

Programa de Inspección para
viviendas de alquiler
ORIENTACIÓN

9 de enero del 2019



PROGRAMA DE INSPECCION PARA VIVIENDAS DE ALQUILER

Historial del Programa

- Comentarios al consejo sobre las condiciones de inquilinos en las unidades.
- En diciembre del 2007, el consejo de la ciudad de Gresham voto por unanimidad crear un programa de inspección de viviendas de arrendamiento para mejorar las condiciones de vivienda y la habitabilidad de la comunidad.
- El programa fue implementado oficialmente en el 2008.
- Desde entonces, el programa obligatorio por mandato de la ciudad se ha convertido en un ejemplo para otras comunidades.

PROGRAMA DE INSPECCION PARA VIVIENDAS DE ALQUILER

Estructura Del Programa

- Para asegurar que los residentes (might need a replacement word) están viviendo con seguridad y en condiciones habitables, la ciudad ejerce inspecciones en propiedades residenciales de alquiler en la ciudad de Gresham, incluyendo viviendas de familias singulares, dúplex, tríplex, y complejos grandes.
- El programa establece estándares mínimos y requeridos de las condiciones interiores y exteriores para dar luz a:
 - Riesgos a la salud
 - Incendios y seguridad vital
 - Protección de los elementos
- Adquiere el Código de Mantenimiento de Propiedades Internacional publicado por el ICC (disponible en la red).
- Componentes obligatorio y de quejas

CODIGO DE MANTENIMIENTO DE PROPIEDADES DE LA CIUDAD DE GRESHAM

- Código de Gresham Repasado/Enmendado y Código de Mantenimiento de Propiedades
- Localizado en:
<https://greshamoregon.gov/Rental-Inspection-Resources-for-Property-Owners-and-Managers/>

City Codes ← **Códigos de la ciudad**

- **Gresham Revised Code** ← **Código de Gresham Repasado/Corregido/Actualizado**
 - Penalties and abatement: [Article 7.50](#)
 - Program, fees and penalties: [Article 9.55](#)
 - Maintenance code and enforcement fees: [Article 10.30](#)
- **Property Maintenance Code**

Proceso de Selección

Como son seleccionadas las propiedades para inspección obligatoria?

- La lista de propiedades para alquilar son extraídas de las siguientes fuentes de datos:
 - ❑ Registros de licenciatura para alquilar de la ciudad de Gresham (propietarios han obtenido una licencia)
 - ❑ Registros de la oficina del Asesor de Impuestos del condado de Multnomah (cualquier residencia donde no habita el propietario/unidades donde el domicilio del propietario es diferente al domicilio de la propiedad)
- Utilizando estos datos, propiedades y unidades son seleccionadas usando un ejemplo estadístico al azar.

NOTIFICACIÓN DE INSPECCIÓN OBLIGATORIA

- Propiedades son identificadas y citadas con tres semanas de anticipación.
- En cuanto se establece la cita, se envía una notificación por correo a los Propietarios/Administradores (gerentes) e inquilinos .
- La ciudad provee documentos de consentimiento a los propietarios por cada unidad que se ha identificado para inspección.
- Un documento de consentimiento es enviado a cada inquilino aparte de la notificación.
 - Los inquilinos otorgan permiso a la ciudad para que los inspectores entren en sus unidades.
- La presencia del propietario o representante es requerido al momento de inspección.*

*Si el propietario desea acompañar al inspector de la ciudad en la unidad, el propietario debe “post their own 24-hour notice prior to the inspection”. El propietario no tiene permitido entrar a la unidad “on the City of Gresham tenant consent”



RENTAL HOUSING INSPECTION PROGRAM
503-618-2248 | RentalInspection@greshamoregon.gov
1333 NW Eastman Parkway | Gresham, Oregon 97030

NOTICE OF SCHEDULED PROPERTY MAINTENANCE CODE INSPECTION

Owner/Owners Agent of Property: CENAME	Case No.: CASENO
CEADR1	Date: ACTDTE
CECITY, CEST CENZIP	Inspection Date: FOTHRD

Property Address: CECADD
LOCCSZ

Dear Owner:

AGENT COPY: You are receiving a copy of this notice as the owner's agent. This notice and listed attachments have been sent to the owner on file as recorded with the Multnomah County Tax Assessor's Office. Please contact the owner regarding this inspection.

The residential rental property listed above has been randomly identified for interior and exterior inspection on FOTHRD to ensure compliance with the City's Property Maintenance Code. Notices and the completed checklists will be sent after each inspection only for the interior and/or exterior that has violations.

You may call (503) 618-2248 to schedule a time for the inspection to begin between 9:00 a.m.-12:00 p.m. The property owner/agent is required to be on site that day.

Please complete the following steps by RSPDAT:

1. Complete/tear off the **Property Owner Use** section of the Notice of Rental Inspection enclosed for the selected units
2. Post or mail the **top portion** of the Notice of Rental Inspection at/to each selected unit
3. Complete the **Owner/Agent Contact Form**
4. Mail the following in the envelope provided
 - ✓ All owner use sections of the Notice of Rental Inspection
 - ✓ Owner/Agent Contact Form

A separate letter and consent form have been sent to the tenant that explains the inspection process and asks for their cooperation in forwarding a completed consent form.

We look forward to working with you. If you have any questions, please feel free to contact us at (503) 618-2248 or email RentalInspection@greshamoregon.gov.

Thank you in advance for your cooperation.

Enclosures:

- Notice of Inspection
- Owner/Agent Contact Form
- Rental Housing Inspection Checklist Sample

TRANSCURSO DE LA INSPECCION (Obligatorio y Queja)

- Primera inspección:
 - Si infracciones del código se encuentran, una noticia de 30 días es otorgada.
 - Excepción, incendio/seguridad de vida/roedores, una noticia de 3 o 7 días es otorgada.
- Segunda inspección a los 30 días: (o más pronto dependiendo de las infracciones)
 - Si las infracciones se resuelven, se cierra el caso.
 - Si las infracciones permanecen, otro penal civil de 30 días se puede otorgar (favor de notar las excepciones mencionadas previamente/arriba).
- Tercer inspección a los 30 días: (o mas pronto dependiendo de las infracciones)
 - Si las infracciones se resuelven, se cierra el caso.
 - Si las infracciones permanecen, un penal civil se podría otorgar.

*Si las penalidades son otorgadas, inspecciones ocurrirán cada dos semanas hasta que se cierre el caso.

PROCESO DE INSPECCIÓN Y DOCUMENTACIÓN

¿Que sucede durante la inspección?

- Una lista de criterio será utilizada durante la inspección para determinar cualquier infracción del Código de Mantenimiento de Propiedades (PMC).
- Un/a inspector/a completará una lista por cada unidad que será inspeccionada al igual que la parte exterior de la vivienda.
- El/La inspector/a trabajara con el propietario o administrador e inquilino durante el curso del caso parar resolver cualquier infracción pendiente.
- En cuanto las infracciones se resuelvan (o si ninguna infracción se encuentra), el propietario e inquilino recibirán una notificación que el caso se ha cerrado.

LISTA DE CRITERIO DE INSPECCIÓN

Lista para inspecciones del interior

- Una lista de criterio será utilizada durante la inspección para determinar cualquier infracción del Código de Mantenimiento de Propiedades (PMC).
- La lista que usamos fue creada inicialmente en colaboración con un grupo de accionistas y después fue corregido/actualizado hace aproximadamente cuatro años.
- La lista que usted recibirá será diferente porque solo tendrá infracciones encontradas en su propiedad.
- Cada infracción tiene un código de referencia que se puede encontrar en el Código de Mantenimiento de Propiedades, y notas específicas del inspector sobre su propiedad

*Inquilinos otorgan permiso a los inspectores de la ciudad para entrar en sus unidades al firmar el documento de consentimiento del inquilino.

CITY OF GRESHAM – RENTAL HOUSING INSPECTION PROGRAM 1333 NW Eastman Parkway, Gresham, OR 97030 – Phone: (503) 618-2848			
PROPERTY: INSPECTION: INSPECTION DATE: <small>(Owner/Agent on site during inspection?)</small>		CASE NUMBER: INSPECTOR: Property Owner:	
PROPERTY MAINTENANCE NOTICE INTERIOR INSPECTION CHECKLIST			
<small>Where noted (*) one or more building permits may be required. To verify permit requirements, contact the City of Gresham Permit Center at (503) 618-2845. All required permit inspections must be completed and approved before the relevant violation(s) can be considered resolved.</small>			
General Interior			
Violation		Comments	
■ Presence of insect and/or rodent infestation <small>(IPMC 305.1)</small>		=	
■ Surface(s) significantly decayed, defective, or in damaged condition <small>(IPMC 305.3)</small>			
■ Visible significant presence of mold, dampness, water damage <small>(IPMC 305.3.1)</small>			
■ Appliance(s) not in safe working condition <small>(IPMC 303.1)</small>		=	
Smoke Detector/Carbon Monoxide Detector			
Violation	Smoke Detectors	Carbon Monoxide Detector	Comments
Not operational	<input type="checkbox"/> <small>(IPMC 704.1)</small>	<input type="checkbox"/> <small>(ORSC R315.4.1)</small>	
Improper number	<input type="checkbox"/> <small>(IPMC 704.2)</small>	<input type="checkbox"/> <small>(ORSC R315.2)</small>	
Improper location	<input type="checkbox"/> <small>(IPMC 704.2)</small>	<input type="checkbox"/> <small>(ORSC R315.2)</small>	
Battery taken out	<input type="checkbox"/> <small>(IPMC 704.1)</small>	<input type="checkbox"/> <small>(ORSC R315.4.1)</small>	
Emergency Exits			
Violation		Comments	
■ Unsafe, non-continuous and /or obstructed path to the public right of way <small>(IPMC 702.1)</small>			
Interior Stairs			
Violation		Comments	
■ Not in sound condition or in disrepair <small>(IPMC 305.4)</small>			
Interior Handrails/Guardrails			
Violation		Comments	
■ In disrepair/Not firmly fastened <small>(IPMC 305.5)</small>			
■ Not capable of supporting normally imposed loads <small>(IPMC 305.5)</small>			
■ Handrail measured height <30" or >42" <small>(IPMC 305.1)</small>			
■ Guardrail measured height <30" <small>(IPMC 300.1)</small>			
Front/Back Doors			
Violation		Comments	
■ Not operational/Not in sound condition/In need of repair <small>(IPMC 304.15 & 304.13)</small>			
■ No deadbolt lock installed / Lock installed			

LISTA DE CRITERIO DE INSPECCION

Lista para inspecciones del exterior

- Una lista de criterio será utilizada durante la inspección para determinar cualquier infracción del Código de Mantenimiento de Propiedades (PMC).
- La lista que usted recibirá será diferente porque solo tendrá infracciones encontradas en su propiedad.
- Cada infracción tiene un código de referencia que se puede encontrar en el Código de Mantenimiento de Propiedades, y notas específicas del inspector sobre su propiedad.
- Si no se da consentimiento para entrar en la propiedad, la inspección del exterior se realizara desde el derecho de paso público.

CITY OF GRESHAM – RENTAL HOUSING INSPECTION PROGRAM 1333 NW Eastman Parkway, Gresham, OR 97030 – Phone: (503) 618-2248	
PROPERTY:	CASE NUMBER:
INSPECTION:	INSPECTOR:
INSPECTION DATE: <small>(Owner/Agent on site during inspection?)</small>	<small>Office Use Only: CV</small>
PROPERTY MAINTENANCE NOTICE EXTERIOR INSPECTION CHECKLIST <small>Where noted (*) one or more building permits may be required. To verify permit requirements, contact the City of Gresham Permit Center at (503) 618-2845. All required permit inspections must be completed and approved before the relevant violation(s) can be considered resolved.</small>	
GENERAL	
General	
Violation	Comments
<input type="checkbox"/> Rental property operating without a rental license. (GRC 2.55)	
<input type="checkbox"/> Sidewalk: Hazardous conditions (IPMC 302.3)	
STRUCTURAL	
Stairs/Handrails	
Violation	Comments
<input type="checkbox"/> In disrepair (IPMC 304.12)	
<input type="checkbox"/> Incapable of supporting normally imposed loads (IPMC 304.10)	
<input type="checkbox"/> Height of railing does not meet code requirements (Min. 30", Max 42") (IPMC 300.1)	
Porch/Decks	
Violation	Comments
<input type="checkbox"/> Not structurally sound (IPMC 304.10)	
<input type="checkbox"/> In disrepair (IPMC 304.10)	
<input type="checkbox"/> Incapable of supporting normally imposed loads (IPMC 304.10)	
Detached Garage/Accessory Structure	
Violation	Comments
<input type="checkbox"/> Leaning and in disrepair (IPMC 302.7)	
<input type="checkbox"/> Roof <u>deteriorated</u> or repair needed (IPMC 302.7)	
<input type="checkbox"/> Fencing leaning and in disrepair (IPMC 304.2)	

STADISTICAS DEL PROGRAMA

Las 10 Infracciones mas vistas en el 2018
Inspecciones de Queja y Obligatorio

Superficies sin mantenimiento (hoyos en las paredes/piso, armarios podridos significativamente, Tablaroca expuesto, etc.)	237
Detector de humo- número equivocado	131
Eléctrico- cables expuestos	115
Plomería: descarga de la pipa de agua caliente	115
Puerta de salida- Sin funcionar/sin reparación	111
Pretil- mal instalada/sin reparación	88
Eléctrico- Tomas de corrientes/enchufe?- Sin funcionar	82
Mojo	81
Eléctrico- Falta de Cubierto o roto	76
Detector de humo-Sin función	68

Las 10 Infracciones mas vistas= 43% de todas las infracciones

CONTACT INFORMATION

Contact

Rental Housing Inspection Program

Phone: 503-618-2248

Fax: 503-618-2333

RentalInspection@GreshamOregon.gov

Gresham City Hall, 1st Floor

1333 NW Eastman Parkway

Gresham, OR 97030

About My Gresham

Report an issue >

Request non-emergency services, including:

- Fix a pothole.
- Remove graffiti.
- Report a broken streetlight.
- Ask a question.
- Read in real-time Spanish, Russian and 14 other languages.

Call 911 in a life-threatening emergency.

How it works

1. Ask a question or submit a request.
2. Your request will be routed to the correct person at the City, who will communicate with you directly.
3. You can follow the progress of the request, and you'll be notified when the service is complete.
4. To keep your My Gresham requests private between you and the City, mark your request "private."
5. Information exchanged through My Gresham is subject to the City's public records and disclosure policies.

A mobile tool – get it to go

My Gresham is available as a free mobile app, allowing you to report issues or ask us questions, anytime, anywhere.

- iPhone: [Apple App Store](#) 
- Android: [Google Play](#) 

AT YOUR SERVICE



INFORMACIÓN DE CONTACTO

Información de Contacto
Programa de Inspección de Viviendas
de Arrendamiento

Tel. 503-618-2248

Fax. 503.618-2248

Rentalinspection@greshamoregon.gov

Gresham City Hall, 1^{er} Piso
1333 NW Eastman Pkwy
Gresham, OR 97030

About My Gresham/ Sobre My Gresham:

- Reportar un problema
- Solicite servicios no urgentes, incluyendo:
 - Rellenar/reparar un bache
 - Remover pintadas no autorizadas
 - Reportar luces de la calle rotas
- Hacer una pregunta
- Lea in tiempo real español, ruso, y otros 14 idiomas

Marque al 911 en una emergencia de riesgo de vida

Como funciona

1. Haga una pregunta o una solicitud
2. Su solicitud será enviada a la persona correcta en la ciudad quien se comunicará con usted directamente
3. Usted puede ver el seguimiento de su solicitud, y será notificado/a cuando el servicio se cumpla
4. Para mantener sus solicitudes en My Gresham privadas, marque su solicitud "private" (privado)
5. Información intercambiada vía My Gresham es sujeta a las solicitudes de registros públicos de la ciudad y pólizas de revelación.

Una herramienta móvil- para llevarse con usted

My Gresham esta disponible como una aplicación gratuita, permitiéndole que reporte problemas o para hacernos preguntas, cuando sea, donde sea.

