios implementado conforme a la Ley del Código Estatal de Prevención contra Incendios ([§ 27-94](#) y siguientes), además de los reglamentos y normativas implementadas conforme a la Ley de Seguridad para Edificaciones Industrializadas ([§ 36-70](#) siguientes), y de emitir una decisión sobre dicha apelación, decisión que será final si no es apelada. Los procedimientos de la Junta de Revisión se regirán por las disposiciones incluidas en la Ley de Procesamiento Administrativo ([§ 2.2-4000](#) y siguientes), excepto que no se requerirá una conferencia informal de conformidad con la [§ 2.2-4019](#).

#### **§ 36-115. Citatorio; testigos; designación de subordinados.**

En cualquier asunto que tenga ante sí en apelación para llevar a cabo una audiencia y proporcionar una determinación, la Junta de Revisión, o sus subordinados designados, podrán imponer la comparecencia de todos los testigos necesarios de la misma manera que un tribunal de circuito, salvo que la Junta de Revisión no tendrá la facultad para determinar los encarcelamientos. Al tomar las declaraciones, el presidente de la Junta de Revisión o cualquier miembro de esta, o sus subordinados designados, tendrán la facultad de tomar el juramento de los testigos. En caso de que un subordinado designado de la Junta de Revisión presida las

audiencias de apelaciones, dicho subordinado debe presentar los hallazgos y la decisión ante la Junta de Revisión conforme a la [§ 2.2-4020](#).

#### **§ 36-117. Registros de las decisiones.**

En la oficina de la junta, se debe mantener un registro de todas las decisiones de la Junta de Revisión, debidamente indexado. Dicho registro debe estar disponible para la inspección pública en todo momento durante el horario de atención.

#### **§ 36-118. Interpretación del código; recomendaciones referentes a las modificaciones.**

La Junta de Revisión debe interpretar las disposiciones incluidas en el Código de Edificación y el Código de Prevención contra Incendios, y hará las recomendaciones que considere apropiadas a la junta para modificar, enmendar o derogar cualquiera de estas disposiciones. En la oficina de la Junta de Revisión, se debe mantener un registro de todas estas recomendaciones y de las medidas tomadas por la junta. Dicho registro debe estar disponible para la inspección pública en todo momento durante el horario de atención.

#### **§ 36-119. Reglamentos y normativas en virtud de la § 36-73 que no han sido reemplazadas.**

Este capítulo no podrá enmendar, reemplazar o derogar los reglamentos y normativas que prescriben las normas que deben cumplirse en los edificios industrializados y las unidades de viviendas rodantes promulgadas en virtud de la [§ 36-73](#).

##### **§ 36-119.1. Edificios existentes.**

Este capítulo no reemplazará las disposiciones del Código de Prevención contra Incendios promulgadas por la junta en virtud de la [§ 27-97](#), que prescribe las normas que deben cumplirse en edificios o estructuras existentes, siempre que dichas normativas no impongan requisitos más restrictivos que los establecidos en el Código Estatal de Edificación Uniforme bajo los cuales se construyeron los edificios o estructuras. La modificación, ampliación, rehabilitación, reparación o cambio posterior de la clasificación de habitabilidad de dichos edificios y estructuras deben estar sujetos a las disposiciones de construcción y rehabilitación del código de edificación.

#### **§ 36-131. Definiciones.**

Tal y como se usa en este capítulo, las siguientes palabras y términos tienen los siguientes significados, a menos que un significado diferente aparezca claramente en el contexto:

"Junta" se refiere a la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Plan consolidado" se refiere a un documento que establece diversas metas, objetivos y estrategias de vivienda y desarrollo comunitario que debe cumplir el estado para tratar las condiciones de vivienda y desarrollo comunitario en el estado y que funcionan como un plan estratégico para los programas establecidos por el departamento y, en la medida y en la forma que se determine de conformidad con la [§ 36-55.27:1](#), para los programas establecidos por la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia. El Plan consolidado identificará las necesidades de vivienda y desarrollo comunitario del estado; el nivel de inversión y los cargos para los programas estatales de vivienda y desarrollo de la comunidad necesarios para tratar estas necesidades; la disponibilidad de los recursos de fondos estatales, locales, federales y no gubernamentales; y la combinación adecuada de préstamos, subvenciones y otros métodos alternativos de financiación para la implementación de la estrategia.

"Departamento" se refiere al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Director" se refiere al director del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

#### **§ 36-132. Creación del departamento; nombramiento del director.**

Por medio del presente se crea en el departamento ejecutivo el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario. El departamento será liderado por un director, quien será nombrado por el gobernador, previa confirmación por parte de la Asamblea General, y prestará sus servicios a petición del gobernador por un período coincidente con el suyo.

##### **§ 36-132.1. Comisión del gobierno local.**

El departamento debe incluir la Comisión del Gobierno Local que debe ejercer las facultades y obligaciones descritos en las [§§ 15.2-1301](#) y [15.2-2303.2](#) y en los capítulos 29 ([§ 15.2-2900](#) y siguientes), 32 ([§ 15.2-3200](#) y siguientes), 33 ([§ 15.2-3300](#) y siguientes), 34 ([§ 15.2-3400](#) y siguientes), 35 ([§ 15.2-3500](#) y siguientes), 36 ([§ 15.2-3600](#) y siguientes), 38 ([§ 15.2-3800](#) y

siguientes), 39 (§ [15.2-3900](#) y siguientes), 40 (§ [15.2-4000](#) y siguientes) y 41 (§ [15.2-4100](#) y siguientes), del título 15.2 y § [30-19.03](#).

### **§ 36-133. Director responsable de la supervisión del departamento.**

El director del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, bajo la dirección y control del gobernador, será responsable de la supervisión del departamento. También ejercerá otras facultades y desempeñará otras obligaciones que el gobernador le solicite.

### **§ 36-134. Facultades generales del director.**

El director tendrá las siguientes facultades generales:

- A. Contratar el personal que sea necesario para cumplir con los propósitos de este capítulo.
- B. Realizar y celebrar todos los contratos y convenios necesarios o relacionados con el desempeño de las obligaciones del departamento y la ejecución de sus facultades conforme a lo dispuesto en este capítulo, incluidos, entre otros, los contratos con el gobierno de los Estados Unidos, otros estados, agencias y subdivisiones gubernamentales pertenecientes a este estado.
- C. Aceptar subvenciones del gobierno de los Estados Unidos, de las agencias y dependencias de este, así como de cualquier otra fuente. Con estos propósitos, el departamento tendrá la facultad de cumplir con las condiciones y ejecutar los convenios que sean necesarios, convenientes o recomendables.
- D. Realizar todas las medidas necesarias o pertinentes para cumplir con los propósitos de este capítulo.

### **§ 36-135. Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario; miembros; períodos; presidente; nombramiento del comité ad hoc.**

A. La Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario, dentro del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, debe estar compuesta por 14 miembros de la siguiente manera: 11 miembros, uno en representación de cada distrito electoral del estado, quienes serán nombrados por el gobernador y estarán sujetos a la confirmación de la Asamblea General, el director ejecutivo de la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia como miembro ex officio con derecho a voto; un miembro de la Junta de Servicios contra Incendios de Virginia, quien será nombrado por el presidente de dicha junta; y el director de Cumplimiento Normativo de la Asociación de Funcionarios encargados de las Edificaciones y del Código de Virginia, quien será miembro del Comité de Códigos y Normas de la Junta, pero no fungirá como presidente de dicho comité ni de la junta. Los miembros deben estar en el cargo por períodos de cuatro años y ningún miembro debe fungir por más de dos períodos consecutivos completos. El presidente de la junta debe ser elegido de forma anual por esta.

B. Cuando la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario proponga un cambio a las normativas estatales referentes a edificaciones y prevención de incendios, la junta puede convocar un comité ad hoc, que incluya, entre otros, a los representantes de los grupos de la industria directamente perjudicados por dicho cambio, para asesorar a la junta en tales asuntos.

### **§ 36-136. Reuniones de la junta.**

La junta se debe reunir al menos una vez cada tres meses y previa convocatoria del presidente cuando, según su criterio, sea necesario realizar reuniones adicionales.

### **§ 36-137. Facultades y obligaciones de la junta; nombramiento del Comité Consultivo de la Building Code Academy.**

La junta debe ejercer las siguientes facultades y obligaciones, así como las demás que la ley disponga:

1. Proporcionar un medio de acceso ciudadano al departamento.
2. Proporcionar un medio para dar a conocer las políticas y programas del departamento con el fin de informar al público y obtener el apoyo público para las actividades del departamento.
3. Monitorear las políticas y actividades del departamento y tener derecho de acceso a la información departamental.
4. Asesorar al gobernador y al director en asuntos vinculados con las viviendas y el desarrollo comunitario.
5. Elaborar los reglamentos y normativas que sean necesarios para cumplir con sus responsabilidades y derogar o enmendar dichos reglamentos cuando sea necesario.

6. Emitir un certificado de competencia con respecto al contenido, la aplicación y la intención de las áreas de interés específicas en las normativas de edificación y prevención de incendios promulgadas por la junta para el personal actual o potencial de los gobiernos locales y para cualquier otra persona que pretenda acreditarse con el fin de realizar inspecciones de conformidad con el capítulo 6 (§ [36-97](#) y siguientes), capítulo 9 (§ [27-94](#) y siguientes), del título 27 y cualquier normativa implementada en virtud de este, y que hayan completado los programas de capacitación o que hayan demostrado de alguna otra manera los conocimientos correspondientes.

7. Imponer un impuesto, por medio de una normativa, de hasta el dos por ciento de las tarifas de permisos autorizadas de acuerdo con la §§ [36-98.3](#) y [36-105](#) para apoyar los programas de capacitación de la Building Code Academy establecidos de conformidad con la § [36-139](#). Los departamentos de edificación local deben cobrar dicho impuesto y remitirlo trimestralmente al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario. Las localidades que mantengan actividades de formación, individuales o regionales, acreditadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, conservarán dicho impuesto. Sin embargo, dichas localidades pueden enviar a los empleados a los programas de capacitación de la Building Code Academy mediante el pago de una tarifa calculada para cubrir el costo de dicha capacitación. Cualquier saldo no utilizado será reasignado cada año para que la Building Code Academy siga funcionando.

La junta debe nombrar un Comité Consultivo para la Building Code Academy (el comité) compuesto por representantes del personal de cumplimiento del código y profesiones de la industria de la construcción perjudicados por las disposiciones de las normativas de edificación y prevención de incendios promulgadas por la junta. Los miembros del comité no deben recibir ninguna compensación, pero tendrán derecho a que se les reembolsen todos los gastos razonables y necesarios en los que incurrieron durante el desempeño de sus funciones de conformidad con la § [2.2-2813](#). El comité debe asesorar a la junta y al director sobre políticas, procedimientos, operaciones y otros asuntos pertinentes para mejorar la prestación de los servicios de capacitación proporcionados por la Building Code Academy.

8. Establecer políticas, procedimientos y programas generales para el Fondo Fiduciario de Vivienda de Virginia establecido en el capítulo 9 (§ [36-141](#) y siguientes).

9. Determinar las categorías de los programas de vivienda, patrocinadores de vivienda, así como de personas y familias de ingresos bajos y moderados elegibles para participar en programas de subvenciones o préstamos del Fondo Fiduciario de Vivienda de Virginia y designar la proporción de dichos préstamos o subvenciones que se pondrán a disposición de cada categoría.

10. Asesorar al director del departamento sobre los lineamientos necesarios del programa para cumplir con las políticas y procedimientos del Fondo Fiduciario de Vivienda de Virginia.

11. Asesorar a la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia y al director del departamento en asuntos relacionados con la administración y gestión de los préstamos y subvenciones del Fondo Fiduciario de Vivienda de Virginia.

12. Establecer el monto del préstamo de viviendas para personas de bajos ingresos; los términos y las condiciones para ser elegible a dicho préstamo; y los términos y las condiciones para calcular cualquier monto de recuperación del crédito para la declaración de impuestos de Virginia.

13. Prestar servicios en calidad de asesor al Centro de Investigación de Vivienda establecido por la § [23.1-2633](#).

14. Asesorar al departamento en el desarrollo de la estrategia del Plan consolidado para guiar y coordinar los programas de vivienda del departamento, de la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia y de otras agencias y dependencias estatales.

15. Asesorar al gobernador y al departamento sobre la expansión de viviendas asequibles y accesibles para adultos mayores y personas con discapacidades de Virginia, incluidos los servicios de apoyo.

16. Establecer lineamientos para la asignación de bonos de actividades privadas a las autoridades de vivienda locales de acuerdo con las disposiciones del Programa de Bonos de Actividad Privada que se encuentran en el capítulo 50 (§ [15.2-5000](#) y siguientes), del título 15.2.

### **§ 36-139. Facultades y obligaciones del director.**

El director del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario tendrá las siguientes responsabilidades:

1. Recopilar de las subdivisiones gubernamentales del estado información relevante para sus actividades de planificación y desarrollo, cambios en los límites, cambios de formas y estado del gobierno, acuerdos y convenios intergubernamentales, además de cualquier otra información que considere necesaria.

2. Poner la información a disposición de las comunidades, las comisiones de las zonas de planificación, los distritos de servicio y las subdivisiones gubernamentales del estado.
3. Proporcionar asistencia profesional y técnica a, y cooperar con cualquier agencia de planificación, comisión de zona de planificación, distrito de servicio y subdivisión gubernamental involucrada en la preparación de los planes y programas de desarrollo, los planes del distrito de servicio o los convenios de consolidación.
4. Ayudar al gobernador en la provisión de la ayuda financiera estatal que pueda asignar la Asamblea General de conformidad con la § [15.2-4216](#).
5. Administrar los programas federales de asistencia con subvenciones, incluidos los fondos de la Appalachian Regional Commission (Comisión Regional de los Apalaches), la Economic Development Administration (Administración de Desarrollo Económico) y otras agencias federales similares, dirigidos a promover el desarrollo de las comunidades y regiones del estado.
6. Elaborar las políticas, metas, planes y programas estatales de desarrollo comunitario para la consideración e implementación por parte de la junta, cuya máxima autoridad para la implementación recaerá en el gobernador y la Asamblea General.
7. Elaborar un Plan consolidado para guiar el desarrollo y la implementación de programas de vivienda y de desarrollo comunitario en el estado con el fin de satisfacer las necesidades de vivienda y desarrollo comunitario del mismo y, en particular, las necesidades de las personas, familias y comunidades con ingresos bajos y moderados.
8. Determinar anualmente las necesidades de vivienda presentes y futuras del estado y revisar el Plan consolidado, según sea necesario, para coordinar los elementos de producción de vivienda a fin de garantizar la disponibilidad de vivienda donde y cuando sea necesario.
9. Asumir la coordinación administrativa de los diversos programas estatales de vivienda y colaborar en los programas vinculados con vivienda de las diversas agencias estatales.
10. Establecer programas de información pública y formativos en temas de vivienda; diseñar y administrar los programas de información a la ciudadanía sobre los programas de vivienda y relacionados con la vivienda que están disponibles en todos los niveles de gobierno; diseñar y administrar programas formativos con la finalidad de preparar a las familias para la tenencia de vivienda y asesorarlas durante sus primeros años como propietarios; y promover los programas formativos para ayudar a los patrocinadores en el desarrollo de viviendas para personas con ingresos bajos y moderados, así como programas para disminuir los problemas de la administración de las viviendas en alquiler.
11. Administrar las disposiciones de la Ley de Seguridad para Edificaciones Industrializadas (§ [36-70](#) y siguientes).
12. Administrar las disposiciones del Código Estatal de Edificación Uniforme (§ [36-97](#) y siguientes).
13. Establecer y operar una Building Code Academy para capacitar a las personas en el contenido, la aplicación y la intención de las áreas temáticas específicas de las normativas de construcción y prevención de incendios promulgadas por la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario.
14. Administrar, junto con el gobierno federal, y promulgar las normativas necesarias referentes a las normas energéticas para edificios existentes según lo exija la ley federal.
15. Identificar y difundir la información a los gobiernos locales referente a la disponibilidad y utilización de los recursos federales y estatales.
16. Administrar, con la colaboración del Departamento de Salud, los programas de asistencia estatal para los sistemas públicos de suministro de agua.
17. Asesorar a la junta en asuntos relacionados con las políticas y programas del Fondo Fiduciario de Vivienda de Virginia.
18. Diseñar y establecer los lineamientos del programa para cumplir con los propósitos del Fondo Fiduciario de Vivienda de Virginia y para llevar a cabo las políticas y procedimientos establecidos por la junta.
19. Preparar convenios y documentos para préstamos y subvenciones que serán otorgados por el Fondo Fiduciario de Vivienda de Virginia; solicitar, recibir, revisar y seleccionar las solicitudes para las que se conceden préstamos y subvenciones con dichos fondos; dirigir a la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia y al departamento sobre el cierre y el desembolso de dichos préstamos y subvenciones, así como sobre los servicios y la cobranza de dichos préstamos; dirigir al departamento en cuanto a las normativas y control de la titularidad, la habitabilidad y el funcionamiento de los desarrollos habitacionales y de viviendas



residenciales financiados o apoyados por dichos préstamos y subvenciones; así como proporcionar dirección y orientación a la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia en cuanto a la inversión del dinero en dicho fondo.

20. Establecer y administrar los lineamientos para un programa de intervención para personas sin hogar a nivel estatal.

21. Administrar el 15 por ciento de la subvención global del Programa de Asistencia Energética para Hogares de Bajos Recursos (Low Income Home Energy Assistance Program, LIHEAP) y cualquier fondo de contingencia otorgado y fondos transferidos, proporcionando climatización del hogar y servicios afines a hogares de bajos ingresos dentro del estado de acuerdo con las leyes y normativas federales aplicables.

22. Desarrollar una estrategia con respecto a la expansión de vivienda accesible y asequible para adultos mayores y personas con discapacidades de Virginia, incluidos los servicios de apoyo.

23. Desempeñar el cargo de director ejecutivo de la Comisión de Gobierno Local según lo prescrito en la § [15.2-2901](#) y desempeñar todas las demás obligaciones que se ejerzan en el cargo según lo prescrito por la ley.

24. Desarrollar una estrategia, en consulta con la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia, para la creación e implementación de programas de vivienda y desarrollo comunitario con el fin de satisfacer las necesidades de vivienda de las personas que han sido liberadas de centros penitenciarios federales, estatales y locales para reincorporarse a las comunidades.

25. Administrar el Programa de Bonos de Actividad Privada estipulado en el capítulo 50 (§ [15.2-5000](#) y siguientes), del título 15.2 junto con la Autoridad de Financiamiento de Pequeñas Empresas de Virginia y la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia.

26. Desarrollar un informe en el que se expliquen, en un lenguaje sencillo, los derechos y responsabilidades de los inquilinos en virtud de la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Virginia (§ [55.1-1200](#) y siguientes) y conservar dicho informe en el sitio web del departamento. El director también debe elaborar y conservar en el sitio web del departamento un formulario imprimible para ser firmado por las partes de un contrato de alquiler por escrito, reconociendo que el inquilino recibió del arrendador el informe de derechos y responsabilidades del inquilino según lo requiere la § [55.1-1204](#). El director puede, en cualquier momento, enmendar el informe de los derechos y responsabilidades del inquilino y el formulario imprimible según lo considere necesario y pertinente. Dicho informe debe incluir una explicación, en un lenguaje sencillo, sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos en una letra con tamaño mínimo de 14 puntos. Asimismo, el informe debe incluir el número de teléfono y la dirección del sitio web de la organización estatal de asistencia legal. Esta información dirigirá a los inquilinos con preguntas sobre sus derechos y responsabilidades a comunicarse directamente con dicha organización.

27. Desempeñar las demás obligaciones que sean necesarias y pertinentes para el desarrollo de las facultades otorgadas al departamento.

### **§ 36-139.1. Venta de bienes inmuebles para los proyectos de demostración de viviendas.**

El director está autorizado a vender los excedentes de los bienes inmuebles pertenecientes al estado que se encuentran bajo el control del departamento, con el fin de establecer proyectos de demostración de viviendas residenciales ocupadas por sus propietarios, con la aprobación previa por escrito del gobernador o su designado, quien primero debe considerar la recomendación por escrito del director del Departamento de Servicios Generales. Los métodos, los términos y las condiciones de venta se deben desarrollar en colaboración con el Departamento de Servicios Generales. Cualquier contrato de compraventa o escritura de traspaso debe ser aprobado en cuanto a su forma por el fiscal general o uno de sus adjuntos o abogados asistentes. Las ganancias de todas estas ventas se deben manejar de la manera indicada en la subsección J de la § [2.2-1156](#).

### **§ 36-139.5. Facultades para celebrar convenios con propietarios de desarrollos de viviendas elegibles a préstamos federales para viviendas de bajos ingresos.**

El departamento puede celebrar convenios con los propietarios de desarrollos de viviendas que sean o serán elegibles a créditos para viviendas de bajos ingresos de acuerdo con el Código de Rentas Internas de los Estados Unidos. Cualquier convenio de este tipo debe incluir cláusulas y restricciones según lo requiera el Código de Rentas Internas de los Estados Unidos y otras disposiciones que el departamento considere necesarias o pertinentes. Además, cualquier convenio de este tipo será exigible de acuerdo con sus términos en cualquier tribunal de jurisdicción competente en el estado por el departamento o por cualquier otra persona que se especifique en el Código de Rentas Internas de los Estados Unidos. Dicho convenio, cuando esté debidamente registrado como un convenio restrictivo entre los registros del terreno de la jurisdicción o jurisdicciones en las que se ubique el desarrollo, se aplicará al terreno y será vinculante para los sucesores y cesionarios del propietario. Todas las referencias incluidas en esta sección del Código de Rentas Internas de Estados Unidos deben incluir las enmiendas y normativas promulgadas en virtud de este, ya que lo anterior puede estar o entrar en vigor en cualquier momento.

### **§ 36-139.5:1. Elegibilidad para el Programa de Desarrollo de Emplazamientos Industriales.**

El departamento, al determinar la elegibilidad para el Programa de Desarrollo de Emplazamientos Industriales, permitirá excepciones al requisito mínimo establecido por este referente a los 200 acres netos urbanizables, debido a las limitaciones topográficas geográficas o de disponibilidad de terrenos.

### **§ 36-139.6. Otras facultades y obligaciones del director; supervisión de las comisiones de las zonas de planificación.**

El director del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe tener las siguientes facultades y obligaciones en relación con la supervisión de las comisiones de las zonas de planificación:

1. Recomendar al gobernador el nivel de financiamiento de las asignaciones generales del estado para cada comisión de la zona de planificación, teniendo en cuenta el nivel mínimo de financiación necesario para el funcionamiento, la población de cada distrito y otros factores que se consideren pertinentes.
2. Distribuir los fondos de la asignación general del estado a las comisiones de las zonas de planificación de acuerdo con las disposiciones de este capítulo y el capítulo 42 (§ [15.2-4200](#) y siguientes) del título 15.2.
3. Administrar el Fondo de Incentivos para la Cooperación Regional de acuerdo con la § [15.2-4217](#).
4. Proporcionar asistencia técnica a las comisiones de las zonas de planificación en relación con los enfoques regionales para los problemas de toda el área. La asistencia puede ser iniciada por el departamento, los gobiernos locales individuales o las comisiones de las zonas de planificación.
5. Exigir la presentación de la información financiera y programática anual por parte de cada una las comisiones de las zonas de planificación en el formato prescrito por el director.
6. Preparar un informe bienal para el gobernador y la Asamblea General en el que se indiquen las actividades y otra información que el director considere pertinente con respecto a las comisiones de las zonas de planificación, incluidos los hallazgos en cuanto a las comisiones de las zonas de planificación que no cumplen con lo dispuesto en el capítulo 42 (§ [15.2-4200](#) y siguientes) del título 15.2. Las copias del informe bienal también se deben enviar a la Comisión del Gobierno Local, al Departamento de Pequeñas Empresas y Diversidad de Proveedores, al Departamento de Conservación y Recreación, al Departamento de Calidad Ambiental, al Departamento de Planificación y Presupuesto, al Departamento de Transporte, a la Asociación para el Desarrollo Económico de Virginia, y otros si así lo solicitan. Y
7. Establecer el Consejo de la Comisión de Zonas de Planificación de Virginia compuesto por el presidente o representante designado de cada comisión zona de planificación con el fin de asesorar al personal del departamento sobre programas, reglamentos y normativas para dichas comisiones de zonas de planificación. Se pueden crear comités técnicos integrados por el personal de la comisión de las zonas de planificación, personal de las agencias estatales y locales, y personas del sector privado, según sea necesario.

### **§ 36-139.7. Límites de las zonas de planificación.**

A. El departamento debe revisar los límites de las zonas de planificación después de cada censo de población decenal de los Estados Unidos. El departamento también debe revisar los límites previa solicitud de una jurisdicción que sea miembro de una zona de planificación. Debe realizar una revisión inicial antes del 1 de julio de 1996. Al concluir dicha revisión, el departamento debe, sujeto a las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo (§ [2.2-4000](#) y siguientes), realizar ajustes en los límites de las zonas de planificación según lo considere pertinente.

B. El departamento debe considerar los siguientes criterios al tomar determinaciones en cuanto a las subdivisiones gubernamentales que se incluirán en las zonas de planificación: el reconocimiento de las comunidades de interés entre las subdivisiones gubernamentales, el reconocimiento de los intereses económicos y de mercado comunes, la facilidad de comunicación y el tiempo de viaje del comisionado, los límites del área estadística metropolitana designada por el gobierno federal, una base poblacional adecuada para garantizar la viabilidad financiera, así como los factores geográficos y límites naturales. Al tomar tal determinación, el departamento también debe considerar las aspiraciones de la subdivisión gubernamental que se encuentra dentro o alrededor de la zona de planificación propuesta, según lo expresado por resolución del organismo gubernamental.

C. Al realizar la revisión de los límites, el departamento debe consultar con los organismos rectores de las subdivisiones gubernamentales dentro y contiguas a una zona de planificación que se propone cambiar y debe llevar a cabo las audiencias

públicas y de otro tipo que considere pertinentes, siempre que al menos una audiencia pública se lleve a cabo en cada zona de planificación que se propone cambiar.

D. En la medida de lo posible, una vez completada la revisión legal de los límites de las zonas de planificación, las agencias estatales pueden organizar la clasificación de los datos estadísticos locales de acuerdo con la geografía de las zonas de planificación para el uso externo de la información con el fin de planificar el desarrollo estratégico y económico estatal, regional y local.

### **§ 36-156.1. Definiciones.**

Tal y como se usa en este capítulo, a menos que el contexto requiera un significado diferente:

"Autoridad" se refiere a la Autoridad de Recursos de Virginia.

"Potencial comprador de buena fe" se refiere a una persona que adquiere la propiedad, o propone adquirir la propiedad, de los bienes inmuebles afectados por los paneles de yeso defectuosos.

"Costo", tal como se aplica a cualquier proyecto financiado bajo las disposiciones de este capítulo, se refiere a los costos razonables y necesarios en los que se incurre para llevar a cabo todos los trabajos y actividades necesarias o vinculadas con la reparación o la eliminación de los paneles de yeso defectuosos. Los costos incluyen, entre otros, todos los estudios, encuestas, planos y especificaciones de desarrollo, planificación y factibilidad necesarios; servicios de arquitectura, ingeniería, financieros, legales u otros servicios especiales; evaluaciones del sitio, la reparación, contención y demolición o derribo de estructuras existentes o partes de las mismas; el pago de cualquier obligación del vendedor sobre dichos terrenos, edificios o mejoras; mano de obra; materiales, maquinaria y equipo; el financiamiento de las cuentas y reservas que requiera la autoridad; los costos razonables del financiamiento en los que incurra el gobierno local durante el desarrollo del proyecto; los gastos de transporte en los que se incurre antes de la finalización del proyecto; y el costo de otros artículos que la autoridad determine razonables y necesarios.

"Panel de yeso defectuoso" se refiere a un panel de yeso o un material de construcción similar compuesto a base de yeso seco que (i) contiene azufre elemental superior a 10 partes por millón, como se ha encontrado en algunos paneles de yeso fabricados en la República Popular China e importados a los Estados Unidos entre 2004 y 2007 y que, al exponerse al calor, la humedad o ambos, libera niveles elevados de gas de sulfuro de hidrógeno en el aire o (ii) ha sido designado por la Comisión de Seguridad de Productos del Consumidor de los Estados Unidos como un producto con un defecto que constituye un peligro sustancial del mismo, según lo previsto en la § 15 (a)(2) de la Ley de Seguridad de Productos del Consumidor (15 U.S.C. § 2064 (a)(2)).

"Departamento" se refiere al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Director" se refiere al director del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Fondo" se refiere al Fondo de Asistencia para la Reparación y Restauración de Paneles de Yeso Defectuosos de Virginia.

"Propietario con desconocimiento de contaminación" se refiere a una persona que posee cualquier título, derecho de garantía o cualquier otra garantía sobre bienes inmuebles residenciales y que adquirió dicha garantía después de que se realizara la instalación de un panel de yeso defectuoso.

"Gobierno local" se refiere a cualquier condado, ciudad, pueblo, corporación municipal, autoridad, distrito, comisión o subdivisión política de este estado creada por la Asamblea General o, en su defecto, creada conforme a las leyes del estado o cualquier combinación de las mencionadas anteriormente.

### **§ 36-156.2. Creación del Fondo de Asistencia para la Reparación y Restauración de Paneles de Yeso Defectuosos de Virginia; usos.**

A. Por el presente se crea y se separa un fondo especial, permanente, perpetuo y no reversible denominado Fondo de Asistencia para la Reparación y Restauración de Paneles de Yeso Defectuosos de Virginia con el fin de promover la reparación y restauración de bienes residenciales afectados por los problemas ambientales atribuibles a paneles de yeso defectuosos o para superar los desafíos de la reparación de tales propiedades atribuibles a la presencia real o presunta de paneles de yeso defectuosos. Dicho fondo debe constar de las sumas que la Asamblea General pueda asignar al mismo, las sumas de todos los ingresos del fondo por concepto de préstamos otorgados por este, todos los ingresos de la inversión del dinero mantenido en el fondo y cualquier otra suma designada para depositar al fondo por parte de cualquier fuente, pública o privada, incluidas las subvenciones federales, adjudicaciones u otras formas de asistencia financiera recibidas por el estado.

B. La autoridad debe administrar y manejar el fondo; también debe establecer las tasas de interés y las condiciones de pago de los préstamos otorgados a entidades o personas elegibles de acuerdo con un memorándum respecto de un acuerdo con el

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe dirigir la distribución de los préstamos o subvenciones del fondo a determinados beneficiarios basándose en los lineamientos elaborados para este fin. Por medio de la aprobación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, la autoridad puede distribuir dinero del fondo para el pago de los costos y gastos razonables y necesarios en los que se incurre debido a la administración y manejo de este. De igual manera, la autoridad podrá establecer y cobrar una tarifa razonable sobre los préstamos pendientes por los servicios administrativos.

C. Todo dinero perteneciente al fondo se debe depositar en una cuenta o cuentas en bancos o compañías fiduciarias organizadas de conformidad con las leyes del estado o en asociaciones bancarias nacionales ubicadas en Virginia o en instituciones de ahorro ubicadas en Virginia organizadas de conformidad con las leyes de este estado o de los Estados Unidos. El dinero en estas cuentas se debe pagar con cheque y debe firmarlo el director ejecutivo de la autoridad u otros funcionarios o empleados designados por la Junta Directiva de la Autoridad. Todos los depósitos de dinero deben, si así lo requiere la autoridad, estar garantizados de la manera que la autoridad determine que es recomendable y todos los bancos, compañías fiduciarias e instituciones de ahorro están autorizados a dar garantía por los depósitos. El dinero del fondo no podrá mezclarse con otro dinero de la autoridad. La autoridad puede invertir o reinvertir el dinero del fondo, que no se necesite usar o desembolsar inmediato, en obligaciones o valores que se consideren inversiones legales para fondos públicos de acuerdo con las leyes del estado. Los gastos y desembolsos del fondo deben realizarse por la autoridad previa solicitud por escrito firmada por el director del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

D. La autoridad tiene la facultad de cobrar, o autorizar a otros a que, en su representación, cobren los montos adeudados al fondo en virtud de cualquier préstamo, incluido, si corresponde, tomar las medidas requeridas en la [§ 15.2-2659](#) para obtener el pago de cualquier monto en mora. La autoridad, en representación del fondo, podrá iniciar un procedimiento de recuperación de los montos adeudados al fondo ante el tribunal de circuito correspondiente.

E. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario podrá aprobar las subvenciones a los gobiernos locales con el fin de promover la reparación o restauración de los bienes inmuebles residenciales y tratar los problemas o las dificultades ambientales para la reparación o restauración de tales propiedades. Las subvenciones podrán utilizarse para pagar los costos razonables y necesarios asociados con la reparación de una propiedad contaminada con la finalidad de eliminar sustancias peligrosas, desechos peligrosos o desechos sólidos, o la estabilización o restauración de estas estructuras o la demolición y retiro de escombros de las estructuras existentes u otros trabajos necesarios para reparar o reutilizar los bienes inmuebles. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario podrá establecer los términos y condiciones que considere apropiados y debe evaluar cada solicitud de subvención de acuerdo con los lineamientos desarrollados para este fin. La autoridad debe desembolsar las subvenciones del fondo de conformidad con una solicitud por escrito del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

F. La autoridad podrá realizar préstamos a los gobiernos locales, a las autoridades públicas, a las empresas, a las asociaciones o a los propietarios con desconocimiento de contaminación para financiar o refinanciar los costos de cualquier proyecto de restauración o reparación de paneles de yeso defectuosos con el fin de promover la restauración y la remodelación de bienes inmuebles residenciales, al igual que tratar los problemas ambientales reales u obstáculos para la reutilización de estas propiedades. Los préstamos se deben utilizar para pagar los costos razonables y necesarios vinculados con la restauración y remodelación de bienes inmuebles residenciales para la reparación de un inmueble contaminado con el fin de eliminar las sustancias peligrosas, los desechos peligrosos o desechos sólidos; la estabilización o restauración de las propiedades afectadas; la demolición y retiro de escombros de estructuras existentes; u otros trabajos de construcción necesarios para reparar o reutilizar los inmuebles.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario designará por escrito al beneficiario, los propósitos y el monto de cada préstamo. Ningún préstamo del fondo debe exceder el costo total del proyecto a ser financiado o el monto del capital pendiente de pago de la deuda a ser refinanciada más los gastos de financiamiento razonables.

G. Excepto que se especifique lo contrario en este capítulo, la autoridad debe determinar la tasa de interés, así como los términos y condiciones de cualquier préstamo del fondo, estos pueden variar entre los gobiernos locales. Cada préstamo se debe acreditar mediante bonos o pagarés correspondientes del beneficiario del préstamo pagaderos al fondo. Los bonos o pagarés deben haber sido debidamente autorizados por el gobierno local y ejecutados por sus representantes legales autorizados. La autoridad está autorizada a requerir documentos, instrumentos, certificados, opiniones legales y otra información que considere necesaria o pertinente y que esté vinculada a cualquier préstamo del fondo. Además de cualquier otro término o condición que la autoridad establezca, esta podrá requerir, como condición para otorgar un préstamo del fondo, que la entidad receptora del préstamo convenga y lleve a cabo cualquiera de las siguientes actividades:

1. Establecer y cobrar rentas, tarifas, tasas, impuestos y cargos para generar ingresos suficientes con el fin de pagar la totalidad o una parte especificada de (i) los costos del proyecto, (ii) cualquier deuda pendiente en la que se incurrió para fines del proyecto,

incluido el capital, la prima, si hubiese, y los intereses del préstamo del fondo al gobierno local, y (iii) los montos necesarios para crear y mantener cualquier reserva requerida.

2. Imponer y recaudar impuestos ad valorem sobre todas las propiedades dentro de la jurisdicción del gobierno local, sujetas a la fiscalidad local, suficientes para pagar el capital y la prima, si corresponde, así como los intereses del préstamo del fondo al gobierno local.

3. Crear y mantener un fondo o fondos especiales para el pago del capital, la prima, si hubiese, y los intereses del préstamo del fondo al gobierno local y cualquier otro monto adeudado en virtud de cualquier convenio celebrado y que esté vinculado con el préstamo, el proyecto o cualquier parte de este o cualquier otra propiedad del gobierno local, así como depositar en cualquier fondo o fondos los montos suficientes para realizar cualquier pago sobre el préstamo a medida que expira y es pagadero.

4. Crear y mantener otros fondos especiales según lo requerido por la autoridad.

5. Llevar a cabo otras medidas permitidas por la ley correspondiente para garantizar el pago del capital, la prima, si hubiese, y los intereses del préstamo del fondo al gobierno local y con la finalidad de prever los recursos del fondo en caso de incumplimiento por parte del gobierno local en el pago del préstamo, incluidos, entre otros, cualquiera de los siguientes:

a. El traspaso o concesión de gravámenes o garantías reales sobre bienes inmuebles y personales, junto con todos los derechos, títulos e intereses sobre dichos bienes, al fondo.

b. La adquisición de seguros, garantías, créditos documentarios y otras formas de garantías, derechos reales de garantía, planes de contingencia de liquidez o apoyos crediticios para el préstamo de cualquier fuente, pública o privada, y el pago de las primas, tarifas u otros cargos correspondientes.

c. La combinación de uno o más proyectos, o la combinación de uno o más proyectos con una o más empresas, con el fin de financiar, así como la pignoración de los ingresos de dichos proyectos y empresas combinados para garantizar el préstamo del fondo al gobierno local realizado en relación con dicha combinación o cualquier parte o partes de esta.

d. El mantenimiento, reemplazo, renovación y reparación del proyecto. Y

e. La adquisición de seguros de daños y responsabilidad civil.

6. Obtener una revisión de la contabilidad y los controles internos por parte del auditor de cuentas públicas o sus representantes legalmente autorizados. La autoridad puede solicitar revisiones adicionales en cualquier momento durante la vigencia del préstamo.

7. Ofrecer, prometer y consentir directamente a la autoridad para que tome medidas conforme a la § [62.1-216.1](#) con el fin de obtener el pago de cualquier monto en mora.

H. Todos los gobiernos locales que piden dinero prestado al fondo están autorizados a llevar a cabo cualquier acción, tomar cualquier medida, implementar cualquier procedimiento, así como elaborar y llevar a cabo cualquier contrato que esté previsto en este capítulo. Dichos contratos no necesitan ser idénticos entre todos los gobiernos locales, sino que pueden estructurarse según lo determine la autoridad en función de las necesidades de los gobiernos locales contratantes y del fondo.

I. Sujeto a los derechos, si hubiese, de los propietarios registrados de cualquiera de los bonos de la autoridad, dicha autoridad puede dar su consentimiento y aprobar cualquier modificación en los términos de cualquier préstamo para cualquier gobierno local.

J. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, por medio de su director, tendrá autoridad para acceder y liberar el dinero del fondo para fines de esta sección, siempre que el desembolso no exceda el saldo existente en el fondo. Si el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, por medio de su director, solicita un desembolso por un monto que exceda el saldo actual del fondo, dicho desembolso requerirá la aprobación por escrito del gobernador. Los desembolsos del fondo se pueden realizar para cumplir con los propósitos descritos en esta sección, incluidos, entre otros, los costos y gastos del personal, administrativos y de equipo en los que incurrió directamente la asociación o la autoridad, o cualquier otra agencia o subdivisión política que actúe bajo la dirección del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

K. La autoridad está facultada, en cualquier momento y eventualmente, para vender, de acuerdo con los términos y condiciones que la autoridad considere pertinentes, cualquier préstamo o garantías de este, siempre que se realice de conformidad con este capítulo. Las ganancias netas de la venta después de pagar los costos y gastos de esta se designarán para ser depositadas en el fondo y formarán parte del mismo.

L. La autoridad podrá, con la aprobación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, pignorar, ceder o transferir del fondo a los bancos o compañías fiduciarias designadas por la autoridad cualquier o todos los activos del fondo para conservarlos en un fideicomiso como una garantía del pago del capital, la prima, si hubiese, y los intereses de cualquiera o todos los bonos, tal como se definen en la § [62.1-199](#), emitidas para financiar cualquier proyecto. Los intereses del fondo sobre cualquier activo transferido deben quedar reservados a los derechos del fiduciario conforme a la pignoración, la cesión o la transferencia. En la medida en que no se disponga de fondos de otras fuentes pignoradas para tal fin, cualquiera de los activos o pagos a capital e intereses recibidos sobre los bienes pignorados, cedidos, transferidos o mantenidos en fideicomiso podrán ser aplicados por el fiduciario de los mismos al pago del capital, la prima, si hubiese, y los intereses de los bonos de la autoridad garantizados por estos, y, si dichos pagos son insuficientes para tal fin, el fiduciario está facultado para vender cualquiera o todos los activos y aplicar los ingresos netos de la venta al pago del capital, la prima, si hubiese, e intereses de dichos bonos de la autoridad. Todos los activos del fondo pignorado, cedido o transferido en fideicomiso según lo establecido anteriormente y todos los pagos del capital, intereses o ganancias recibidos de estos seguirán siendo parte del fondo, pero estarán sujetos a la pignoración, cesión o transferencia para garantizar los bonos de la autoridad y serán retenidos por el fiduciario al que fueron pignorados, cedidos o transferidos hasta que ya no sean requeridos para tal fin de acuerdo con los términos de la pignoración, cesión o transferencia.

M. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe elaborar lineamientos que regulen el uso del fondo e incluyan criterios para la elegibilidad de proyectos que considere en qué medida una subvención o préstamo facilitará el uso o reutilización de la propiedad residencial existente, la medida en que una subvención o préstamo satisfará las necesidades de un beneficiario, la restauración potencial de la propiedad, los beneficios económicos y ambientales para la comunidad circundante, y el alcance de la contaminación ambiental percibida o real en el sitio.

## **TÍTULO 40.1: MANO DE OBRA Y EMPLEO**

### **§ 40.1-51.8. Exenciones.**

Lo dispuesto en este artículo no debe aplicarse a ninguna de las siguientes:

1. Calderas o recipientes sujetos a presión no sometidos a llama propiedad del gobierno federal u operado por este, o por cualquier organismo de este.
2. Calderas o recipientes sujetos a presión no sometidos a llama, o sometidos a llama, usados en o sobre la propiedad de residencias privadas o edificios de apartamentos que incluya menos de cuatro apartamentos.
3. Calderas de compañías ferroviarias conservadas sobre vehículos ferroviarios o utilizados para propulsar embarcaciones acuáticas.
4. Calderas de afición o modelo de acuerdo con lo definido en la § [40.1-51.19:1](#).
5. Calderas para suministro de agua caliente, calentadores de agua y recipientes sujetos a presión no sometidos a llama utilizados como tanques de almacenamiento para suministrar agua caliente, calentados por vapor o cualquier otro medio indirecto, siempre que no excedan las siguientes limitaciones:
  - A. Una potencia térmica de 200,000 unidades térmicas británicas por hora.
  - b. Una temperatura del agua de 210° Fahrenheit.
  - c. Una capacidad de contención de agua de 120 galones.
6. Los recipientes sujetos a presión no sometidos a llama que únicamente contienen aire y estén instalados en vehículos o embarcaciones diseñados y utilizados principalmente para el transporte de pasajeros o carga.
7. Los recipientes sujetos a presión no sometidos a llama que únicamente contienen aire y estén instalados en el derecho de paso de los ferrocarriles y que son utilizados directamente para el funcionamiento de trenes.
8. Los recipientes sujetos a presión no sometidos a llama utilizados para contener agua a presión cuando no se exceda alguna de las siguientes situaciones:
  - a. Una presión de diseño de 300 psi. O
  - b. Una temperatura de diseño de 210° Fahrenheit.



9. Los recipientes sujetos a presión no sometidos a llama que contienen agua combinada con aire a presión, cuya compresión sirve únicamente como colchón y que no exceda lo siguiente:
- Una presión diseño de 300 psi.
  - Una temperatura de diseño de 210° Fahrenheit. O
  - Una capacidad de contención de agua de 120 galones.
10. Los recipientes sujetos a presión no sometidos a llama que contienen únicamente aire, siempre que el volumen no exceda los ocho pies cúbicos o que la presión de funcionamiento no sea mayor a 175 libras.
11. Los recipientes sujetos a presión no sometidos a llama que tienen una presión de funcionamiento que no excede las 15 libras y no cuentan con limitación de tamaño.
12. Los recipientes sujetos a presión que no excedan:
- Cinco pies cúbicos de volumen y una presión manométrica de 250 libras por pulgada cuadrada.
  - Un pie cúbico y medio de volumen y una presión manométrica de 600 libras por pulgada cuadrada. Y
  - Un diámetro interior de seis pulgadas sin limitaciones en la presión manométrica.
13. Los recipientes sujetos a presión utilizados para el transporte o almacenamiento de gases comprimidos cuando estos se construyen de conformidad con las especificaciones del Departamento de Transporte de los Estados Unidos y cuando se cargan con gas marcado, mantenido y periódicamente recalificado para su uso según lo establecido en las normativas correspondientes del Departamento de Transporte de los Estados Unidos.
14. Contenedores estacionarios de gas LP de la Sociedad Americana de Ingenieros Mecánicos (American Society of Mechanical Engineers, ASME) utilizados exclusivamente para el almacenamiento de propano con una capacidad que no exceda los 2,000 galones si el propietario del contenedor o el agente encargado del servicio del propietario:
- Realiza una inspección del contenedor con una frecuencia no inferior a cada cinco años, en la que se examinan todas las partes visibles del mismo, incluido el aislamiento o recubrimiento, los accesorios estructurales y las conexiones del recipiente, para detectar corrosión, deformaciones, fisuras, evidencia de fugas, daños por incendios u otra condición que indique algún tipo de deterioro.
  - Mantiene un registro de la inspección más reciente del contenedor realizada de conformidad con lo establecido en la subdivisión a. Y
  - Pone a disposición del comisionado, para su inspección, los registros que deben mantenerse de acuerdo con la subdivisión b.
15. Recipientes sujetos a presión no sometidos a llama utilizados en subestaciones eléctricas o como parte de estas y que son propiedad u operadas por una empresa de servicios eléctricos, siempre que dicha subestación eléctrica esté encerrada, cerrada con llave y sea inaccesible para el público. O
16. Calderas de agua caliente tipo serpentín sin ningún espacio de vapor donde el agua se convierte en vapor cuando se libera a través de una boquilla operada manualmente, a menos que se genere vapor dentro del serpentín o a menos que exceda una de las siguientes limitaciones:
- Tubería o tubos de tres cuartos de pulgada de diámetro sin tambores ni cabezales adjuntos.
  - La capacidad nominal de contención de agua no debe ser superior a seis galones. Y
  - La temperatura del agua no debe exceder los 350° Fahrenheit.

## **TÍTULO 54.1: PROFESIONES Y OCUPACIONES**

### **§ 54.1-400. Definiciones.**

Tal y como se usa en este capítulo, a menos que el contexto requiera un significado diferente:

"Arquitecto" se refiere a una persona que, por sus conocimientos de las ciencias matemáticas y físicas, así como de los principios de arquitectura y diseño arquitectónico adquiridos mediante la formación profesional, la experiencia práctica o ambas, está calificada para ejercer la práctica de la arquitectura. Además, su competencia ha sido acreditada por la junta al emitirle una licencia de arquitecto.

La "práctica de arquitectura" se refiere a cualquier servicio en el que se aplican los principios y métodos de arquitectura, tales como consultas, investigaciones, evaluaciones, planificaciones y diseños; también incluye la administración responsable de los contratos de construcción vinculados con cualquier edificio privado o público, estructuras o proyectos, o los equipos y accesorios afines.

"Junta" se refiere a la junta de arquitectos, ingenieros profesionales, agrimensores de terrenos, diseñadores de interiores certificados y arquitectos paisajistas.

"Diseñador de interiores certificado" se refiere a un profesional del diseño que cumple con los criterios de formación, experiencia y pruebas en la prestación de servicios de diseños interiores establecidos por la junta a través de la certificación como diseñador de interiores.

"Mejoras a los bienes inmuebles" se refiere a cualquier ampliación o mejora valiosa realizada al terreno y, en general, a lo que se construya o fije al terreno con la intención de mejorar su valor, belleza o utilidad, o adaptarlo a propósitos nuevos o adicionales. Entre los ejemplos de las mejoras en materia de bienes inmuebles se incluyen, entre otros, estructuras, edificios, maquinarias, equipos, sistemas eléctricos, sistemas mecánicos, carreteras y los sistemas de tratamiento y distribución de agua y aguas residuales.

"Diseño de interiores" realizado por parte de un diseñador de interiores certificado se refiere a cualquier servicio prestado en el que se aplican los principios y la metodología del diseño de interiores en relación con la identificación, investigación y solución creativa de los problemas relacionados con la función y la calidad del entorno interno. Dichos servicios relativos a los espacios interiores deben incluir la preparación de documentos para la construcción, mobiliario, accesorios y equipos interiores que no soporten cargas a fin de mejorar y proteger la salud, la seguridad y el bienestar del público.

"Agrimensor de terrenos" se refiere a una persona que, debido a su conocimiento de las diversas ciencias y de los principios de la agrimensura, así como de la planificación y diseño de urbanizaciones adquirido mediante la experiencia práctica y la educación formal, está calificada para ejercer la práctica de agrimensura. Además, su competencia ha sido acreditada por la junta al emitirle una licencia de agrimensor de terrenos.

La "práctica de agrimensura" incluye la agrimensura de áreas para una determinación o corrección, descripción, establecimiento o restablecimiento de límites del terreno internos y externos, o la determinación de la topografía, contornos o ubicación de mejoras físicas; asimismo, incluye la planificación y subdivisiones de los terrenos. El término "planificación y subdivisiones de terrenos" debe incluir, entre otros, la preparación de planos y perfiles secundarios para carreteras, calles y aceras, nivelaciones, drenaje sobre la superficie, alcantarillas y medidas de control de la erosión, teniendo como referencia las normas estatales o locales existentes.

"Arquitecto paisajista" se refiere a una persona que, por sus conocimientos especiales de ciencias naturales, físicas y matemáticas, así como de los principios y metodología de la arquitectura paisajista y el paisajismo arquitectónico adquiridos por formación profesional, experiencia práctica o ambas, está calificada para ejercer la arquitectura paisajista. Además, su competencia ha sido acreditada por la junta al emitirle una licencia de arquitecto paisajista.

La "práctica de arquitectura paisajista" realizada por un arquitecto paisajista con licencia se refiere a cualquier servicio en el que los principios y la metodología de la arquitectura paisajista se aplican en la consulta, la evaluación, la planificación (incluida la preparación y presentación de bocetos, dibujos, planos y especificaciones) y la supervisión o administración responsable de los contratos vinculados a los proyectos dirigidos principalmente al uso funcional y estético del terreno.

"Ingeniero profesional" se refiere a una persona que está calificada para ejercer la ingeniería debido a sus conocimientos especiales y el uso de las ciencias matemáticas, físicas y de ingeniería, así como de los principios y métodos de análisis y diseño de la ingeniería adquiridos por la formación y la experiencia en ingeniería. Además, su competencia ha sido acreditada por la junta al emitirle una licencia de ingeniero profesional.

La "práctica de la ingeniería" se refiere a cualquier servicio en el que los principios y métodos de ingeniería son aplicados, entre otros, a las siguientes áreas: consultoría, investigación, evaluación, planificación y diseño de servicios públicos o privados, estructuras, máquinas, equipos, procesos, sistemas de transporte y sistemas de trabajo, incluida la administración responsable de los contratos de construcción. El término "práctica de la ingeniería" no debe incluir el servicio o mantenimiento de los sistemas eléctricos o mecánicos existentes.

"Aguas residuales residenciales" se refiere a las aguas residuales (i) generadas por los usos residenciales o adyacentes, que no incluyan aguas de tormenta o afluentes industriales y que no tienen otros componentes tóxicos o peligrosos que no se encuentran habitualmente en los flujos de aguas residuales residenciales; o (ii) según lo confirmado por un ingeniero profesional.

"Cargo de responsabilidad" se refiere al control y supervisión directos de la práctica de arquitectura, ingeniería profesional, arquitectura paisajista o agrimensura.

**§ 54.1-402. Exenciones adicionales de los requisitos de licencia para arquitectos, ingenieros profesionales y agrimensores de terrenos.**

A. No se requerirá licencia como arquitecto o ingeniero profesional de conformidad con la [§ 54.1-406](#) para las personas que elaboren planos, especificaciones, documentos y diseños para lo siguiente, siempre que cualquiera de dichos planos, especificaciones, documentos o diseños lleve el nombre y dirección del autor y su ocupación:

1. Viviendas unifamiliares y bifamiliares, casas adosadas y viviendas multifamiliares, con excepción de los sistemas eléctricos y mecánicos, que no superen los tres pisos de planta. O
2. Todas las estructuras agrícolas utilizadas principalmente en la producción, manipulación o el almacenamiento de productos o implementos agrícolas, incluidas, entre otras, las estructuras utilizadas para la manipulación, el procesamiento, el alojamiento o el almacenamiento de cultivos, alimentos, suministros, equipos, animales o aves de corral. O
3. Edificios y estructuras clasificados con respecto al uso como comerciales (uso del grupo B) y mercantiles (uso del grupo M) según lo dispuesto en el Código Estatal de Edificación Uniforme e iglesias con una carga de ocupantes de 100 personas o menos, excluyendo los sistemas eléctricos y mecánicos, cuando dichos edificios o estructuras no excedan los 5,000 pies cuadrados en el área neta total del piso o tres pisos de planta. O
4. Edificios y estructuras clasificados con respecto al uso como fábrica e industrial (grupo de uso F) y almacenamiento (grupo de uso S) según lo dispuesto en el Código Estatal de Edificación Uniforme, excluyendo los sistemas eléctricos y mecánicos, donde dicho edificio o estructura no exceda los 15,000 pies cuadrados en superficie total neta, o los tres pisos de planta. O
5. Ampliaciones, remodelaciones o diseños de interiores sin cambios en la habitabilidad o carga de ocupación y sin modificaciones en el sistema estructural ni cambios en los patrones de accesos y salidas, ni aumentos de peligros de incendios. O
6. Las instalaciones eléctricas que cumplen con todos los códigos aplicables y que no excedan los 600 voltios ni los 800 amperios, cuando el trabajo se diseñe y realice bajo la supervisión directa de una persona con licencia como un electricista con nivel de maestro o contratista eléctrico de clase A mediante un examen escrito, y cuando dicha instalación no se encuentre incluida en ninguna estructura que exceda los tres pisos de planta o se encuentre en alguna de las siguientes categorías:
  - a. Los teatros de uso del grupo A-1 que superen una concentración de 100 personas.
  - b. El uso del grupo A-4 excepto iglesias.
  - c. El uso del grupo I, edificios institucionales, con excepción de las guarderías para recién nacidos y clínicas que no tienen sistemas de soporte vital. O
7. Sistemas mecánicos y de fontanería que utilicen equipos mecánicos integrados, como los equipos de diseño estándar catalogado, que han sido coordinados y probados por el fabricante y que cumplen con todos los códigos aplicables. Estos sistemas mecánicos no deben exceder las presiones manométricas de 125 libras por pulgada cuadrada, excepto los sistemas de refrigeración o las temperaturas distintas a los gases de combustión de 300 grados F (150 grados C), cuando dicho trabajo esté diseñado y se realice bajo la supervisión directa de una persona con licencia como plomero con nivel de maestro, trabajador de calefacciones, de aire acondicionado y ventilación con nivel de maestro, o un contratista de clase A en dichas especialidades mediante un examen escrito. Además, dicha instalación no podrá incluirse en ninguna estructura que supere los tres pisos de planta ni ubicarse en ninguna estructura cuyo uso se defina en alguna de las siguientes categorías:
  - a. Los teatros de uso del grupo A-1 que superen una concentración de 100 personas.
  - b. El uso del grupo A-4 excepto iglesias.
  - c. El uso del grupo I, edificios institucionales, con excepción de las guarderías para recién nacidos y clínicas que no tienen sistemas de soporte vital. O

8. La preparación de los dibujos de taller, planos de campo y especificaciones para componentes por parte de un contratista que supervisará la instalación y donde los planos de taller y las especificaciones (i) serán revisados por un ingeniero profesional con licencia o el arquitecto responsable del proyecto; o (ii) por el contrario, están exentos. O

9. Edificios, estructuras o instalaciones eléctricas y mecánicas que no estén exentas, pero que tengan un diseño estándar, siempre que cuenten con la certificación de un ingeniero o arquitecto profesional registrado o con licencia de otro estado, y siempre que el diseño se adapte a la ubicación específica y de conformidad con los códigos, ordenanzas y normativas locales, y que esté certificado por un ingeniero o arquitecto profesional con licencia de Virginia. O

10. La construcción por una agencia estatal o subdivisión política que no exceda los \$75,000 del valor vinculado al Índice de Precios al Consumidor (Consumer Price Index, CPI) del 1 de enero de 1991 y que no requiera un arquitecto, ingeniero o agrimensor de terrenos con licencia de acuerdo con un código implementado y mantenimiento por parte de dicha agencia estatal o subdivisión política de distribución de agua, recolección de aguas residuales, sistemas de drenaje de aguas de tormentas, aceras, calles, bordillos, cunetas, alcantarillas y otras instalaciones normalmente construidas y mantenidas por el Departamento de Obras Públicas de la agencia estatal o subdivisión política. O

11. Los sistemas de alcantarillado convencionales y alternativos en el sitio que reciben aguas residuales residenciales, bajo la autoridad del capítulo 6, del título 32.1, diseñados por un evaluador de suelos con licencia en el sitio, que utilizan equipos integrados, como equipos de diseño estándar catalogado que ha sido coordinado y probado por el fabricante, y cumple con todos los códigos aplicables, siempre que (i) el flujo sea inferior a 1,000 galones por día; y (ii) si se incluye una bomba, (a) no debe incluir múltiples bajadas y debe terminar con un cambio de elevación positiva; (b) el extremo de descarga esté abierto y no presurizado; (c) la presión estática no excede los 50 pies; y (d) la longitud principal de la fuerza no excede los 500 pies.

B. Ninguna persona que se dedique a la preparación de planos, especificaciones, documentos o diseños estará exenta de contar con una licencia como arquitecto o ingeniero al momento de realizar lo siguiente:

1. Cualquier diseño único de elementos estructurales para pisos, paredes, techos o cimientos. O
2. Cualquier edificio o estructura clasificada con respecto a su uso como de alto riesgo (uso del grupo H).

C. No se requerirá que las personas que utilicen métodos fotogramétricos o tecnología de detección remota similar tengan una licencia como agrimensor de terrenos de conformidad con la subsección B de la § [54.1-404](#) o [54.1-406](#) para: (i) determinar la topografía o contornos, o para representar mejoras físicas, siempre que dichos mapas u otros documentos no se utilicen para el diseño, modificación o construcción de mejoras a bienes inmuebles o para la determinación de planicies inundables, o (ii) mostrar gráficamente las líneas y los límites de propiedad existentes en los mapas u otros documentos siempre que dichos límites y líneas de propiedad representados solo se utilicen para información general.

Cualquier determinación referente a la topografía o contornos, o representación de mejoras físicas, utilizando métodos fotogramétricos o tecnología de detección remota similar por parte de personas sin licencia, como los agrimensores, de conformidad con la § [54.1-406](#) no mostrará ninguna marca topográfica de la propiedad o medidas y límites, ni proporcionará ninguna medida que muestre la relación de cualquier mejora física con cualquier línea o límite de propiedad.

Cualquier persona que no cuente con una licencia, de conformidad con la subsección B de la § [54.1-404](#) o [54.1-406](#), que elabore documentación, de conformidad con la subsección C de la § [54.1-402](#), debe anotar lo siguiente en dicha documentación:

"Cualquier determinación referente a la topografía o contornos, o cualquier descripción de mejoras físicas, líneas o límites de la propiedad es solo información general y no se debe utilizar para el diseño, la modificación o construcción de mejoras en bienes inmuebles ni para la determinación de las planicies inundables."

D. Los términos utilizados en esta sección, y no definidos de forma contraria en este capítulo, tendrán los significados proporcionados en el Código Estatal de Edificación Uniforme en vigor el 1 de julio de 1982, incluidas sus enmiendas posteriores.

#### **§ 54.1-402.1. Empleados del gobierno estatal y local; exenciones de licencia para personas empleadas antes del 8 de marzo de 1992.**

Cualquier persona dedicada a la práctica de ingeniería, arquitectura o agrimensura de terrenos según la definición de dichos términos en la § [54.1-400](#) y que sea empleado asalariado habitual, a tiempo completo por parte del estado o de cualquier subdivisión política del estado al 8 de marzo de 1992, y que además permanezca empleado por cualquier agencia estatal o subdivisión política estará exento de cumplir con los requisitos de licencia hasta el 30 de junio de 2010 según la § [54.1-406](#) siempre que el empleado no proporcione servicios de asesoramiento al público, vinculados con temas de ingeniería, arquitectura o agrimensura, a cambio de una compensación o como parte contratante independiente de este estado o cualquier subdivisión política del mismo. El director administrativo de cualquier agencia del estado o subdivisión política del mismo que emplee a

personas dedicadas a la práctica de ingeniería, arquitectura o agrimensura de terrenos como empleados asalariados habituales, a tiempo completo, tendrá la autoridad y la responsabilidad de determinar los puestos de ingeniería, arquitectura, y agrimensura que tienen un cargo de responsabilidad en cuanto a las decisiones de ingeniería, arquitectura o agrimensura.

#### **§ 54.1-410. Otras leyes de edificación no perjudicadas; obligaciones de los funcionarios públicos.**

A. Nada de lo incluido en este capítulo ni en las normativas de la junta se debe interpretar con el fin de limitar la autoridad de ningún funcionario público autorizado por la ley para la aprobación de planos, especificaciones o cálculos en relación con las mejoras del bien inmueble. Esto debe incluir, entre otros, la autoridad de los funcionarios de los departamentos de edificación locales según se define en la § [36-97](#), para exigir, de conformidad con el Código Estatal de Edificación Uniforme, estatutos estatales, ordenanzas locales o requisitos del código referentes a que dicho trabajo de construcción sea preparado por una persona con licencia o certificada de conformidad con lo dispuesto en este capítulo.

B. Cualquier organismo público autorizado por la ley para exigir que se elaboren planos, especificaciones o cálculos en relación con las mejoras del bien inmueble debe establecer un procedimiento para asegurar que dichos planos, especificaciones o cálculos sean elaborados por un arquitecto, ingeniero profesional, agrimensor de terrenos o arquitecto paisajista con licencia o autorizado de conformidad con este capítulo en cualquier caso en que las exenciones incluidas en la §§ [54.1-401](#), [54.1-402](#) o § [54.1-402.1](#) no sean aplicables.

De conformidad con este capítulo, la redacción de permisos, la revisión de planos o la inspección de instalaciones para el cumplimiento de un código o norma implementado por cualquier organismo público o su representante designado no requerirán los servicios de un arquitecto, ingeniero profesional, agrimensor de terrenos o arquitecto paisajista con licencia.

### **TÍTULO 55.1: BIENES Y CESIONES**

#### **§ 55.1-357. Garantías implícitas en viviendas nuevas.**

A. Según se describe en esta sección:

"Vivienda nueva" se refiere a una vivienda o casa que no ha sido ocupada previamente por un período superior a 60 días por ninguna persona diferente al vendedor o el comprador o que no haya sido ocupada por el vendedor original o posterior por un período acumulado de más de 12 meses, excluyendo las viviendas construidas únicamente para arrendamiento. "Nueva vivienda" no incluye un condominio o edificios de condominios creados de acuerdo con la Ley de Condominios de Virginia (§ [55.1-1900](#) y siguientes).

"Defectos estructurales" se refiere a un defecto o defectos que reducen la estabilidad o seguridad de una estructura de acuerdo con las normas aprobadas o que restringen el uso normal de una estructura.

B. En todo contrato de compraventa de una vivienda nueva, el vendedor está obligado a garantizar al comprador que, al momento de la transferencia del título de propiedad o de la toma de posesión por el comprador, lo que ocurra primero, la vivienda junto con todas sus instalaciones fijas está, al leal saber y entender del vendedor o sus representantes, lo suficientemente (i) libre de defectos estructurales, de modo que es apta, sin objeción, para el negocio descrito en el contrato, y (ii) construida de manera artesanal, de modo que es apta, sin objeción, para el negocio descrito en el contrato.

C. Además, en todo contrato de compraventa de una vivienda nueva, el vendedor, si está en el negocio de la edificación o venta de dichas viviendas, debe garantizar al comprador que, al momento de la transferencia del título de propiedad o de la toma de posesión por el comprador, lo que ocurra primero, la vivienda junto con todas sus instalaciones fijas está lo suficientemente (i) libre de defectos estructurales, de modo que es apta, sin objeción, para el negocio descrito en el contrato; (ii) construida de manera artesanal, de modo que es apta, sin objeción, para el negocio descrito en el contrato; y (iii) es apta para habitarse.

D. Las garantías descritas en las subsecciones B y C implícitas en el contrato de compraventa se deben mantener vigentes tras la cesión. Dichas garantías son adicionales y no reemplazan a ninguna otra garantía expresa o implícita relacionada con la vivienda, sus materiales o accesorios. En un contrato de compraventa se puede exonerar, modificar o excluir una o todas las garantías expresas o implícitas y vender una nueva casa "en su condición actual" únicamente si las palabras utilizadas para exonerar, modificar o excluir dichas garantías son conspicuas según lo definido en la subdivisión (b)(10) de la § [8.1A-201](#), establecidas en el anverso de dicho contrato en letras mayúsculas que sean al menos dos puntos más grandes que las del otro tipo incluidas en el contrato y solo si las palabras utilizadas para exonerar, modificar o excluir las garantías establecen con especificidad la garantía o garantías que están siendo exoneradas, modificadas o excluidas. En el caso de eximir o excluir todas las garantías, el contrato debe

establecer específicamente en letras mayúsculas que sean al menos dos puntos más grandes que las del otro tipo incluidas en el contrato que la vivienda se vende "en su condición actual".

E. Si se comete una infracción de la garantía en virtud de esta sección, el comprador, o sus herederos o representantes personales en caso de su fallecimiento, tendrán una causa de acción contra el vendedor por daños, siempre que sea por cualquier defecto descubierto después del 1 de julio de 2002. Sin embargo, dicho comprador debe primero proporcionar al vendedor, por correo certificado a su última dirección conocida, o por servicio comercial de entrega al día siguiente o el servicio postal de los Estados Unidos, y obtenido un recibo, un aviso por escrito que indique la naturaleza de la reclamación de la garantía. Dicho aviso también puede entregarse de forma presencial al vendedor y el comprador puede conservar un recibo en el que se indique que dicho aviso fue entregado al vendedor o su representante autorizado de forma presencial. Después de haber entregado dicho aviso, el vendedor tendrá un período razonable, que no debe exceder los seis meses, para subsanar el defecto que es objeto de la reclamación de garantía.

F. La garantía se extenderá por el período de un año a partir de la fecha de transferencia del título de propiedad o de la toma de posesión del comprador, lo que ocurra primero, excepto que la garantía conforme a la cláusula (i) de la subsección C para la fundación de viviendas nuevas se extenderá por un período de cinco años a partir de la fecha de transferencia del título de propiedad o de la toma de posesión del comprador, lo que ocurra primero. Cualquier medida por su incumplimiento debe interponerse dentro de los dos años posteriores a su incumplimiento. Para todas las reclamaciones de garantía que surjan a partir del 1 de enero de 2009 o después, el envío del aviso requerido por la subsección E debe contar con un período de limitaciones de seis meses.

G. En el caso de las viviendas nuevas en las que se utilicen revestimientos de madera contrachapada tratada con retardante de fuego u otros materiales de revestimiento para techos en lugar de madera contrachapada tratada con retardante de fuego, se debe considerar que el vendedor ha cedido la garantía del fabricante al comprador al momento del cierre de la venta. El comprador tendrá una causa de acción directa contra el fabricante de dicho revestimiento para techo por cualquier incumplimiento de dicha garantía. En la medida en que la garantía del fabricante pretenda limitar el derecho de terceros o prohibir la cesión, dicha disposición será inaplicable y no tendrá vigencia alguna.

#### **§ 55.1-1313. Aviso referente a las infracciones no corregidas.**

Si un arrendador no subsana una infracción cometida a una ordenanza vinculada con la salud y la seguridad de los inquilinos en un parque de viviendas prefabricadas dentro de los siete días posteriores a la recepción del aviso por parte de la localidad referente a dicha infracción, la localidad debe notificar a los inquilinos que viven en dicho parque y que son perjudicados por esta infracción. Dicho aviso puede consistir en la publicación del aviso referente a la infracción en un lugar visible dentro del parque de viviendas prefabricadas o en enviar copias de este aviso por correo postal a los inquilinos que son perjudicados.

### **TÍTULO 58.1: FISCALIDAD**

#### **§ 58.1-3661. Equipos, instalaciones o dispositivos de energía solar certificados y equipos, instalaciones o dispositivos de reciclaje certificados.**

A. Los equipos, instalaciones o dispositivos de energía solar certificados y los equipos, instalaciones o dispositivos de reciclaje certificados, según lo definido en este documento, son declarados una clase separada de la propiedad y deben constituir una clasificación para la fiscalidad local separada de otras clasificaciones de bienes muebles o bienes personales. El organismo gubernamental de cualquier condado, ciudad o pueblo puede, por ordenanza, eximir total o parcialmente dicha propiedad de la fiscalidad local conforme a la manera prevista en la subsección D.

B. Según se describe en esta sección:

"Equipos, instalaciones o dispositivos de reciclaje certificados" se refiere a la maquinaria y el equipo que está certificado por el Departamento de Calidad Ambiental como parte integral del proceso de reciclaje y para usarse principalmente con el fin de reducir o prevenir la contaminación de la atmósfera o el agua del estado y que se utiliza en instalaciones de fabricación o unidades de planta que fabrican, procesan, combinan o producen, para vender, artículos reciclables de propiedad personal tangible en ubicaciones fijas en el estado.

"Equipos, instalaciones o dispositivos de energía solar certificados" se refiere a cualquier propiedad, incluidos los bienes inmuebles y bienes personales, los equipos, las instalaciones o dispositivos, excluyendo cualquier parte de dicha propiedad que esté exenta en virtud de la [§ 58.1-3660](#), certificada por la autoridad de certificación local para ser diseñada y utilizada principalmente con el fin de recolectar, generar, transferir o almacenar energía térmica o eléctrica.



"Autoridad certificadora local" se refiere a los departamentos de edificación local o al Departamento de Calidad Ambiental (Department of Environmental Quality, DEQ). La Junta Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe promulgar las normativas que establezcan criterios para los equipos de energía solar certificables. El Departamento de Calidad Ambiental debe promulgar normativas que establezcan criterios para el reciclaje de equipos, instalaciones o dispositivos.

C. Cualquier persona que resida en un condado, ciudad o pueblo que haya implementado una ordenanza de conformidad con la subsección A podrá solicitar al Departamento de Edificación local que un equipo, instalaciones o dispositivos de energía solar esté exento, total o parcialmente, del pago de fiscalidad. Si, después de revisar dicho equipo, instalación o dispositivo, el Departamento de Edificación local determina que la unidad realiza principalmente cualquiera de las funciones establecidas en la subsección B y cumple con los requisitos establecidos por las normativas de la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario, dicho departamento debe aprobar y certificar esta solicitud. El departamento local enviará de inmediato al funcionario local encargado de la evaluación aquellas solicitudes aprobadas y certificadas de forma correcta por el Departamento de Edificación local que cumplen con todos los requisitos que califican para la exención de impuestos de dicho equipo, instalación o dispositivo. Cualquier persona agraviada por una decisión del Departamento de Edificación local puede apelar a dicha decisión ante la junta de apelaciones local del código de edificación, esta tiene la facultad de ratificar o revertir dicha decisión.

D. Al recibir el certificado del Departamento de Edificación local o del Departamento de Calidad Ambiental, el funcionario local encargado de la evaluación, si dicha ordenanza local está en vigor, procederá a determinar el valor de dichos equipos, instalaciones o dispositivos de energía solar elegibles o equipos, instalaciones o dispositivos de reciclaje certificados. La exención provista por esta sección se determinará aplicando la tasa de impuesto local al valor de dicho equipo, instalaciones o dispositivos y restando dicha cantidad, total o parcialmente, ya sea (i) del impuesto total sobre bienes inmuebles adeudado sobre los bienes inmuebles en los que se instalan dichos equipos, instalaciones o dispositivos o (ii) si dichos equipos, instalaciones o dispositivos están sujetos a impuestos como maquinaria y herramientas conforme a la [§ 58.1-3507](#), del impuesto total de la maquinaria y herramientas adeudado por dichos equipos, instalaciones o dispositivos, a elección del contribuyente. Esta exención entrará en vigor a partir del siguiente año fiscal y se permitirá por un plazo no inferior a cinco años; sin embargo, si el contribuyente instala equipos, instalaciones o dispositivos y obtiene la certificación para dichos equipos, instalaciones o dispositivos dentro del año de la instalación, la localidad puede disponer por ordenanza que la exención entre en vigor a partir de la fecha de instalación, y si el contribuyente pagó los impuestos de dichos equipos, instalaciones o dispositivos, la localidad le reembolsará al contribuyente los impuestos pagados. En caso de que la localidad evalúe bienes inmuebles de conformidad con la [§ 58.1-3292](#), la exención entrará en vigor por primera vez cuando dichos bienes inmuebles se evalúen por primera vez, pero no antes de la fecha de dicha solicitud de exención.

E. Para los fines de la administración de ordenanzas conforme con esta sección, y sin otros propósitos, se asumirá que el valor de dichos equipos, instalaciones y dispositivos de energía solar elegibles no es inferior al costo habitual de la compra e instalación de dichos equipos, instalaciones y dispositivos.

## **TÍTULO 63.2: BIENESTAR (SERVICIOS SOCIALES)**

### **§ 63.2-1705. Cumplimiento del Código Estatal de Edificación Uniforme.**

A. Los edificios autorizados para operar como residencias con atención personalizada, centros de cuidado diurno para adultos y agencias de bienestar infantil deben clasificarse y cumplir con las especificaciones para el uso del grupo, según lo requiere el Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia.

B. Los edificios utilizados para residencias con atención personalizada o centros de atención diurna para adultos deben tener licencia para atender residentes o participantes ambulatorios o no ambulatorios. Ambulatorio se refiere a la condición de un residente o participante que es física y mentalmente capaz de cuidarse a sí mismo al momento de evacuar en respuesta ante una emergencia hacia un área de refugio tal como se define en el Código Estatal de Edificación Uniforme sin la asistencia de otra persona, o de la estructura misma sin la asistencia de otra persona, si no existe dicha área de refugio dentro de la estructura, incluso si dicho residente o participante puede requerir la asistencia de una silla de ruedas, andador, bastón, dispositivo protésico o una sola orden verbal para evacuar. No ambulatorio se refiere a la condición de un residente o participante que, debido a algún impedimento físico o mental, no es capaz de cuidar de sí mismo sin la ayuda de otra persona.

## SELLO DEL ARQUITECTO O INGENIERO PROFESIONAL (A/E) CON LICENCIA EN LOS DOCUMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Los siguientes cuadros son una referencia rápida para determinar si la § 54.1-402 del Código de Virginia requiere que los documentos de construcción presentados al Departamento de Edificación local sean preparados por un A/E.

### CUADRO A: DISEÑO GENERAL

Los documentos de construcción para edificios o estructuras requieren un diseño A/E como se indica a continuación. Las instalaciones eléctricas y los sistemas mecánicos y de fontanería se tratan por separado en los cuadros B y C.

CLASIFICACIÓN DE LOS GRUPOS	DESCRIPCIÓN	ÁREA DEL PISO EN PIES CUADRADOS			ALTURA	
		Total neto sin superar los 5,000	Total neto superior a 5,000, pero sin superar los 15,000	Total neto superior a 15,000	No supera los tres pisos de planta	Supera los tres pisos de planta
A	Reuniones (todas, con excepción de las iglesias)	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
A-3	Únicamente las iglesias	No, si la carga de ocupantes es de 100 personas o menos	Sí	Sí	No, si la carga de ocupantes es de 100 personas o menos	Sí
B	Comercial	No	Sí	Sí	No	Sí
E	Educativo	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
F	Fábrica e Industrial	No	No	Sí	No	Sí
H	Riesgo alto	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
I	Institucional	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
M	Mercantil	No	Sí	Sí	No	Sí
R-1	Hoteles, moteles, etc.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
R-2, R-3, R-4 y R-5	Viviendas residenciales, etc.	No	No	No	No	Sí
S	Almacenamiento	No	No	Sí	No	Sí
U	Servicios públicos y varios	Consulte la nota 6.				

**Notas:**

1. De acuerdo con la § 54.1-410(A) del Código de Virginia, los funcionarios de los departamentos de edificación local pueden requerir un diseño A/E, incluso si la ley estatal no lo exige.
2. Los documentos de construcción exentos deben llevar el nombre y la dirección del autor, así como su ocupación.
3. De acuerdo con la § 54.1-402(B)(1) del Código de Virginia, los documentos de construcción de cualquier diseño único de elementos estructurales para pisos, paredes, techos o cimentaciones deben tener el diseño de un A/E.
4. De acuerdo con la § 54.1-402(A)(9) del Código de Virginia, los edificios o estructuras que no están exentos, pero que tienen un diseño estándar no están obligados a tener el diseño de un A/E, siempre que tengan la certificación de un ingeniero profesional o arquitecto acreditado o que cuente con una licencia de otro estado, y siempre que el diseño se adapte a la ubicación específica y de conformidad con los códigos, ordenanzas y normativas locales, y esté certificado por un ingeniero profesional o un arquitecto con licencia en Virginia.
5. De acuerdo con la § 54.1-402(A)(5) del Código de Virginia, no es necesario que las ampliaciones, remodelaciones o diseño de interiores sin un cambio de habitabilidad o carga de ocupación y sin la modificación al sistema estructural o un cambio en los patrones de acceso o salida, o algún tipo de aumento de peligro de incendios tengan un diseño A/E.
6. El grupo U incluye edificios y estructuras agrícolas (granja) que están exentos del Código Estatal de Edificación Uniforme (USBC). Además, los muros de contención del grupo U con menos de tres pies de relleno a distinto nivel y las cercas no requieren la emisión de un permiso en virtud del USBC. Otras estructuras del grupo U, como puentes, torres, garajes privados, tanques, entre otros, pueden requerir un diseño de A/E de acuerdo con el criterio de la autoridad de edificación competente local.

## CUADRO B: DISEÑO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Como se indica a continuación, los documentos de construcción para las instalaciones eléctricas que cumplen con todos los códigos aplicables y el trabajo se realice bajo la supervisión directa de una persona con licencia como un electricista con nivel de maestro o contratista eléctrico de clase A mediante un examen escrito requieren un diseño A/E.

CLASIFICACIÓN DE LOS GRUPOS	DESCRIPCIÓN	ALTURA		VOLTIOS Y AMPERIOS	
		No supera los tres pisos de planta	Supera los tres pisos de planta	Máximo de 600 voltios y 800 amperios	Superior a 600 voltios y 800 amperios
A	Reuniones (todas, excepto los teatros y las iglesias)	No	Sí	No	Sí
A-1	Únicamente los teatros	Sí, si la reunión excede las 100 personas	Sí	No	Sí
A-3	Únicamente las iglesias	No	Sí	No	Sí
B	Comercial	No	Sí	No	Sí
E	Educativo	Sí	Sí	Sí	Sí
F	Fábrica e Industrial	No	Sí	No	Sí
H	Riesgo alto	Sí	Sí	Sí	Sí
I	Instituciones (todas, excepto el grupo I-4)	Sí	Sí	Sí	Sí
I-4	Centros de atención diurna	No	Sí	No	Sí
M	Mercantil	No	Sí	No	Sí
R	Residencial	No	Sí	No	Sí
S	Almacenamiento	No	Sí	No	Sí
U	Servicios públicos y varios	No	Sí	No	Sí

Notas:

- De acuerdo con la § 54.1-410(A) del Código de Virginia, los funcionarios de los departamentos de edificación local pueden requerir un diseño A/E, incluso si la ley estatal no lo exige.
- Los documentos de construcción exentos deben llevar el nombre y la dirección del autor, así como su ocupación.

### CUADRO C: DISEÑO DE LOS SISTEMAS MECÁNICOS Y DE FONTANERÍA

Como se indica a continuación, los documentos de construcción para sistemas mecánicos y de fontanería que utilizan equipos mecánicos integrados, como equipos de diseño estándar catalogado que han sido coordinados y probados por el fabricante y que cumplen con todos los códigos aplicables requieren un diseño A/E. Estos sistemas mecánicos no deben exceder las presiones manométricas de 125 libras por pulgada cuadrada, excepto los sistemas de refrigeración o las temperaturas distintas a los gases de combustión de 300 grados F (150 grados C), cuando dicho trabajo esté diseñado y se realice bajo la supervisión directa de una persona con licencia como plomero con nivel de maestro, trabajador de calefacciones, de aire acondicionado y ventilación con nivel de maestro, o un contratista de clase A en dichas especialidades mediante un examen escrito.

CLASIFICACIÓN DE LOS GRUPOS	DESCRIPCIÓN	ALTURA	
		No supera los tres pisos de planta	Supera los tres pisos de planta
A	Reuniones (todas, excepto los teatros y las iglesias)	No	Sí
A-1	Únicamente los teatros	Sí, si la reunión excede las 100 personas	Sí
A-3	Únicamente las iglesias	No	Sí
B	Comercial	No	Sí
E	Educativo	Sí	Sí
F	Fábrica e Industrial	No	Sí
H	Riesgo alto	Sí	Sí
I	Instituciones (todas, excepto el grupo I-4)	Sí	Sí
I-4	Centros de atención diurna	No	Sí
M	Mercantil	No	Sí
R	Residencial	No	Sí
S	Almacenamiento	No	Sí
U	Servicios públicos y varios	No	Sí

Notas:

1. De acuerdo con la § 54.1-410(A) del Código de Virginia, los funcionarios de los departamentos de edificación local pueden requerir un diseño A/E, incluso si la ley estatal no lo exige.
2. Los documentos de construcción exentos deben llevar el nombre y la dirección del autor, así como su ocupación.

## AGENCIAS ESTATALES CON RESPONSABILIDADES DE DISEÑO FUNCIONAL

Aunque el USBC reemplaza las normativas de edificación de las agencias estatales, la § 36-98 del Código de Virginia establece que no debe reemplazar las normativas establecidas por las agencias estatales que requieren y rigen el diseño funcional y la operación de las actividades relacionadas con la construcción que no están cubiertas por el USBC. La autoridad de edificación competente puede exigir a los solicitantes de permisos de edificación que presenten pruebas del cumplimiento de los requisitos de diseño funcional antes de la emisión del permiso. Las actividades de diseño funcional incluyen, entre otras: los sistemas públicos de suministro de agua, sistemas de tratamiento y eliminación de aguas residuales y las instalaciones de residuos sólidos. Las agencias estatales también pueden exigir, cuando otra ley estatal lo autorice, que los edificios se mantengan de acuerdo con lo estipulado en el USBC bajo el cual se construyeron.

La siguiente lista está diseñada como una guía para los usuarios del USBC. En algunos casos, existe un memorándum respecto de un acuerdo entre el DHCD o el BHCD y la agencia estatal perjudicada. El asterisco en la lista indica que existe un acuerdo y que está incluido en los documentos o puede obtenerse del DHCD.

ACTIVIDADES AFINES	TELÉFONO	DIRECCIÓN	
*Hogares para adultos y centros de atención diurna, instalaciones de cuidado infantil, residencias con atención personalizada, hogares grupales para niños y hogares de atención diurna familiar	(804) 726-7143	Division of Licensing Programs, DSS 801 E. Main St., 9 <sup>th</sup> Floor Richmond, VA 21219	
Rótulos para publicidad exterior	(804) 371-6823	VDOT, Environmental Division 1401 E. Broad St. Richmond, VA 23219	
Servicios públicos perjudicados por la autopista	(804) 786-2801	VDOT 1401 E. Broad St. Richmond, VA 23219	
Vías de acceso a las autopistas estatales, ingeniero de distrito del Departamento de Transporte de Virginia (Virginia Department of Transportation, VDOT) en lo siguiente:			
870 Bonham Rd. Bristol, VA 24203 (276) 669-6151	731 Harrison Ave. Salem, VA 24153 (540) 387-5320	1601 Orange Rd. Culpeper, VA 22701 (540) 829-7537	87 Deacon Rd. Fredericksburg, VA 22404 (540) 899-4560
4219 Campbell Ave. Lynchburg, VA 24506 (804) 947-6599	2430 Pine Forest Dr. Colonial Hts., VA 23834 (804) 524-6000	14685 Avion Parkway Chantilly, VA 20151 (703) 383-8368	1700 N. Main St.    811 Commerce Rd. Suffolk, VA 23434    Staunton, VA 24401 (757) 925-2500    (540) 332-9075
Edificios y monumentos históricos, normativas de preservación	(804) 367-2323	Department of Historic Resources 2801 Kensington Avenue Richmond, VA 23221	
Hospitales, hospicios y hogares de ancianos	(804) 367-2102	Div. of Licensing and Certification, VDH 9960 Mayland Dr., Suite 401 Richmond, VA 23219	
Hoteles, moteles, restaurantes, campamentos, piscinas públicas y zonas turísticas	(804) 864-7473	Office of Environmental Health, VDH 109 Governor Street Richmond, VA 23219	
Centros de salud mental (que proporcionan atención psicológica, tratamiento por consumo de drogas y alcohol, además de tratamiento de salud mental)	(804) 786-1747	Office of Licensing DBHDS 1220 Bank St., 4 <sup>th</sup> Floor Richmond, VA 23219	
Edificios escolares (públicos) y escuelas de capacitación para jóvenes y adultos	(804) 225-2035	Department of Education P. O. Box 2120 Richmond, VA 23218	
*Tratamientos de alcantarillado, fosas sépticas y saneamiento. * Obras hidráulicas y suministro público de agua	(804) 864-7473	Office Environmental Health, VDH 109 Governor St. Richmond, VA. 23219 o Local Public Health Office	
Instalaciones sanitarias para los trabajadores de la construcción. * Calderas y recipientes sujetos a presión. Seguridad en el trabajo	(804) 371-2327	Department of Labor and Industry 13 S. Thirteenth St. Richmond, VA 23219-1747	
Arquitectos e ingenieros Pintura a base de asbesto y plomo Contratistas y comerciantes	(804) 367-8506	DPOR 9960 Mayland Dr., Suite 400 Richmond, VA 23233	
Centros de detención	(804) 674-3102	Dept. of Correction – Arch. And Eng. 6900 Atmore Drive Richmond, VA 23225	
Limpieza de laboratorio de metanfetamina	(804) 864-8182	Department of Health Office of Epidemiology, Toxicology 109 Governor Street, 6 <sup>th</sup> Floor East Richmond, VA 23219	

## IMPLEMENTACIONES y ENMIENDAS ANTERIORES del USBC y SFPC

El Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia (USBC) fue implementado por primera vez en 1973 por la Junta Estatal de Vivienda. La responsabilidad del USBC pasó a la Junta Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario el 1 de julio de 1978. El Código Estatal de Prevención contra Incendios de Virginia fue implementado por primera vez por la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario el 1 de marzo de 1988. La implementación inicial y las enmiendas subsecuentes realizadas por dichas juntas se indican a continuación:

### Edición de 1973

Fecha de entrada en vigor: 1 de septiembre de 1973.

Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, enmiendas administrativas, edición de 1973.

Principales normas de referencia:

Código Básico de Edificación de BOCA, año 1970, con anexo recopilado de 1972.

Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1971.

Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1970, con anexo recopilado de 1972.

Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1971.

Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, año 1971.

### Anexo recopilado de 1974

Fecha de entrada en vigor: 1 de abril de 1974.

Título: Anexo recopilado de 1974 del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia.

Principales normas de referencia:

Código Básico de Edificación de BOCA, año 1970, con anexo recopilado de 1972.

Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1971.

Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1970, con anexo recopilado de 1972.

Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1971.

### Anexo recopilado de 1975

Fecha de entrada en vigor: 7 de febrero de 1976.

Título: Anexo recopilado de 1975 del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia.

Principales normas de referencia:

Código Básico de Edificación de BOCA, año 1975.

Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1975.

Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1975.

Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1975.

Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, año 1975.

### Anexo recopilado de 1978

Fecha de entrada en vigor: 1 de agosto de 1978.

Título: Anexo recopilado de 1978 del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia.

Principales normas de referencia:

Código Básico de Edificación de BOCA, año 1978.

Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1978.

Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1978.

Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1978.

Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, año 1975.

### Anexo recopilado de 1978 (primera enmienda)

Fecha de entrada en vigor: 1 de enero de 1981.

NOTA: Se continuó con el anexo recopilado de 1978 del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia; sin embargo, se realizaron algunas modificaciones al Código Básico de Edificación de BOCA de 1978 mencionado anteriormente.

### Edición de 1981

Fecha de entrada en vigor: 16 de julio de 1982.

Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, edición de 1981.

Principales normas de referencia:

Código Básico de Edificación de BOCA, año 1981.

Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1981.

Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1981.

Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1981.

Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, año 1979, con enmiendas de 1980.

### Edición de 1981 (primera enmienda)

Fecha de entrada en vigor: 20 de junio de 1984.

Título: Secciones 515.4 y 515.5 del artículo 5, edición de 1981, Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia.

### Edición de 1984

Fecha de entrada en vigor: 1 de abril de 1986.

Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I -Nuevo Código de Construcción, edición de 1984.

Principales normas de referencia:

Código Básico de Edificación de BOCA, año 1984.

Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1984.

Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1984.

Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1984.

Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, año 1983, con enmiendas de 1984.

### Edición de 1987

Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 1988.

Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I -Nuevo Código de Construcción, edición de 1987.

Principales normas de referencia:

Código Básico de Edificación de BOCA, año 1987.

Código Básico de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1987.

Código Básico de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1987.

Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1987.

Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, año 1986, con enmiendas de 1987.



Título: Código Estatal de Prevención contra Incendios de Virginia, edición de 1987.  
Principales normas de referencia:  
Código Nacional para la Prevención de Incendios de BOCA, año 1987.

#### **Edición de 1987 (primera enmienda)**

Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 1989.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I -Nuevo Código de Construcción, edición de 1987.  
Principales normas de referencia: Iguales a las de la edición de 1987.

#### **Edición de 1987 (segunda enmienda)**

Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 1990.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I -Nuevo Código de Construcción, edición de 1987.  
Principales normas de referencia: iguales a las de la edición de 1987.

#### **Edición de 1987 (tercera enmienda)**

Fecha de entrada en vigor: 1 de octubre de 1990.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I -Nuevo Código de Construcción, edición de 1987.  
Principales normas de referencia: iguales a las de la edición de 1987.

#### **Edición de 1990**

Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 1991.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I -Nuevo Código de Construcción, edición de 1990.  
Principales normas de referencia:  
Código Nacional de Edificación de BOCA, año 1990.  
Código Nacional de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1990.  
Código Nacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1990.  
Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1990.  
Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar de CABO, año 1989, incluye enmiendas del año 1990.  
Título: Código Estatal de Prevención contra Incendios de Virginia, edición de 1990.  
Principales normas de referencia:  
Código Nacional para la Prevención de Incendios de BOCA, año 1990.

#### **Edición de 1990 (primera enmienda)**

Fecha de entrada en vigor: 1 de noviembre de 1991.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I -Nuevo Código de Construcción, edición de 1990, -primera enmienda.  
Principales normas de referencia: iguales a las de la edición de 1990.

#### **Edición de 1990 (tercera enmienda)**

Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 1993.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I -Nuevo Código de Construcción, edición de 1990 -tercera enmienda.  
Principales normas de referencia: iguales a las de la edición de 1990.

#### **Edición de 1993**

Fecha de entrada en vigor: 1 de abril de 1994.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, volumen I -Nuevo Código de Construcción, edición de 1993.  
Principales normas de referencia:  
Código Nacional de Edificación de BOCA, año 1993.  
Código Nacional de Instalaciones Mecánicas de BOCA, año 1993.  
Código Nacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de BOCA, año 1993.  
Código Nacional para la Prevención de Incendios de BOCA, año 1993.  
Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1993.  
Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar de CABO, año 1992, incluye enmiendas del año 1993.  
Título: Código Estatal de Prevención contra Incendios de Virginia, edición de 1993.  
Principales normas de referencia:  
Código Nacional para la Prevención de Incendios de BOCA, año 1993.

#### **Edición de 1996**

Fecha de entrada en vigor: 15 de abril de 1997, incluye una revisión menor del 20 de agosto de 1997.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, edición de 1996.  
Principales normas de referencia:  
Código Nacional de Edificación de BOCA, año 1996.  
Código Internacional de Instalaciones Mecánicas, año 1996.  
Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, año 1995, incluye un anexo de 1996.  
Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1996.  
Código de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar de CABO, año 1995.  
Título: Código Estatal de Prevención contra Incendios de Virginia, edición de 1996.  
Principales normas de referencia:  
Código Nacional para la Prevención de Incendios de BOCA, año 1996.

#### **Edición de 1996 con las enmiendas del año 2000**

Fecha de entrada en vigor: 15 de septiembre de 2000.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, edición de 1996, incluye enmiendas del año 2000.  
Principales normas de referencia:  
Iguales a las de la edición de 1996, con excepción del Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible de 1997.

#### **Edición de 2000**

Fecha de entrada en vigor: 1 de octubre de 2003.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, "USBC", edición del año 2000.  
Principales normas de referencia:  
International Code Council (ICC).  
Código Internacional de Edificación, año 2000.  
Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2000.  
Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2000.

Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 1999.  
Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2000.  
Código Internacional de Conservación de Energía del ICC, año 2000.  
Código Internacional Residencial (IRC) del ICC, año 2000.

NOTA: El 9 de septiembre de 2004 entró en vigor una enmienda que trata sobre la distancia de separación contra incendios entre viviendas, de acuerdo con el IRC.  
Título: Código Estatal de Prevención contra Incendios de Virginia, Edición de 2000  
Principales normas de referencia:  
Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2000.

### **Edición de 2003**

Fecha de entrada en vigor: 16 de noviembre de 2005.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, "USBC", edición del año 2003.  
Principales normas de referencia:  
International Code Council (ICC).  
Código Internacional de Edificación, año 2003.  
Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2003.  
Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2003.  
Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 2005.  
Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2003.  
Código Internacional de Conservación de Energía del ICC, año 2003.  
Código Internacional Residencial (IRC) del ICC, año 2003.  
Título: Código Estatal de Prevención contra Incendios de Virginia, edición de 2003.  
Principales normas de referencia:  
Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2003.

### **Edición de 2006**

Fecha de entrada en vigor: 1 de mayo de 2008.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, "USBC" (edición de 2006).  
Principales normas de referencia:  
Código Internacional de Edificación del ICC, año 2006.  
Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2006.  
Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2006.  
Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 2005.  
Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2006.  
Código Internacional Residencial del ICC, año 2006.  
Título: Código Estatal de Prevención contra Incendios de Virginia, edición de 2006.  
Principales normas de referencia:  
Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2006.

### **Edición de 2009.**

Fecha de entrada en vigor: 1 de marzo de 2011.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, "USBC", edición del año 2009.  
Principales normas de referencia:  
Código Internacional de Edificación del ICC, año 2009.  
Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2009.  
Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2009.  
Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 2008.  
Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2009.  
Código Internacional Residencial del ICC, año 2009.  
Título: Código Estatal de Prevención contra Incendios de Virginia, edición de 2009.  
Principales normas de referencia:  
Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2009.

### **Edición de 2012**

Fecha de entrada en vigor: 14 de julio de 2014.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, "USBC", edición del año 2012.  
Principales normas de referencia:  
Código Internacional de Edificación del ICC, año 2012.  
Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2012.  
Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2012.  
Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 2011.  
Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2012.  
Código Internacional Residencial del ICC, año 2012.  
Título: Código Estatal de Prevención contra Incendios de Virginia, edición de 2012.  
Principales normas de referencia:  
Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2012.

### **Edición de 2015**

Fecha de entrada en vigor: 4 de septiembre de 2018.  
Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia, "USBC", edición de 2015.  
Principales normas de referencia:  
Código Internacional de Edificación del ICC, año 2015.  
Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2015.  
Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2015.  
Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 2014.  
Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2015.  
Código Internacional Residencial del ICC, año 2015.  
Título: Código Estatal de Prevención contra Incendios de Virginia, edición de 2015.  
Principales normas de referencia:  
Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2015.

**Edición de 2018**

- Fecha de entrada en vigor: 1 de julio de 2021.
- Título: Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia "USBC", edición del año 2015.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Edificación del ICC, año 2018.
  - Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del ICC, año 2018.
  - Código Internacional de Instalaciones Mecánicas del ICC, año 2018.
  - Código Nacional sobre Instalaciones Eléctricas de la NFPA, año 2017.
  - Código Internacional de Instalaciones de Gas Combustible del ICC, año 2018.
  - Código Internacional de Conservación de Energía del ICC, año 2018.
  - Código Internacional Residencial del ICC, año 2018.
- Título: Código Estatal para la Prevención de Incendios de Virginia, edición de 2018.
- Principales normas de referencia:
  - Código Internacional de Protección contra Incendios del ICC, año 2018.



**DIRECTRICES SOBRE CALDERAS Y RECIPIENTES SUJETOS A PRESIÓN DE VIRGINIA\***  
**Sección 2801.1 del USBC, año 2015**

<b>OBJETO</b>	<b>APLICACIÓN</b>	<b>EXENCIONES</b>
Caldera	Residencial	Todo
Caldera	Edificio de apartamentos	Menos de 4 unidades
Caldera	Calefacción/proceso	Ninguna
Caldera	Suministro de agua caliente	Menos de 120 gal/ Entrada de 200,000 BTU/hr
Calentador de agua	Suministro de agua caliente	Menos de 120 gal/ Entrada de 200,000 BTU/hr
Recipientes sujetos a presión	Almacenamiento, aire	Menos de 8 pies <sup>3</sup> (60 gal.)/ Presión fija de 175 psi
Recipientes sujetos a presión	Agua potable	Sin serpentín de vapor/ Menos de 300 psi
Recipientes sujetos a presión	Aire y agua	Menos de 120 gal.
Recipientes sujetos a presión	Aire acondicionado/ refrigeración	Menos de 5 pies <sup>3</sup> /250 psi

\*Consulte las exenciones enumeradas en la § 40.1-51.8 del Código de Virginia para conocer el enunciado específico.

## NORMATIVAS DE LA SWCB PARA LOS TANQUES

La sección del USBC referente a líquidos inflamables y combustibles indica que las normativas que rigen la instalación, reparación, actualización y cierre de tanques de almacenamiento subterráneos y sobre la superficie del suelo, según las normativas de la Junta Estatal de Control de Agua de Virginia (Virginia State Water Control Board, SWCB) 9 VAC 25-580-10 y siguientes, y 9 VAC 25-91-10 y siguientes se aprueban e incorporan por referencia para ser una parte ejecutable de este código.

El propósito de estos cuadros es contar con una referencia rápida para determinar cuándo y cómo los tanques son regulados de acuerdo con estas normativas establecidas por la SWCB. Los tanques exentos o excluidos por las normativas de la SWCB no están exentos de cumplir con los requisitos estipulados por el USBC.

### CUADRO A: TANQUES DE ALMACENAMIENTO SUBTERRÁNEOS (UST)

Un tanque de almacenamiento subterráneo (underground storage tanks, UST) dentro de cualquiera de las categorías marcadas con la palabra "SÍ" indica que las normativas de la SWCB incluyen requisitos que los UST deben cumplir. Las normativas no se aplican a los tanques de almacenamiento subterráneos que no son parte de la definición o que están excluidos por las normativas. En determinados casos, los UST pueden estar regulados de forma parcial. Las normativas de la SWCB definen a los UST como cualquiera o una combinación de tanques, incluidas las tuberías subterráneas, que se utilizan para almacenar una acumulación de sustancias reguladas y cuyo volumen, incluidas las tuberías subterráneas, se encuentra en un 10 % o más por debajo de la superficie del suelo.

BREVE DESCRIPCIÓN	APLICA NORM. UST
Las normativas técnicas de los UST (9 VAC 25-580-10 y siguientes) tratan las "sustancias reguladas" definidas en el artículo 9 de la Ley Estatal de Control del Agua para referirse a los siguientes: <sup>a</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>a.) Cualquier sustancia enumerada en la §101(14) de CERCLA (42 USC § 9601 y siguientes). Disponible en el sitio web: <a href="http://www.gpo.gov/fdsys/pkg/USCODE-2010-title42/pdf/USCODE-2010-title42-chap103-subchapI-sec9601.pdf">http://www.gpo.gov/fdsys/pkg/USCODE-2010-title42/pdf/USCODE-2010-title42-chap103-subchapI-sec9601.pdf</a>.</li> <li>b.) Petróleo, incluido el aceite crudo o cualquier fracción de este, que sea líquido a condiciones de temperatura y presión estándar (60 °F y 14.7 psia). O</li> </ul>	SÍ
Cualquier UST ≤ 110 galones	NO
Tanque para instalaciones agrícolas o residenciales ≤ 1,100 galones utilizado para almacenar combustible para motores con fines no comerciales	NO
Tanques utilizados para almacenar combustible de calefacción para el consumo en las instalaciones donde se almacena <sup>b</sup>	NO
Fosas sépticas <sup>b</sup>	NO
Instalaciones de tuberías reguladas por la Ley de Seguridad de Tuberías de Gas Natural de 1968, la Ley de Seguridad de Tuberías de Líquidos Peligrosos de 1979 o una tubería intraestatal <sup>b</sup>	NO
Embalse superficial, pozo, estanque o laguna <sup>b</sup>	NO
Sistemas de recolección de aguas de tormenta o de aguas residuales <sup>b</sup>	NO
Tanque de proceso de flujo continuo <sup>b</sup>	NO
Trampa de líquido o líneas de recolección asociadas directamente relacionadas con las operaciones de producción y recolección de aceite o gas <sup>b</sup>	NO

El tanque de almacenamiento situado en un área subterránea (como un sótano, una bodega, una explotación minera, un pozo, un recinto o un túnel). Si el tanque de almacenamiento está situado sobre o por encima de la superficie del suelo se debe regular como un tanque de almacenamiento sobre la superficie del suelo (above storage tank, AST) <sup>b</sup>	NO
Sistemas de UST que contienen desechos peligrosos enumerados o identificados conforme al subtítulo C de la Ley de Eliminación de Residuos Sólidos, o una mezcla de estos desechos peligrosos y otras sustancias reguladas	NO
Sistema de tanque de tratamiento de aguas residuales que forma parte de una instalación de tratamiento de aguas residuales regulada por la §402 o §307(b) de la Ley de Agua Limpia. Equipos de maquinaria que contienen sustancias reguladas para fines operativos, como tanques de elevación hidráulica y tanques de equipos eléctricos	NO
Sistemas de UST que contienen concentraciones mínimas de sustancias reguladas	NO
Sistema de UST para contención de derrames o desbordamientos de emergencia que se vacía rápidamente después de su uso	NO
Sistemas de tanques para tratamiento de aguas residuales	(SÍ) <sup>c</sup>
Sistemas de UST que contienen material radiactivo y que está regulado por la Ley de Energía Atómica de 1954	(SÍ) <sup>c</sup>
Sistemas de UST que son parte de un sistema generador de emergencia en instalaciones de generación de energía nuclear reguladas por la Comisión Reguladora Nuclear conforme a la 10 CFR 50, apéndice A	(SÍ) <sup>c</sup>
Sistemas de distribución de combustible para hidrantes de aeropuertos	(SÍ)
Sistemas de UST con tanques construidos en el terreno	(SÍ)
Detección de descargas para cualquier sistema de UST que almacene combustible únicamente para uso de generadores de energía de emergencia	(SÍ)

**Nota a.** El enunciado fue abreviado. Para obtener la definición completa, consulte la definición de "sustancia regulada" en 9 VAC 25-580-10.

**Nota b.** Incluye las tuberías conectadas a cualquiera de estos tanques.

**Nota c.** En determinados casos, los UST pueden estar excluidos de forma parcial.



**TABLA B: TANQUES DE ALMACENAMIENTO SOBRE LA SUPERFICIE DEL SUELO (AST)**

Un tanque de almacenamiento sobre la superficie del suelo (aboveground storage tank, AST) dentro de cualquiera de las categorías marcadas con la palabra "SÍ" indica que las normativas de la SWCB incluyen requisitos que los AST deben cumplir. Las normativas no se aplican a los tanques de almacenamiento sobre la superficie del suelo que no son parte de las definiciones o que están excluidos por las normativas.

<b>BREVE DESCRIPCIÓN<sup>e</sup></b>	<b>APLICA NORM. AST</b>
<p>Normativas técnicas de los AST (9 VAC 25-91-10 y siguientes) trata los tanques y las tuberías conectadas que contienen "aceite" a una presión atmosférica. "Aceite", tal como se define, se refiere al aceite de cualquier tipo y en cualquier forma, incluidos, entre otros, petróleo y sus derivados, aceite combustible, aceites lubricantes, aceite con sedimentos, desechos de aceite, aceite mezclado con otros desechos, aceite crudo y todos los demás hidrocarburos líquidos independientemente de su gravedad específica.</p> <p>A menos que se especifique lo contrario, las normativas incluyen requisitos para la instalación de un AST individual con una capacidad de almacenamiento mayor a 660 galones de aceite. La aplicabilidad de cada una de las partes de las normativas de la SWCB se identifica dentro de estas, por ejemplo, los requisitos para prevención de contaminación no se aplican a las instalaciones con una capacidad de almacenamiento de AST de &lt; 25000 galones, pero los AST deben estar registrados con DEQ con capacidades de almacenamiento &gt; 600 galones.</p> <p>El término "tubos" o "tuberías" incluye las tuberías y tubos asociados utilizados para el funcionamiento de un AST, o que emanan o alimentan a los AST o transferencias de aceite desde un AST o hacia este, por ejemplo, sistemas de dispensación, incluidos los sistemas de abastecimiento de combustible de hidrantes en aeropuertos, los sistemas de suministro, los sistemas de calibración, los sistemas auxiliares, entre otros.</p>	SÍ
Un AST con una capacidad de almacenamiento para aceite de 660 galones o menos <sup>c</sup>	NO
Un AST ubicado en una granja o residencia utilizada para almacenar combustible de motores con fines no comerciales, con una capacidad de almacenamiento total de 1,100 galones o menos <sup>c</sup>	NO
Un AST que almacene combustible de calefacción > 660 galones para consumo en las instalaciones donde se almacena (debe estar registrado con DEQ)	(SÍ) <sup>a</sup>
Un AST > 660 galones para almacenar asfalto o compuestos de asfalto (60 °F a 14.7 psia)	(SÍ) <sup>b</sup>
Un AST utilizado para almacenar gas propano, gas butano u otros gases líquidos de petróleo <sup>c</sup>	NO
Un AST que esté regulado por el Departamento de Minas, Minerales y Energía según lo dispuesto en el capítulo 22.1 (§ 45.1-361.1 y siguientes), del Código de Virginia <sup>c</sup>	NO
Un AST usado para contener petróleo durante menos de 120 días cuando: (i) se utilice de forma vinculante con actividades relacionadas con la contención y limpieza de petróleo; (ii) se utilice por una entidad federal, estatal o local para responder a una emergencia; o (iii) se utilice temporalmente en el sitio para reemplazar la capacidad de almacenamiento permanente <sup>c</sup>	NO
Vehículos motorizados con licencia, a menos que se utilicen únicamente para el almacenamiento de aceite <sup>c</sup>	NO
Tuberías y tanques separadores de una tubería interestatal regulada por la Ley Federal de Asociación y Seguridad Responsable de Tuberías (Accountable Pipeline Safety and Partnership Act) de 1996 (49 USC § 60101 y siguientes)	SÍ
Tanque de proceso de flujo continuo según lo definido en la 40 CFR Parte 280 <sup>c</sup>	NO
Recipientes <sup>c</sup>	NO
Un AST que contiene petróleo, incluido el aceite crudo o cualquier fracción de este, que es líquido a temperatura y presión estándar (60° F a 14.7 psia) sujeto a y específicamente enumerado o designado como sustancia peligrosa según la ley federal CERCLA <sup>c</sup>	NO

Un sistema de tanque de tratamiento de aguas residuales que forma parte de una instalación de tratamiento de aguas residuales regulada por la Ley Federal de Agua Limpia <sup>c</sup>	NO
	NO
Un AST utilizado para el almacenamiento de productos que están regulados de conformidad con la Ley Federal de Alimentos, Medicamentos y Cosméticos <sup>c</sup>	NO
Un AST que se utiliza para almacenar desechos peligrosos enumerados o identificados bajo el subtítulo C de la RCRA (Ley de Eliminación de Residuos Sólidos), o una mezcla de tales desechos peligrosos y otras sustancias reguladas <sup>c</sup>	NO
Un AST utilizado para almacenar aceites animales y vegetales a base de hidrocarburos no derivados del petróleo <sup>c</sup>	NO
Una trampa de líquido o líneas de recolección asociadas directamente relacionadas con las operaciones de producción y recolección de petróleo o gas <sup>c</sup>	NO
Embalse superficial, pozo, estanque o laguna <sup>c</sup>	NO
Un sistema de recolección de aguas de tormenta o aguas residuales <sup>c</sup>	NO
Equipos o maquinarias que contienen aceite para fines operativos, incluidos, entre otros, sistemas de lubricación, sistemas hidráulicos y sistemas de transferencia de calor <sup>c</sup>	NO
Equipos eléctricos llenos de aceite, incluidos, entre otros, transformadores, disyuntores diferenciales o condensadores	NO
Separadores de agua aceitosa <sup>c</sup>	NO
Un AST que contiene desechos del dragado <sup>c</sup>	NO
Tubos o tuberías por encima de la primera válvula del AST, que conecta al AST con los tanques o equipos de procesos de producción <sup>c</sup>	NO

**Nota a:** En las instalaciones con una capacidad total de almacenamiento de AST total de 25000 galones de aceite o más, un AST con una capacidad de 5,000 galones o menos utilizado para almacenar combustible de calefacción para uso de consumo en las instalaciones donde se almacena están excluidos del cumplimiento de los requisitos de prevención de contaminación (9 VAC 25-91-130 y siguientes), sin embargo, los AST deben estar registrados con DEQ.

**Nota b:** Las exclusiones parciales de las partes de las normativas de AST para determinados tipos de asfalto y sus compuestos, así como para determinadas tuberías y tanques separadores de una tubería interestatal se identifican en las normativas del AST.

**Nota c:** El enunciado fue abreviado. Para conocer el enunciado completo, consulte las normativas del AST.

**TABLA C: LISTA PARCIAL DE LAS DIFERENCIAS PRINCIPALES<sup>a, b, c</sup>  
CÓDIGOS DEL ICC vs NORMATIVAS DE LA SWCB**

La sección del USBC referente a los líquidos inflamables y combustibles indica que cuando se presenten diferencias entre las disposiciones

de este código y las disposiciones incorporadas de las normativas de la SWCB, se deben aplicar las disposiciones de las normativas de la SWCB.

El propósito de este cuadro es identificar una lista parcial de las diferencias principales.

<b>Requisitos de las normativas de la SWCB UST = 9 VAC 25-580-10 y siguientes AST = 9 VAC 25-91-10 y siguientes</b>	<b>Códigos aplicables de edificación/incendios del ICC, año 2015 y/o normas de referencia</b>	<b>Diferencias clave identificadas</b>
9 VAC 25-580-10 - Definición de los UST: la definición de los UST en las normativas de la SWCB sobre los UST solo requiere que el 10 % del tanque y tubería estén debajo del suelo para ser considerado un UST.	La NFPA 30 requiere que el tanque esté completamente cubierto para ser considerado un UST.	Esto no se considera un conflicto, ya que las normativas de la SWCB indican que sus definiciones tienen significados cuando se usan en su capítulo. Por lo tanto, use la definición de la SWCB al aplicar sus normativas de tanques y los requisitos de la NFPA 30 al aplicar los requisitos del código de edificación o contra incendios.
9 VAC 25-580-310 – Cierre temporal de los UST:  Nota: Para AST, consulte la nota de pie de página "c"	IFC 2015 sección 5704.2.13.1.3: los UST fuera de uso durante 1 año requieren: "Retiro o abandono en el sitio (considerado un cierre permanente según las normativas de la SWDB)"	* Para sistemas mejorados: Las normativas de la SWCB establecen el cierre temporal del UST de manera indefinida para sistemas mejorados y, por lo tanto, la SWCB no requiere el retiro o abandono en el sitio. * Para sistemas de calidad inferior: Las normativas de la SWCB prevén extensiones del cierre temporal del UST, a elección de la autoridad de edificación competente. La política del DEQ recomendó que todos los sistemas UST de calidad inferior cerrados temporalmente para la fecha límite del 12/22/98 se cierren permanentemente antes del 12/22/99. ** Por lo tanto, las normativas de la SWCB son las que rigen.

**Nota a:** Los tanques exentos o excluidos por las normativas de la SWCB no están exentos de cumplir con los requisitos estipulados por el USBC. Por ejemplo, las normativas de la SWCB excluyen todos los UST con combustible de calefacción que se consume en las instalaciones donde se almacena. Sin embargo, el USBC sigue teniendo requisitos para permisos, instalaciones, reparaciones, abandono, retiro, entre otros; y el IRC tiene requisitos para permisos, instalaciones, entre otros.

**Nota b:** El cierre de los tanques según el VRC: la sección M2201.7 del VRC cuenta con requisitos para la instalación, pero no con requisitos para el cierre del tanque. El propietario aún tendría que cumplir con las normativas de la SWCB para el cierre de los tanques que no están excluidos de las normativas de la SWCB.

**Nota c:** Aunque las normativas de la SWCB no tratan los cierres temporales de los AST, se deben aplicar los requisitos referentes a los que se encuentran fuera de servicio del ICC en la sección 5704.2.13.2 de IFC.

## CÓDIGO ADMINISTRATIVO DE VIRGINIA

### CRITERIOS DE LA ENERGÍA SOLAR PARA LA EXENCIÓN DE IMPUESTOS

#### Parte I Administración

##### **13VAC5-200-10. Solicitud.**

La solicitud de exención de impuestos para equipos solares se debe realizar en el Departamento de Edificación local.

##### **13VAC5-200-20. Planos y especificaciones.**

Los planos completos y las especificaciones de los equipos, instalaciones o dispositivos de energía solar deben enviarse al Departamento de Edificación local para su revisión.

##### **13VAC5-200-30. Cumplimiento.**

El sistema de energía solar debe cumplir con las disposiciones del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia.

##### **13VAC5-200-40. Aprobación.**

El solicitante de la exención de impuestos debe demostrar a la autoridad de edificación competente local que el sistema solar propuesto o existente realiza la función prevista.

##### **13VAC5-200-50. Certificación.**

Si, después de revisar dicho equipo, instalación o dispositivo, el Departamento de Edificación local determina que la unidad está diseñada y se utiliza principalmente con el fin de proporcionar la recolección y el uso de energía solar incidente para calentar agua, calefacción o enfriamiento de espacios u otra aplicación que, de lo contrario, requeriría una fuente de energía convencional, y cumple con los criterios establecidos en este documento, el Departamento de Edificación local debe aprobar y certificar dicha solicitud. El departamento local debe enviar de inmediato al funcionario local encargado de la evaluación aquellas solicitudes aprobadas y certificadas de forma correcta por el Departamento de Edificación local, que cumplen con todos los requisitos que califican para la exención de impuestos de dicho equipo, instalación o dispositivo.

##### **13VAC5-200-60. Apelaciones.**

Cualquier persona agraviada por una decisión del Departamento de Edificación local puede apelar a dicha decisión ante la junta de apelaciones local del código de edificación, esta tiene la facultad de ratificar o revertir dicha decisión.

### **13VAC5-200-70. Evaluaciones.**

Al recibir el certificado del Departamento de Edificación local, el funcionario local encargado de realizar la evaluación procederá, si dicha ordenanza local está en vigor, a determinar el valor de dichos equipos, instalaciones o dispositivos de energía solar elegibles. El valor de dichos equipos, instalaciones o dispositivos de energía solar elegibles no debe ser inferior al costo normal de la adquisición e instalación de dichos equipos, instalaciones o dispositivos.

### **13VAC5-200-80. Exenciones.**

Las exenciones de impuestos se determinarán de acuerdo con lo dispuesto en la § 58.1-3661 D del Código de Virginia.

## **Parte II Definiciones**

### **13VAC5-200-90. Equipos de energía solar.**

El propósito de esta sección es definir los equipos de energía solar en términos de su función, funcionamiento y componentes con el fin de determinar la elegibilidad para la exención de impuestos sobre bienes inmuebles o personales. Esta sección describe la mayoría de los sistemas de energía solar que se utilizan ampliamente en la actualidad. Estas definiciones no pretenden ser exhaustivas y es posible que algunos sistemas de energía solar no estén representados en las mismas. Las células solares fotovoltaicas no están incluidas en esta sección, pero califican como equipos de energía solar. Cualquier sistema de energía solar presentado para una exención de impuestos que no esté cubierto por este documento será considerado de forma individual para su certificación por parte de la oficina estatal de vivienda.

### **13VAC5-200-100. Descripción funcional.**

La descripción funcional del sistema de calefacción solar y agua caliente se encuentra en las Normas mínimas intermedias de propiedad del HUD para sistemas de calefacción solar y agua caliente de uso doméstico, NBSIR #77-1226.

## **Parte III Sistemas de energía solar pasivos**

### **13VAC5-200-110. Sistema de energía solar pasivo definido.**

Es un ensamblaje de componentes naturales y arquitectónicos, incluidos los colectores, dispositivos o artefactos de almacenamiento térmico y medios de transferencia que convierten la energía solar en energía térmica de forma controlada y en el que no son necesarios ventiladores ni bombas para realizar la transferencia de energía térmica. Se pueden usar ventiladores para ayudar al flujo de aire convectivo natural en un sistema pasivo de calentamiento de aire. El elemento principal en un sistema solar pasivo suele ser alguna forma de capacidad térmica.

### **13VAC5-200-120. Ventanas orientadas al sur utilizadas como recolectores solares.**

Los materiales de vidrio utilizados en las ventanas en la superficie solar designada de las paredes orientadas al sur cuando sea parte de un diseño templado por el sol con el fin de recolectar calor solar directo en la estación fría se debe considerar equipo solar elegible para exención de impuestos. La superficie de vidrio orientada al sur considerada como un equipo de energía solar elegible para exención de impuestos se debe calcular de la siguiente manera:

$$X - Y = Z$$

"X": se refiere al porcentaje de vidrios incluidos dentro de la superficie solar designada del muro orientado al sur con respecto al área de dicho muro.

"Y": se refiere al porcentaje de vidrios que se encuentran en las superficies no solares (muros orientados al norte, este, oeste y muros no solares orientados al sur) con respecto al área de dichos muros.

"Z": Porcentaje de vidrios considerados como equipos solares

Luego, el porcentaje de vidrios considerado equipo solar (Z) se multiplica por el costo total facturado de los vidrios utilizados únicamente en las superficies solares designadas de los muros orientados al sur. El resultado de estos cálculos será el valor en dólares del vidrio que se considerará "equipo" al calcular la exención de energía solar.

Las alturas de los muros usados en los cálculos anteriores se considerarán la distancia paralela al muro desde el nivel del piso terminado hasta el nivel del cielorraso terminado.

**EJEMPLO:** Una residencia se construye con el quince por ciento (15 %) de los muros orientados hacia el norte, este y oeste de vidrio. Sin embargo, el muro orientado al sur es de vidrio en un ochenta y cinco por ciento (85 %). El costo total del vidrio utilizado en el muro sur fue de mil (1,000) dólares. Para determinar el porcentaje del costo elegible para la exención de impuestos de energía solar, se deben realizar los siguientes cálculos:

$$85 \% - 15 \% = 70 \%$$

$$.70 \text{ de } \$1,000 = \$700$$

$$(70 \% \text{ de } \$1,000 = \$700)$$

### **13VAC5-200-130. Muros Trombe.**

El muro Trombe es un muro orientado al sur de la envolvente del edificio compuesto por una pared de masa térmica y vidrios exteriores. Las paredes de masa térmica funcionan como una combinación de disipador térmico y paredes exteriores, mientras que el vidrio crea una "trampa térmica" para la penetración de la radiación solar.

Los muros Trombe se deben considerar equipos solares, y todos los equipos utilizados en la pared Trombe, por ejemplo, entre otros, conductos de ventilación, ventiladores, aislamientos



térmicos móviles, controles, paredes de masa térmica, vidrios, dispositivos de protección solar y cualquier otro equipo propio del sistema solar serán elegibles para una exención de impuestos.

### **13VAC5-200-140. Invernaderos.**

El vidrio, la fibra de vidrio u otros materiales de vidrio, los miembros estructurales y los cimientos empleados para encerrar las áreas orientadas al sur, tales como patios, atrios o invernaderos con el fin de atrapar el aire calentado por el sol se deben considerar equipos de energía solar, siempre que el aire caliente circule a través de la estructura principal mediante el uso de un sistema de movimiento de aire instalado de forma permanente (forzado o convectivo) y que se hayan tomado disposiciones pertinentes para evitar pérdidas de calor nocturnas y pérdidas de calor en climas fríos mediante el uso de dispositivos de aislamiento. El cincuenta por ciento (50 %) del costo de la factura de mano de obra y los materiales utilizados en la construcción de un invernadero o estructura de tipo similar, se deben considerar equipos de calefacción solar. El invernadero funciona para los siguientes dos propósitos: (1) la de un colector solar, y (2) como medio para cultivar flores u otro tipo de plantas. Los equipos como conductos y ventiladores usados para hacer circular el aire calentado por energía solar acumulada dentro de áreas encerradas orientadas al sur, como patios, atrios o invernaderos, se deben considerar equipos de energía solar hasta el punto en que dicho sistema se integre con un sistema de calefacción convencional. Se debe otorgar el crédito completo para el aislamiento térmico móvil utilizado a fin de reducir las pérdidas de calor nocturnas y en climas fríos.

EJEMPLO: El Sr. Jones encerró su patio orientado al sur con paneles de fibra de vidrio y aislamiento térmico móvil con el propósito de atrapar el aire caliente que se acumula por debajo del vidrio. De esta forma, el aire caliente circula a través de la residencia utilizando conductos y ventiladores instalados permanentemente y que son independientes de su sistema convencional de calefacción y enfriamiento. La fibra de vidrio, el aislamiento térmico móvil, los ventiladores y los conductos que el Sr. Jones usó en el sistema de calefacción solar se consideran equipos de energía solar y son elegibles para exención de impuestos.

### **13VAC5-200-150. Almacenamiento térmico.**

Los dispositivos construidos con el objetivo principal de almacenar la energía térmica recolectada y convertida por un sistema de calefacción solar se deben considerar equipos de energía solar. En los sistemas de calefacción solar pasivos, el almacenamiento térmico a menudo se incorpora a la envolvente del edificio en forma de pisos de losa de concreto grueso o paredes de mampostería aisladas en el exterior de la estructura. Si el almacenamiento térmico cumple una doble función como piso o pared de la estructura, el cincuenta por ciento (50 %) del costo del piso o pared se debe considerar equipo de energía solar y ser elegible para exención de impuestos.

### **13VAC5-200-160. Aislamiento térmico móvil.**

El aislamiento térmico móvil utilizado para minimizar la pérdida de calor causada en gran medida por la radiación nocturna a través de áreas utilizadas para la ganancia directa de calor solar durante el día se debe considerar equipo de energía solar.

**13VAC5-200-170. Dispositivo de protección solar.**

Cualquier dispositivo diseñado principalmente para producir sombra en una ventana o un colector solar con el fin de evitar la ganancia de calor solar durante la temporada de verano se debe considerar equipo de energía solar.

MEMORÁNDUM RESPECTO DE UN ACUERDO  
entre la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario  
y el Departamento de Trabajo e Industria de Virginia

(Revisado en diciembre de 2013)

De conformidad con las secciones 36-98, y siguientes, y 40.1-51.6, y siguientes, del Código de Virginia, el Departamento de Trabajo e Industria de Virginia (en adelante, el "Departamento") y la Junta de Vivienda y Desarrollo Comunitario (en adelante, la "Junta") acuerdan coordinar el Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia (en adelante, el "Código") y la Normativa de seguridad de calderas y recipientes sujetos a presión (en adelante, la "Normativa"). Las partes acuerdan lo siguiente:

1. Que el cumplimiento del Código es responsabilidad del Departamento de Edificación local y que el cumplimiento de la Normativa es responsabilidad del Departamento.
2. Que el presente acuerdo cubre calderas y calentadores de agua, excepto:
  - A Las calderas usadas en residencias privadas o edificios de apartamentos de menos de cuatro apartamentos.
  - B. Calderas para suministro de agua caliente y calentadores de agua cuando no se excedan las siguientes limitaciones:
    - a) potencia térmica de 200,000 BTU por hora;
    - b) temperatura del agua de 210 Fahrenheit;
    - c) capacidad de contención de agua de 120 galones.
3. Que el Departamento de Edificación local debe notificar, trimestralmente y por escrito (600 E. Main Street, Suite 207, Richmond, VA 23219) o por correo electrónico, al inspector jefe de calderas cuando se emitan permisos de edificación, instalaciones mecánicas o de fontanería para cualquier caldera o calentador de agua que esté sujeto a la inspección del Departamento.
4. Que la inspección y certificación de las calderas son responsabilidad del Departamento; sin embargo, el Departamento puede autorizar y aceptar informes de inspección de inspectores especiales autorizados y de las agencias de inspección propietario-usuario de conformidad con las secciones 40.1-51.9 y 40.1-51.11:1 del Código de Virginia.
5. Que el Departamento debe garantizar que las calderas y calentadores de agua nuevos y existentes cumplen con la Normativa.

MEMORÁNDUM RESPECTO DE UN ACUERDO  
PÁGINA 2 DE 2

6. Que el Departamento de Edificación local debe aceptar el certificado de inspección de cumplimiento del Departamento como evidencia de cumplimiento con la Normativa.
7. Que se deben realizar las enmiendas, adiciones o eliminaciones correspondientes a la Normativa y al Código con el fin de garantizar que no existe conflicto de jurisdicción entre ambos documentos.
8. Que tanto la Junta como el Departamento tienen la intención de cooperar entre sí en la resolución de los conflictos técnicos entre la Normativa y el Código, así como en el desarrollo y la implementación de los procedimientos operativos a fin de garantizar y promover una relación de trabajo constructiva entre las autoridades de edificación competente y los inspectores de calderas.
9. Que, salvo en asuntos de peligro inminente para la salud o la seguridad públicos, siempre que surjan conflictos o desacuerdos entre ambas agencias o su personal o localidades, se agotarán todos los procedimientos reglamentarios pertinentes antes de realizar cualquier acción judicial. Que la autoridad de edificación competente local puede exigir las acciones correctivas correspondientes de conformidad con el Código, cuando existan condiciones peligrosas y haya un peligro inminente para la salud o seguridad públicos.
10. Que este Acuerdo podrá enmendarse o rescindirse con el consentimiento mutuo de sus partes.

Los abajo firmantes aceptan las condiciones de este Acuerdo:



**William C. Shelton**  
Director, Department of Housing  
And Community Development

12/10/13

Date



**Bill Burge**  
Acting Commissioner, Department of  
Labor and Industry

12/18/13

Date

## MEMORÁNDUM RESPECTO DE UN ACUERDO

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia  
y  
Departamento de Calidad Ambiental de Virginia

De acuerdo con la § 10.1-1186 y la § 36-139 del *Código de Virginia*, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia ("DHCD") y el Departamento de Calidad Ambiental de Virginia ("DEQ") el día de hoy \_\_\_\_\_ de 2013, acuerdan coordinar las responsabilidades jurisdiccionales del *Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia* (13 VAC 5-63, el "Código"), la *Normativa de Recolección y Tratamiento de Aguas Residuales* (9 VAC 25-790, la "Normativa SCAT") y la *Normativa sobre recuperación y reutilización de agua* (9 VAC 25-740, la "Normativa WR&R").

Las partes están de acuerdo con lo siguiente:

### 1. Códigos y normativas

- A. La implementación y promulgación del Código es responsabilidad del DHCD.
- B. El cumplimiento del código es responsabilidad del Departamento de Edificación local. Y
- C. La implementación, promulgación, administración y cumplimiento de la Normativa SCAT y la Normativa WR&R son responsabilidad del DEQ.

### 2. Equipos de recolección, tratamiento y manejo de aguas residuales, así como equipos para regeneración de agua y distribución y almacenamiento de agua regenerada.

- A. El DEQ es el encargado de emitir los certificados de edificación y operativos para los sistemas municipales de recolección de aguas residuales, las estaciones de tratamiento y los sistemas de regeneración de agua, incluidos los sistemas satélites de regeneración. Siempre que los componentes de los sistemas de recolección de aguas residuales y/o estaciones de tratamiento, o los sistemas de regeneración de agua, los sistemas de distribución de agua regenerada o el almacenamiento de agua regenerada que involucren la producción o manejo de agua regenerada antes de que esté "lista para su reutilización", como se define en 4(A) de este acuerdo, estén ubicados en un edificio o estructura similar, la Normativa SCAT y/o la Normativa WR&R, según lo determine el DEQ, se deben aplicar al diseño, la construcción, la operación y el mantenimiento de todos esos componentes, y aplicarse el código al edificio o estructura, así como a todos sus servicios secundarios, por ejemplo, calefacciones, electricidad, plomería de la vivienda, entre otros.
- B. Ningún condado, ciudad, pueblo o empleado de este, debe emitir un permiso (permiso de edificación) para un edificio diseñado para ocupación humana sin obtener antes la notificación previa por parte del DEQ de que el tratamiento de aguas residuales seguro, adecuado y pertinente está o estará disponible para dicho edificio. El DEQ debe notificar a la autoridad de edificación competente local cuando se haya emitido un permiso y certificados de edificación y operativo de una estación de tratamiento de aguas residuales o una estación de

bombeo de acuerdo con la Normativa SCAT. Cabe señalar que el Departamento de Salud de Virginia es responsable de emitir los permisos de edificación y operativo de los sistemas de tratamiento de aguas residuales de viviendas unifamiliares.

### **3. Alcantarillado del edificio**

- A. Cuando las aguas residuales del edificio o estructura fluyan por gravedad al alcantarillado del edificio, que está o estará conectado a un alcantarillado por gravedad público o privado, la jurisdicción del Código se debe aplicar al drenaje y alcantarillado del edificio y todas las demás dependencias del punto de conexión al alcantarillado público o privado por gravedad.
- B. Cuando las aguas residuales de un edificio o estructura se bombean a un alcantarillado por gravedad público o privado (independientemente de su ubicación dentro o fuera de un edificio) y
  - 1) el flujo diario total es menor a 2,000 galones por día, se debe aplicar la jurisdicción del Código.
  - 2) el flujo diario total es mayor o igual a 2,000 galones por día, se debe aplicar la jurisdicción de la Normativa SCAT.
- C. Cuando las aguas residuales de un edificio o estructura sean bombeadas a una tubería de fuerza presurizada, se debe aplicar la jurisdicción de la Normativa SCAT.
- D. Cuando las aguas residuales de un edificio o estructura sean trasladadas mediante un sistema de vacío a un sistema de alcantarillado público o privado, se debe aplicar la jurisdicción de las Normativas SCAT.

### **4. Tuberías de distribución y tanques de almacenamiento para el agua regenerada lista para reutilizar.**

- A. Para fines de este acuerdo, el agua regenerada lista para reutilizar es agua regenerada que recibió el tratamiento requerido y cumple con los estándares pertinentes para los reúsos previstos según la Normativa WR&R, y está disponible para reúso(s) por un usuario final ya sea aguas abajo de una conexión a un servicio centralizado de agua regenerada o en sitios bajo la propiedad o administración del usuario final donde el usuario final es también el generador y/o distribuidor del agua regenerada reutilizada en el sitio.
- B. Cuando las tuberías de distribución y/o los tanques de almacenamiento para agua regenerada listas para reutilizar se encuentren fuera de un edificio o edificios y se utilicen para entregar dichas aguas en un edificio o edificios, se debe aplicar el código a dichas tuberías y/o tanques de almacenamiento en el mismo lote que el edificio o edificios.
- C. Cuando las tuberías de distribución y/o los tanques de almacenamiento para agua regenerada listas para reutilizar se utilicen con fines distintos a la entrega de dicha agua en un edificio o edificios, se debe aplicar la Normativa WR&R a dichas tuberías de distribución y/o tanques de almacenamiento.




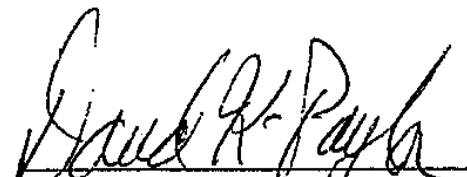
- D. Cuando las tuberías de distribución y/o los tanques de almacenamiento para agua regenerada lista para reutilizar se encuentren en el interior de un edificio y se utilicen para entregar o distribuir dicha agua en ese edificio o para reutilizarla en otro edificio situado en el mismo lote, se debe aplicar el Código a dichas tuberías de distribución y/o tanques de almacenamiento.
- E. La Normativa WR&R también puede aplicarse a través de acuerdos o contratos de servicio entre el usuario final y el proveedor de agua regenerada.

## 5. Acuerdos generales

- A. La intención tanto del DHCD como del DEQ es cooperar entre sí en la resolución de cualquier conflicto técnico entre la Normativa SCAT, la Normativa WR&R y el Código, así como en el desarrollo y la implementación de procedimientos operativos para garantizar y promover una relación de trabajo constructiva entre las autoridades de edificación competentes locales, el DHCD y el DEQ.
- B. Cuando sea conveniente, el Código incluirá una referencia clara a la jurisdicción de la Normativa SCAT y la Normativa WR&R y, a su vez, dichas normativas incluirán referencias claras a la jurisdicción del Código.
- C. Se realizarán las enmiendas, adiciones o eliminaciones correspondientes a la Normativa SCAT, la Normativa de WR&R y el Código, cuando sea conveniente para garantizar que no existe un conflicto jurisdiccional entre las normativas y el Código.
- D. Salvo en asuntos de peligro inminente para la salud o la seguridad públicos, siempre que surjan conflictos o desacuerdos entre ambas agencias o su personal, se agotarán todos los procedimientos reglamentarios pertinentes antes de realizar cualquier acción judicial.
- E. Este Acuerdo podrá enmendarse o rescindirse con el consentimiento mutuo de sus partes.

Los abajo firmantes aceptan las condiciones de este Acuerdo.

  
William C. Shelton, Director  
Department of Housing and Community  
Development

  
David K. Paylor, Director  
Department of Environmental  
Quality

## MEMORÁNDUM RESPECTO DE UN ACUERDO

14 de junio de 2013

entre el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia (VDHCD)  
y el Departamento de Salud de Virginia (VDH)

De acuerdo con el Código de Virginia §§ 36-98 y siguientes, 32.1-12 y 32.1-163 y siguientes, el VDH y el VDHCD acuerdan coordinar las responsabilidades jurisdiccionales a través del Código Estatal de Edificación Uniforme de Virginia (13 VAC 5-62, el "código de edificación") y las normativas aplicables del VDH ("normativas del VDH")<sup>1</sup> de la siguiente manera:

### Códigos y normativas: implementación y cumplimiento

1. El VDHCD implementa y promulga el código de edificación. El Departamento de Edificación local hace cumplir el código de edificación.
2. La Junta de Salud implementa y promulga las normativas del VDH. La Junta de Salud y el VDH cumplen juntamente con las normativas del VDH.

### Definiciones:

"Sistema alternativo de descarga" se refiere a una estación de tratamiento que requiere la autorización del VDH conforme al 12 VAC5-640.

"Sistema de alcantarillado en el sitio" se refiere a un sistema de alcantarillado en el sitio, ya sea convencional o alternativo, según lo definido en el Código de Virginia 32.1-163, que requiere un permiso por parte del VDH de conformidad con 12 VAC5-610 o 12 VAC5-613.

"Estaciones de tratamiento" se refiere a cualquier dispositivo o sistema utilizado en el almacenamiento, tratamiento, eliminación o regeneración de aguas residuales o combinaciones de aguas residuales y desechos industriales, incluidos, entre otros, bombeo, energía y otros equipos y accesorios, fosas sépticas y cualquier trabajo, incluidos los terrenos, que son o serán (i) parte integral del proceso de tratamiento o (ii) usados para la eliminación final de los residuos o efluentes resultantes de dicho tratamiento.

"Sistema de aguas grises" se refiere a una estación de tratamiento que dispersa las aguas residuales no tratadas de las bañeras, duchas, lavabos, fregaderos, lavadoras y

---

<sup>1</sup> Implementación de las normativas referentes al manejo y eliminación de aguas residuales por parte del VDH (12 VAC 5-610); Normativas referentes a las alternativas para el tratamiento de aguas residuales para viviendas unifamiliares individuales (12 VAC 5-640). Normativas referentes a los sistemas alternativos de alcantarillado en el lugar (12 VAC5-613). Normativas referentes a pozos privados (12 VAC5-630).

lavaderos. El sistema de aguas grises no incluye aguas residuales de inodoros, urinarios, fregaderos de cocina, lavavajillas o agua de lavado de pañales sucios.

### **Aplicabilidad de la estación de tratamiento**

1. El VDHCD y VDH acuerdan la siguiente explicación de las normativas relevantes:  
El código de edificación se aplicará a todos los componentes de plomería de servicio interno de una estación de tratamiento hasta el punto de conexión del drenaje del edificio al alcantarillado de este.
2. El código de edificación se aplicará a los componentes eléctricos y estructurales de una estación de tratamiento, excepto en los casos que se indican a continuación.
  - a. Las normativas del VDH se aplicarán a los paneles de control para las estaciones de tratamiento y sus componentes de tratamiento funcionales, incluidos los dispositivos eléctricos para las estaciones de bombeo, los interruptores de desconexión principales, los interruptores de apagado manual, los paneles de control de motores y los centros de control de motores separados cuando el diseñador lo especifique o el VDH lo requiera.
  - b. Las normativas y políticas del VDH no consideran las conexiones de cables y enchufes asociadas con una estación de tratamiento. Si el código de edificación lo permite, las conexiones de cables y enchufes para las estaciones de tratamiento deben ubicarse en una caja resistente a la intemperie cuando se encuentren fuera del pozo húmedo con la finalidad de prevenir la exposición a las condiciones climáticas.
3. Las normativas del VDH se aplicarán al tratamiento y los componentes funcionales de una estación de tratamiento independientemente de su ubicación (dentro o fuera del edificio o estructura), salvo lo dispuesto a continuación.
  - a. El código de edificación se aplicará a los sistemas de aguas grises no regulados por el VDH, como edificios o estructuras conectadas a un sistema de alcantarillado público.
4. Las normativas del VDH se aplicarán a los componentes de una estación de tratamiento que sean externos al edificio o estructura. Los componentes externos incluyen las fosas sépticas, la estación de bombeo, el mecanismo o caja de distribución, las tuberías o los dispositivos de tratamiento adicionales, como sopladores y dispositivos eléctricos afines.

## **Revisiones conforme al Código de Virginia § 32.1-165**

El VDHCD y el VDH se comprometen a garantizar que ningún condado, ciudad, pueblo o empleado de este emita un permiso de edificación para la construcción de un nuevo edificio diseñado para ocupación humana sin la notificación previa por escrito por parte del comisionado de salud del estado o de su representante indicando que el tratamiento de aguas residuales seguro, adecuado y pertinente está o estará disponible para dicho edificio.

1. El VDH aprueba una estación de tratamiento de tres formas; emitiendo: (1) una carta de certificación donde se reconoce que la estación de tratamiento puede diseñarse en algún momento en el futuro, la cual no expirará; (2) una carta de subdivisión que describa las estaciones de tratamiento futuras para cada lote de subdivisión, la cual tampoco expirará; o (3) un permiso de construcción, que describa la construcción real de las estaciones de tratamiento y es válido por 18 meses con una renovación por otros 18 meses según determinadas condiciones.
2. Conforme a lo dispuesto en el Código de Virginia § 32.1-165, la autoridad de edificación competente local puede usar la carta de certificación, la carta de subdivisión o el permiso de construcción para emitir un permiso de edificación. La autoridad de edificación competente local comprende que una estación de tratamiento no puede construirse hasta que el Departamento de Salud local emita un permiso de construcción. La superficie de construcción del edificio o estructura no puede interferir con los retranqueos requeridos por las normativas del VDH.
3. Conforme a lo dispuesto en el Código de Virginia § 32.1-165, la autoridad de edificación competente local se comunicará con el Departamento de Salud local según lo dispuesto en los procesos locales y de rutina, que pueden diferir en varias jurisdicciones, al descubrir que la emisión del permiso de edificación podría tener un impacto en la función de una estación de tratamiento existente ya instalada. Si el VDH requiere una solicitud de revisión de las estaciones de tratamiento instaladas, entonces la solicitud debe completarse antes de que el VDH pueda determinar si las estaciones de tratamiento son aptas.
  - a. Si el flujo de aguas residuales, la capacidad o la intensidad del efluente aumenta para la estación de tratamiento existente, entonces, de conformidad con el Código de Virginia § 32.1-165, la autoridad de edificación competente debe basarse en un permiso de construcción válido del VDH antes de emitir el permiso de edificación. Una carta de certificación o aprobación de subdivisión no será suficiente.
4. El VDH únicamente aprobará una estación de tratamiento si esta cumple con las normativas del VDH y las políticas asociadas. El VDH notificará a la autoridad de edificación competente local, tan pronto como sea conveniente, si una estación de tratamiento se instaló correctamente al emitir un permiso operativo. Conforme a lo dispuesto en el Código de Virginia § 32.1-165, la autoridad de edificación

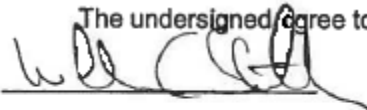
competente local no emitirá un certificado de habitabilidad hasta después de que el VDH haya emitido el permiso operativo.

### Resolución de conflictos

Tanto el VDH como el DHCD cooperarán en la resolución de conflictos técnicos entre las normativas del VDH y el código de edificación. Las agencias desarrollarán e implementarán procedimientos según sea necesario para garantizar la colaboración entre las autoridades de edificación competentes locales y los departamentos de salud locales. Se realizarán enmiendas, ediciones, adiciones o eliminaciones pertinentes a las normativas del VDH y al código de edificación cuando sea necesario. Este memorándum respecto de un acuerdo (Memorandum of Agreement, MOA) es una declaración de las intenciones del VHDCD y VDH para coordinar sus esfuerzos con la finalidad de cumplir con sus obligaciones estatutarias. No es un contrato y no se puede cumplir en ningún foro judicial o administrativo: no crea ningún tipo de derecho ni obligación de ninguna tercera parte. No pretende modificar el deber estatutario de ninguna de las agencias signatarias.

Este Acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha escrita arriba y permanecerá en vigor hasta su terminación, ya sea mediante el consentimiento mutuo por escrito de las partes o mediante un aviso por escrito de una de las partes signatarias a la otra parte con 60 días de anticipación. Este Acuerdo puede enmendarse con el consentimiento mutuo por escrito de las partes.

The undersigned agree to the Conditions of this Agreement.



William, C. Shelton, Director  
Department of Housing and  
Community Development



Cynthia Romero, MD, FAAFP  
State Health Commissioner  
Department of Health

MEMORÁNDUM DE ENTENDIMIENTO  
entre el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario  
y el Departamento de Salud de Virginia

Diciembre del 2013

De conformidad con la § 36-97 y *siguientes* y la § 32.1-167 y *siguientes* del *Código de Virginia*, el Departamento de Salud de Virginia (en adelante denominado "VDH") y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia (en adelante denominado "DHCD") están de acuerdo en disponer del Código Estatal de Edificación Uniforme (en adelante denominado "USBC") y las *Normativas de Obras Hidráulicas de Virginia* (en adelante denominadas las "*Normativas*"). El USBC no debe reemplazar las normativas de acuerdo con lo estipulado en la § 36-98 del *Código de Virginia*. Las partes acuerdan lo siguiente.

1. La aprobación y la promulgación del USBC es responsabilidad del DHCD; el cumplimiento del USBC es responsabilidad del Departamento de Edificación local; y que la implementación, la promulgación y el cumplimiento de las *Normativas* es responsabilidad del VDH.
2. La jurisdicción del USBC incluye todos los edificios, estructuras y equipos (según se define en la § 36-97 del *Código de Virginia*) hasta el punto de conexión con el medidor de agua; además, la jurisdicción de las *Normativas* incluye el medidor, la red principal de todas las obras hidráulicas, las instalaciones de tratamiento y las instalaciones de recolección y transmisión de agua cruda. Cuando no se instale un medidor, el punto de demarcación entre la jurisdicción del USBC y las *Normativas* es el punto de conexión a la red principal de obras hidráulicas; o, en el caso de un propietario tanto de las obras hidráulicas como del edificio que se abastece de la misma, el punto de demarcación es el punto de entrada al edificio.

Excepción: Siempre que se utilice un edificio o estructura para albergar partes de una obra hidráulica, según lo determine el VDH, las *Normativas* se deben aplicar a todas las instalaciones de tratamiento, almacenamiento y bombeo de agua y el USBC se debe aplicar al edificio, la estructura y el equipo según se define en la § 36-97 del *Código de Virginia*.

3. Tanto el USBC como las *Normativas* incluirán una referencia clara a la jurisdicción del otro documento.
4. Las *Normativas* requerirá que cada propietario de la obra hidráulica tenga un control de conexión cruzada y un sistema de prevención con válvulas antirretorno que sea congruente con las *Normativas*. Las *Normativas* requerirá, como mínimo, un dispositivo de contención aprobado en cada conexión de servicio consistente con cualquier peligro existente o potencial para la salud, la contaminación o el sistema para las obras hidráulicas. En lugar de dichos dispositivos de contención, se permitirá la instalación de dispositivos de aislamiento protectores en el punto de uso. Estos deben cumplir con las disposiciones del USBC y se debe considerar que cumplen con las *Normativas*.
5. El USBC requiere que la autoridad de edificación competente se asegure de que el suministro de agua en un edificio sea seguro y cuente con la capacidad adecuada antes de emitir el

permiso de edificación. Los permisos de edificación que involucren una nueva conexión de agua o la extensión de una conexión existente a una red principal de la obra hidráulica no se deben emitir cuando el VDH haya notificado por escrito a la autoridad de edificación competente que la obra hidráulica no es segura o está en su capacidad permitida, o por encima de esta.


6. Se realizarán las enmiendas, adiciones o eliminaciones correspondientes a las Normativas y al USBC para garantizar que no existe un conflicto jurisdiccional entre ambos documentos.
7. La intención tanto del DHCD como del VDH es cooperar entre sí en la resolución de cualquier conflicto técnico entre las Normativas y el USBC, y en el desarrollo e implementación de los procedimientos operativos que garanticen y promuevan una relación de trabajo constructiva entre las autoridades de edificación y las autoridades sanitarias.
8. Salvo en asuntos de peligro inminente para la salud o la seguridad públicos, cuando surjan conflictos o desacuerdos entre ambas agencias o su personal, se agotarán todos los procedimientos reglamentarios pertinentes antes de realizar cualquier acción judicial.
9. Este Entendimiento puede enmendarse o rescindirse con el consentimiento mutuo de las partes.

Los abajo firmantes aceptan las condiciones de este Acuerdo.



---

**William C. Shelton, Director**  
**Virginia Department of Housing and**  
**Community Development**



---

**Cynthia Romero, MD, FAAFP**  
**State Health Commissioner**  
**Virginia Department of Health**



## MEMORÁNDUM DE ENTENDIMIENTO

entre el Departamento de Salud de Virginia, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia y el Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor de Virginia

Diciembre del 2013

### Autoridad legal

Este acuerdo se establece con referencia a la Ley de Aire Limpio en Interiores de Virginia (título 15.2 §2820-2833), las Normativas de Alimentos de Virginia (12 VAC 5-421), las Normativas de Establecimientos Minoristas de Alimentos de Virginia (2 VAC 5-585) y el Código Estatal de Edificación Uniforme (USBC), (13 VAC 5-63) con respecto a las políticas y procedimientos de conformidad con estas leyes y normativas.

### Propósito

Con la firma del gobernador del Proyecto de ley de la Cámara de Representantes de 1703, se prohibió fumar en los restaurantes a partir del 1 de diciembre de 2009, con excepciones limitadas. Una de estas excepciones incluye la construcción de un área dentro de un restaurante donde se pueda fumar, siempre que se encuentre:

*"... (i) separada estructuralmente de la parte del restaurante en la que está prohibido fumar y cuya entrada y salida se realiza a través de una puerta, y (ii) está ventilada por separado para evitar la recirculación de aire desde dicha área hacia el área del restaurante donde está prohibido fumar. Al menos una entrada pública al restaurante debe estar en un área del restaurante donde sea prohibido fumar".*

Se le ha otorgado autoridad legal al Departamento de Salud de Virginia para inspeccionar referente al cumplimiento de esta sección. El Departamento de Salud de Virginia (VDH), el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia (VDHCD), a través de los departamentos de edificación locales, y el Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor de Virginia (VDACS) tienen autoridad reguladora para revisar la construcción y remodelación de restaurantes. Además, el VDACS y VDH comparten la responsabilidad de inspeccionar determinados tipos de restaurantes. Para eliminar tanta superposición, conflicto o duplicación como sea posible, se establece un acuerdo entre el VDH, VDHCD y VDACS mediante este Memorándum respecto de un acuerdo.

Para garantizar que este acuerdo se pueda implementar, el VDH, VDHCD y VDACS reconocen que existen áreas importantes de responsabilidad regulatoria con respecto a la revisión de la construcción y remodelación en restaurantes. Estas se identifican en la parte I de este acuerdo y están vinculadas con las responsabilidades que tienen el VDH, VDHCD y VDACS con respecto a esta nueva ley. Además, tanto el VDH como el VDACS comparten la responsabilidad de inspeccionar los restaurantes en Virginia. Las gasolineras y tiendas de conveniencia con quince o menos asientos serán inspeccionadas por

el VDACS, mientras que todos los demás restaurantes son inspeccionados por el VDH. La responsabilidad por el cumplimiento de esta ley en todos los restaurantes del estado se describe en la parte II de este acuerdo. El siguiente acuerdo describe las responsabilidades asignadas a cada agencia de acuerdo con estas áreas.

#### I. Construcción y remodelación de restaurantes

##### a. Permisos y servicios de revisión de planos: autoridad de edificación competente local

Cuando el solicitante de un permiso para un nuevo restaurante presenta planos, que incluyen un área separada para fumar; o planos para la remodelación de un restaurante existente que incluye un área separada para fumar, a la autoridad de edificación competente local para su revisión y aprobación, dicha autoridad debe evaluar el diseño del restaurante para:

- i. Cumplir con el Código de Edificación de Virginia-USBC para requisitos de ventilación separada aplicables a las áreas para fumadores y la separación del área para fumadores del área para no fumadores con el fin de evitar la recirculación de aire y la migración de humo. Se requiere que la puerta de entrada/salida al área para fumadores pueda permanecer cerrada y no se requiere que se cierre automáticamente.
- ii. Al completar la revisión, la autoridad de edificación competente emitirá un permiso de edificación aprobado para el solicitante de este. Este verifica que el área designada como área para fumadores cumple con todas las disposiciones aplicables del USBC.

##### B. Permisos y servicios de revisión de planos: Departamento de Salud Local

Cuando un solicitante de permiso para un nuevo restaurante presenta planos que incluyen un área separada para fumar: o planos para la remodelación de un restaurante existente que incluyen un área separada para fumadores al Departamento de Salud Local (LHD), según lo requiere 12 VAC 5-421-3600, el LHD, al recibir la verificación por escrito o la copia de la aprobación del permiso de edificación y los documentos de construcción de la autoridad de edificación competente local que indiquen que el área designada como un área para fumadores cumple con el USBC, evaluará los planos del restaurante para:

- i. Revisar la entrada y salida al área por medio de una puerta que permanezca cerrada cuando no se utiliza activamente para entrar o salir.
- ii. Revisar que exista al menos una entrada pública al restaurante en el área del restaurante donde está prohibido fumar.
- iii. Colocar rótulos que incluyan el enunciado "Prohibido fumar" o rótulos que contengan el símbolo internacional de "No fumar", que consisten en una representación pictórica de un cigarrillo encendido encerrado en un círculo rojo con una barra que lo cruza, de forma clara y visible en el restaurante donde está prohibido fumar.

##### c. Servicios de revisión del plano: VDACS

Cuando un nuevo restaurante, gasolinera o tienda de conveniencia con quince o menos asientos presente planos, que incluyan un área separada para fumar: o planos para la remodelación de un restaurante, gasolinera o tienda de conveniencia existente con quince o menos asientos, que incluyan un área separada para fumadores, al VDACS, según lo requiere 2 VAC 5-585-3600, el VDACS, al recibir la verificación por escrito o la copia de la aprobación del permiso de edificación y los documentos de construcción de la autoridad de edificación competente local que indique que el área designada como un área para fumadores cumple con el USBC, evaluará los planos del restaurante, gasolinera o tienda de conveniencia con quince o menos asientos para:

- i. Revisar la entrada y salida al área por medio de una puerta que permanezca cerrada cuando no se utiliza activamente para entrar o salir.
- ii. Revisar que exista al menos una entrada pública al restaurante en el área del restaurante donde está prohibido fumar.
- iii. Colocar rótulos que incluyan el enunciado "Prohibido fumar" o rótulos que contengan el símbolo internacional de "No fumar", que consisten en una representación pictórica de un cigarrillo encendido encerrado en un círculo rojo con una barra que lo cruza, de forma clara y visible en el restaurante donde está prohibido fumar.

## **II. Inspecciones de restaurantes**

Mientras que el VDACS tiene autoridad regulatoria para inspeccionar restaurantes, gasolineras y tiendas de conveniencia con quince o menos asientos y el VDH tiene autoridad regulatoria para inspeccionar todos los demás restaurantes en Virginia, ambas agencias inspeccionarán el cumplimiento de esta ley de la siguiente manera:

- i. Verificar que el propietario coloque rótulos que incluyan el enunciado "Prohibido fumar" o que contengan el símbolo internacional de "Prohibido fumar", que consisten en una representación pictórica de un cigarrillo encendido encerrado en un círculo rojo con una barra que lo cruza, de manera clara y visible en todos los restaurantes donde está prohibido fumar.
- ii. Verificar que el propietario haya retirado todos los ceniceros y demás parafernalia para fumar de todas las áreas del restaurante donde sea prohibido fumar.

Si se observa un presunto incumplimiento durante las inspecciones de los restaurantes realizadas por el VDACS en gasolineras o tiendas de conveniencia con quince asientos o menos, el VDACS notificará al Departamento de Salud local de sus observaciones después de informar al propietario sobre las normas enumeradas anteriormente.

## **III. Acuerdo y consentimiento**

Este acuerdo entrará en vigor a partir de la firma del Comisionado Estatal de Salud, el director de Vivienda y Desarrollo Comunitario y

del Comisionado Estatal de Agricultura, y permanecerá en vigor hasta que se modifique o rescinda por mutuo acuerdo por parte de los jefes de las agencias. Cualquier agencia puede rescindir su

participación en este acuerdo al notificar a la otra parte su intención de rescisión con treinta días de anticipación.

Este memorándum respecto de un acuerdo tiene el propósito de facilitar la cooperación entre tres agencias del estado. No pretende crear ni crea derecho alguno sobre ninguna cuarta parte.

---

Cynthia Romero, MD, FAAFP  
Comisionada de salud del estado  
Departamento de Salud de Virginia

---

William C. Shelton  
Director del Departamento de Vivienda y  
Desarrollo Comunitario  
de la Junta de Vivienda y  
Desarrollo Comunitario

---

Fecha

---

Fecha

---

Sandra J. Adams  
Comisionada interina  
Departamento de Agricultura y  
Servicios al Consumidor de Virginia

---

Fecha