

Cumplimiento del Código

— Guía sobre las regulaciones de Seattle que rigen la seguridad y calidad de vida

Cómo y Cuándo Reportar una Violación del Código al DPD

Actualizado el 24 de febrero de 2009

El Departamento de Planeación y Desarrollo (DPD) hace cumplir muchos de los códigos de la Ciudad de Seattle. El DPD usualmente comienza a investigar las violaciones de códigos cuando el público reporta una violación potencial.

Este documento explica las violaciones potenciales que deberían ser reportadas al DPD y cómo el DPD investiga y resuelve esos reportes.

Pasos para Reportar una Violación de Código

1. Asegurarse de que la violación es algo que el DPD puede hacer cumplir. Ver la sección siguiente para ejemplos de violaciones y códigos que el DPD ha hecho cumplir.
2. Contactar al DPD llamando a la Línea de Queja de Violación al (206) 615-0808 o escribiendo al Cumplimiento del Código DPD, P.O. Box 34019, Seattle, WA 98124-4019. Usted también puede registrar una queja en línea en <http://web1.seattle.gov/dpd/complaintform/>. Usted también puede visitar al personal del Cumplimiento del Código en el piso 19 de la Seattle Municipal Tower en el 700 Fifth Ave., abierta desde las 8:00 a.m. hasta 5:00 p.m., de lunes a viernes. Favor de estar seguro de que quiere reportar alguna violación potencial del código.

Usted debe proveer la dirección exacta de la propiedad junto con la violación potencial o la dirección de la propiedad de al lado de la propie-

dad de la del otro lado de la calle de la violación para que el inspector pueda encontrar el lugar de la violación.

Usted no tiene que proveer su nombre cuando usted reporta alguna violación potencial. Si usted lo hace, usted le puede pedir al DPD que mantenga su nombre en privado. Sin embargo, si la investigación resulta en algún pleito en la corte, el DPD puede que no pueda mantener su nombre confidencial.

Un inspector del DPD debe ver la violación antes de empezar a ejecutar alguna acción judicial. Cuando la inspección de la parte interna de un edificio sea requerida, es de mucha utilidad que se proporcione algún nombre y número de contacto de alguien que le pueda permitir el acceso al interior al inspector. Si usted no puede proporcionar esta información, nosotros trataremos de obtener acceso por medio del residente o del dueño de la propiedad. Sin embargo, nuestros resultados pueden estar limitados a atender violaciones exteriores si no podemos ingresar a la unidad. Si nosotros tenemos suficiente información acerca de probables riesgos para la salud o seguridad de los residentes o vecinos, nosotros pudiéramos obtener una orden de inspección. Entre más detallada esté la información que nos proporcione, lo más probable será que nosotros podamos ingresar a hacer correcciones a las violaciones del código de la ciudad.

3. Usted puede conocer el estado de su reporte y los resultados de la inspección llamando al (206) 615-0808. La queja usualmente es asignada a un inspector en una semana después de que el DPD recibe algún reporte de una violación potencial.

Usted será contactado por el inspector asignado si es que usted proveyó su información de contacto y si usted pidió que se le dijera acerca de los resultados de la inspección.

El estado de la investigación también puede ser obtenido en el sitio de Internet del DPD en

www.seattle.gov/dpd



el www.seattle.gov/dpd/compliance. Usted necesitará ya sea la dirección de la propiedad o el número de caso.

Ejemplos de Violaciones Potenciales

- Trabajo de construcción dirigido sin un permiso.
- Problemas de seguridad tales como edificios o paredes de contención que se estén cayendo, desprendimiento de suelos que amenacen algún edificio, calderas o elevadores inseguros, o problemas eléctricos inseguros.
- Trabajo que no siga los planes aprobados en conexión con algún permiso.
- Construcción que exceda las horas de operación permitidas o que produzca ruido excesivo.
- Trabajo en las costas sin un permiso o trabajar a lo largo de las costas de tal manera que se impida el uso de las áreas anunciadas de acceso al público.
- Usar un edificio de una manera que no se ajuste al Certificado de Ocupación emitido o que no esté permitido en la zona; por ejemplo, utilizar un almacén como un salón de baile.
- Malas condiciones en viviendas de alquiler, tales como pisos podridos, sin calefacción o problemas de saneamiento.
- Aviso de desalojo a un inquilino de una casa o apartamento de renta sin alguna razón legal.
- Edificios vacantes que no estén cerrados debidamente para impedir la entrada o la intrusión del clima.
- Operación ilegal de negocios en zonas residenciales.
- Edificios de casas dobles (dúplex) o triples (triples) ilegales en zonas de familias sencillas.
- Vehículos inoperables estacionados sobre propiedad privada en zonas residenciales.
- Ruido proveniente de equipo mecánico exterior.
- Nivelación excesiva, desmonte y/o extirpación de plantas en una área ambientalmente crítica.
- Talar árboles o cortar las cimas de los árboles en una pendiente inclinada.
- Construir paredes de retención en una pendiente inclinada sin un permiso.

Códigos Principales que el DPD Hace Cumplir

- Los códigos de construcción fijan los estándares para las construcciones nuevas, remodelaciones y otras actividades de desarrollo del suelo (por ejemplo, nivelación).
- El Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios fija los requisitos para que la vivienda de renta sea segura y saludable. Este código fija los estándares de seguridad para todos los otros edificios, incluyendo edificios desocupados.
- El Código de Uso del Suelo fija los estándares de cómo se usa el suelo en todas las zonas de desarrollo.
- El Código para las Hierbas Malas y Vegetación ayuda a controlar las situaciones peligrosas causadas por las plantas que crecen en las calles, banquetas o en los callejones mejorados. Este código no fija alguna altura máxima para plantas en propiedad privada.
- Las reglas del Desalojo por Causa Justa proveen razones aceptables por las que los terratenientes pueden desalojar a los inquilinos.
- La Ordenanza de Asistencia de Traslado para el Inquilino provee beneficios a la gente obligada a mudarse porque su edificio está siendo desarrollado. Los beneficios incluyen apoyo con dinero en efectivo para inquilinos y notificación por adelantado del desarrollo planeado.
- La Ordenanza de Ruido fija los estándares para el equipo que produce ruidos altos. Ejemplos incluyen equipo usado para la calefacción, aire acondicionado, ventilación, refrigeración, procesos de fabricación y construcción.
- Las Áreas Críticas Ambientalmente son un código que fija los estándares para el desarrollo en áreas propensas al desprendimiento del suelo, pendientes inclinadas, orillas de ríos y arroyos, áreas propensas a inundaciones, terrenos pantanosos, y áreas de hábitat para peces, flora y fauna.

Cómo Responde el DPD a los Reportes de Violación

El DPD investiga los reportes de las violaciones potenciales del código. Las principales prioridades del DPD son las violaciones de salud y seguridad. Las quejas de emergencia se investigarán dentro de 24

horas de que se reporten a no ser que el reporte se haya hecho después de las 2:00 p.m. en un viernes. Emergencias que amenacen la vida y quejas de ruidos después de la hora legal deberán reportarse llamando al 9-1-1.

El DPD responde a las emergencias en casos de vivienda o de uso del suelo mediante la emisión de una "Orden de Emergencia" que requiera el cumplimiento o progreso hacia el cumplimiento rápidamente, usualmente uno o dos días. El DPD puede ordenar que se desaloje algún edificio cuando este sea inseguro. La violación de una Orden de Emergencia del DPD puede conducir a prosecución criminal.

Las quejas de mantenimiento de vivienda y edificios, que no sean una emergencia, usualmente son inspeccionadas dentro de diez días de ser asignadas. Las violaciones del Código de Uso del Suelo típicamente son inspeccionadas dentro de 15 de días de ser asignadas.

Cuando el departamento confirme alguna violación del código, el DPD le informa al dueño de la propiedad y le solicita que tome acción para corregir la violación. Si el dueño no arregla la violación, el DPD emite un citatorio o Aviso de Violación o, en casos de condiciones urgentes o potencialmente peligrosas, una Orden de Emergencia o una Orden de Corrección de Peligro.

Un citatorio resulta en una penalidad financiera inmediata. La persona que reciba un citatorio puede pedir una audiencia para desafiar el citatorio o para solicitar una multa más pequeña.

Un Aviso de Violación provee una cantidad de tiempo especificada para corregir alguna violación del código. Ese subsidio de tiempo está basado en la naturaleza y severidad de la violación. Los dueños pueden pedir una Revisión del Director del Aviso de Violación. Si los dueños de propiedades obtienen prontamente los permisos necesarios o hacen las correcciones requeridas después de haber sido informados por el DPD que existe una violación del código, el DPD usualmente no proseguirá acción legal para recolectar una multa.

Si el dueño no corrige las violaciones para la fecha indicada, el DPD puede referir el caso al Departamento Legal de la Ciudad para registrar la acción correspondiente en la corte, la cual podría conllevar a penalidades monetarias (multas) impuestas por la corte. Adicionalmente, cargos de inspección monetarios pueden aplicar cuando una violación no se cor-

rija rápidamente e inspecciones múltiples adicionales sean necesarias para verificar el cumplimiento.

El DPD puede requerir que se obtengan permisos cuando algún edificio esté siendo usado para un propósito no autorizado y puede tomar acción en alguna construcción que haya sido completada sin algún permiso. Las opciones de aplicación incluyen el requerir que el edificio no permitido sea derrumbado, imponer cuotas de permiso adicionales y referir el caso para acción legal para obtener penalidades civiles. Cuando alguna construcción se esté llevando a cabo sin un permiso, el DPD puede prohibir, mediante la emisión de una orden de paro de trabajo, que la construcción continúe hasta que se obtenga un permiso. La violación de alguna orden de paro de trabajo puede conllevar a prosecución criminal.

Cosas Importantes para Recordar

Por favor provea la dirección precisa cuando reporte una violación potencial del código. Provea el proyecto DPD o número de permiso si el permiso de un edificio o letrero grande está siendo anunciado en el sitio de una violación.

Las violaciones potenciales deben ser reportadas a la Línea Directa del DPD de Quejas de Violación del Código al (206) 615-0808.

Acceso a Información

Los vínculos a las versiones electrónicas de los Códigos mencionados en este CAM están disponibles en el sitio de Internet del DPD en **www.seattle.gov/dpd/codes**. Copias impresas de este documento están disponibles en nuestro Centro de Recurso Público, localizado en el piso 20 de la Seattle Municipal Tower en el 700 Fifth Ave. en el centro de Seattle, (206) 684-8467.