



Guía para determinar los límites de ocupación conforme a las restricciones locales



Creada por el Fair Housing Center of West Michigan

Sujeta a cambio, con información vigente desde julio de 2025

Introducción

El Fair Housing Center of West Michigan (FHCWM) elaboró esta guía para ayudar a asociaciones de condóminos, arrendadores, propietarios y administradores, entre otras personas, a determinar cómo fijar los límites de ocupación tomando en cuenta las leyes de vivienda justa. Si bien las inquietudes en torno a la salud, seguridad y capacidad de la vivienda impulsan a los arrendatarios, a los administradores de propiedades y a las asociaciones de condóminos a establecer límites con respecto a la cantidad de personas que pueden vivir juntas, tales límites deben establecerse con objetividad y de tal manera que no restrinjan ilícitamente la capacidad de obtener vivienda a las familias con niños.

Esta guía se basa principalmente en los requisitos del Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (*International Property Maintenance Code*®, IPMC). El IPMC, un estándar de uso extendido, establece requisitos mínimos para el mantenimiento de edificios existentes mediante normas de código modelo que contienen disposiciones claras y específicas sobre el mantenimiento y mejoramiento de la propiedad. El capítulo 4, “Iluminación, ventilación y límites de ocupación”, contiene los requisitos para definir las condiciones ambientales mínimas de los edificios ocupables y habitables al establecer los criterios mínimos de iluminación y ventilación e identificar los límites de ocupación, entre ellos la anchura y área mínimas de las habitaciones, la altura mínima del techo y restricciones para evitar el hacinamiento.

Esta guía no constituye ningún tipo de asesoramiento legal y no debe emplearse como sustituto de la comunicación adecuada con la autoridad municipal competente para corroborar si existen o no restricciones o normas aplicables con respecto a la ocupación.

¿Cómo se relacionan los estándares de ocupación con la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act)?

Las leyes de vivienda justa federal y de Michigan protegen a las personas contra la discriminación en el ámbito de la vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo, origen nacional, situación familiar, discapacidad, estado civil, edad, orientación sexual, identidad de género y fuente de ingresos (fuente de ingresos solo en viviendas de alquiler). Las protecciones de la Ley de Vivienda Justa contra la discriminación por situación familiar prohíben los estándares de ocupación restrictivos que se usen para excluir a familias con niños o que limiten injustificadamente la capacidad de obtener vivienda a las familias con niños.

Muchos proveedores de vivienda han aplicado como regla general un estándar de ocupación de “dos personas por dormitorio”, pero no existe ninguna ley o recomendación que justifique que dicho estándar cumpla con las leyes de vivienda justa en todas las circunstancias. De hecho, en muchas circunstancias, una unidad de 2 dormitorios puede alojar a más de 4 personas en función de su tamaño y diseño. El estándar obsoleto de “dos personas por dormitorio” se ha sometido a mayor escrutinio y ha sido refutado con éxito en una cantidad creciente de casos.

¿Qué se considera un estándar de ocupación razonable?

La Ley de Vivienda Justa permite específicamente que los proveedores de vivienda se apeguen a las restricciones razonables a nivel local, estatal, o federal relacionadas con el número máximo de ocupantes permitidos que pueden habitar una vivienda (42 U.S.C. 3607(b)(1)). Estas restricciones a menudo aparecen en los códigos de mantenimiento de la propiedad y toman en cuenta factores tales como el número y tamaño de las áreas destinadas para dormir o dormitorios, salas y comedores y/o la configuración general de la unidad. Si un proveedor de vivienda permite menos ocupantes que los que estarían permitidos conforme al código aplicable sin motivo justificado, entonces podría ser acusado de discriminación contra las familias con hijos.

Paso 1: Determine cuál es la unidad de gobierno local encargada de los asuntos que corresponden a su propiedad.

¿En qué ciudad, municipio, pueblo, condado o demarcación se ubica su propiedad?

Nota: Es posible que la ciudad que aparece en la dirección postal de una propiedad no sea realmente la unidad de gobierno local. Por ejemplo, muchas direcciones postales que incluyen “Grand Rapids, MI” podrían no estar ubicadas en realidad dentro de los límites de la ciudad de Grand Rapids y, de hecho, podrían tener la dirección de una propiedad legal (lote) ubicada en un poblado vecino como, por ejemplo, en los municipios de Plainfield, Alpine, Grand Rapids, Cascade, etc.

¿No está seguro? Los sitios web de muchos condados tienen una sección de búsqueda de propiedades en línea con la que es posible identificar la unidad de gobierno que corresponde a una dirección específica. Esa información a menudo proviene de datos suministrados por el Tesorero, el Asesor y/o la Oficina de Regularización del Condado. Comuníquese con su gobierno local para confirmar la información.

Paso 2: Determine si la unidad de gobierno local tiene algún código de mantenimiento de la propiedad u otro código que limite la ocupación de las casas o edificios residenciales.

Contacte a su unidad de gobierno local para preguntar si hay algún código que establezca límites de ocupación. También puede buscar un código de mantenimiento de la propiedad en el código de ordenanzas del gobierno.

Paso 3: Revise los requisitos de los códigos pertinentes de mantenimiento de la propiedad o de ocupación.

A falta de un código específico aprobado por una unidad de gobierno, el FHCWM recomienda considerar los “Límites de ocupación” del Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad.

Consulte en el Apéndice A una guía sobre los requisitos relativos al área de las habitaciones que establecen los códigos de mantenimiento de la propiedad más comunes. Tenga en cuenta que: el Apéndice A no aborda los requisitos correspondientes a las unidades de eficiencia, los cuales pueden encontrarse en el código aplicable.

Paso 4: Calcule el área (en pies cuadrados) de la(s) habitación(es) pertinente(s) dentro del plano de cada piso de la casa o edificio.

Visite <https://fhcwm.org/resources> donde encontrará una calculadora de áreas en pies cuadrados.

Paso 5: Use la información del área en pies cuadrados y la información de los códigos aplicables para determinar los límites de ocupación adecuados.

Consulte en el Apéndice B algunos ejemplos de planos de pisos y cálculos de ocupación.

Paso 6: ¡Documente, documente, documente!

Mantenga registro de todas sus actividades, documentos y contactos para determinar el límite de ocupación

Apéndice A

Área mínima necesaria de piso, en pies cuadrados

Espacio Núm. de ocupantes	Dormitorio				Sala			Comedor**			Cocina		
	1	2	3	4	1-2	3-5	6+	1-2	3-5	6+	1-2	3-5	6+
Code													
IPMC de 2021	70	100	150	200	120	120	150	--	80	100	--	--	--
IPMC de 2018	70	100	150	200	120	120	150	--	80	100	--	--	--
IMPC de 2015	70	100	150	200	120	120	150	--	80	100	--	--	--
IPMC de 2012	70	100	150	200	120	120	150	--	80	100	--	--	--
IPMC de 2009*	70	70	70	70	120	120	120	--	--	--	--	--	--
IPMC de 2006*	70	70	70	70	120	120	120	--	--	--	--	--	--
IPMC de 2003	70	100	150	200	--	120	150	--	80	100	--	--	--
IPMC de 2000	70	100	150	200	--	120	150	--	80	100	50	50	60
BOCA de 1996	70	100	150	200	--	120	150	--	80	100	50	50	60
BOCA de 1993	70	100	150	200	--	120	150	--	80	100	50	50	60
Ciudad de Walker	70	100	150	200	150	200	300	50	80	150	--	--	--

CLAVE:

IPMC Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad

BOCA Código Nacional de Mantenimiento de la Propiedad, publicado por Building Officials and Code Administrators International, Inc. (BOCA)

NOTA: Espacio para dormir. Conforme al IPMC, el área de ocupación mínima establecida para las salas y los comedores no debe incluirse como espacio para dormir al determinar el área de ocupación mínima de los espacios destinados a dormir; eso podría implicar que cualquier área de piso que exceda el mínimo necesario podría considerarse espacio para dormir si también satisface los requisitos correspondientes a los espacios para dormir. Consulte al funcionario competente en materia del código para conocer su decisión en cuanto a si existe o no espacio adicional para dormir en una sala, comedor o estudio.

*** Criterio del funcionario competente en materia del código:** Los IPMC de 2006 y 2009 establecen requisitos de referencia para las áreas mínimas de las habitaciones en el caso de dormitorios y salas, independientemente del número de ocupantes, pero no especifican requisitos de área por persona. En vez de eso, estas versiones del IPMC indican lo siguiente con respecto al hacinamiento: la cantidad de personas que ocupen una unidad habitacional no debe generar condiciones que, a juicio del funcionario competente en materia del código, pongan en peligro la vida, la salud, la seguridad o el bienestar de los ocupantes.

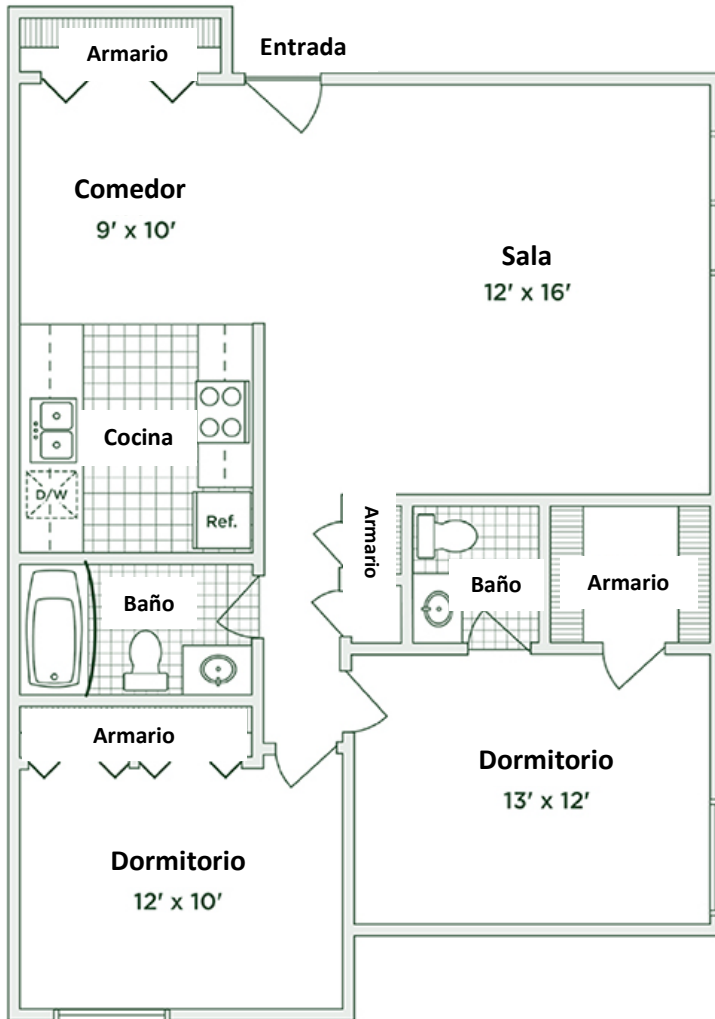
**** Espacios combinados.** Los espacios combinados de sala y comedor deben satisfacer los requisitos de esta tabla si el área total es igual a la que se requiere en el caso de que tales habitaciones estén separadas y si el espacio se ubica de tal forma que funcione como una combinación de sala/comedor (BOCA de 1993, BOCA de 1996, IPMC de 2000, IPMC de 2003, IPMC de 2012, IPMC de 2015, IPMC de 2018, IPMC de 2021).

Por ejemplo, esto significa que, conforme al IPMC de 2021, una combinación de sala/comedor necesitaría tener por lo menos 200 ft² (120 ft² + 80 ft²) para una cantidad de entre 3 y 5 ocupantes.

Apéndice B

Ejemplo 1: Unidad de dos dormitorios con sala y comedor separados

Código aplicable: Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad de 2024



Cálculo del área:

Habitación	Dimensiones	Área	Ocupantes permitidos
Dormitorio	12' x 10'	120 ft ²	2
Dormitorio	13' x 12'	156 ft ²	3
Comedor	9' x 10'	90 ft ²	3 - 5
Sala	12' x 16'	192 ft ²	6 o más

Determinación del límite de ocupación: 5 ocupantes

Explicación: Aunque la sala es lo suficientemente grande para alojar a 6 o más ocupantes, solo hay espacio de dormitorio suficiente para 5 ocupantes (2 ocupantes en el primer dormitorio y 3 ocupantes en el segundo dormitorio) y también solo hay suficiente espacio en el comedor para hasta 5 ocupantes.

Apéndice C

Ejemplo 2: Unidad de un dormitorio con sala y comedor combinados

Código aplicable: Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad de 2024



Cálculo del área:

Habitación	Dimensiones	Área	Ocupantes permitidos
Dormitorio	11'7" x 13'10"	160 ft ² .	3
Sala/comedor combinados (habitación grande)	19'7" x 13'	254 ft ²	6 o más

Determinación del límite de ocupación: 3 ocupantes

Explicación: Aunque la sala/comedor es lo suficientemente grande para alojar a 6 o más ocupantes, solo hay espacio de dormitorio suficiente para 3 ocupantes.

Prevenir y eliminar la discriminación ilegal en la Vivienda, garantizar la igualdad de oportunidades de Vivienda, promueve comunidades inclusivas a través de la educación, la divulgación, la investigación, la representación y el cumplimiento.



Fair Housing Center of West Michigan

20 Hall Street SE

Grand Rapids, MI 49507

Tel: (616) 451-2980

Fax: (616) 451-2657

E-mail: contact-us@fhcwm.org

Sitio web: www.fhcwm.org

Tenga en cuenta que esta guía no está diseñada con la finalidad de servir de asesoramiento legal y que no debe emplearse como sustituto de la comunicación adecuada con la autoridad municipal competente para corroborar si existen o no restricciones o normas aplicables con respecto a la ocupación.