



DEVELOPMENT SERVICES

Date: January 12, 2023

Notice: INV-MTE-22-2700028367/COD-BSB-APP22-43000367; COD-BSB-APP22-43000368; COD-BSB-APP22-43000369; COD-BSB-APP22-43000365; COD-BSB-APP22-43000370; COD-BSB-APP22-43000371; COD-BSB-APP22-43000372; COD-BSB-APP22-43000374; COD-BSB-APP22-43000375; COD-BSB-APP22-43000380; COD-BSB-APP22-43000381; COD-BSB-APP22-43000383

Supervisor Contact Number: Dale Russell (210) 416-5963

Trif Spanish Oaks LLC
5515 N Francisco Ave
Chicago, IL 60625

RE: 3206 Cripple Creek St., San Antonio, TX 78209

NOTICE OF PUBLIC REHEARING BUILDING STANDARDS BOARD

As the owner, lienholder, mortgagee of record, or person responsible for the above property, you are hereby notified that pursuant to Article VIII, Chapter 6 of the City Code of San Antonio, Texas, a public hearing will be held before the City of San Antonio Building Standards Board (BSB) on **January 26, 2023** at 9:00 a.m. at the Cliff Morton Development and Business Services Center, One Stop Building, located at 1901 S. Alamo St.

An investigation by the Code Enforcement Section has found the referenced property to be in violation of the San Antonio Property Maintenance Code (SAPMC). The specific violations observed are listed below:

Sub-Section	Section Description	Violation Detail
302.3 Sidewalks and driveways	All sidewalks, walkways, stairs, driveways, parking spaces and similar areas shall be kept in a proper state of repair, and maintained free from hazardous conditions. Damage due to work by public utilities shall be repaired by the specific public utility according to the same standards required as the property owner.	Repair sidewalks and driveways throughout the complex.
304.2 Protective treatment	All exterior surfaces, including but not limited to, doors, door and window frames, cornices, porches, trim, balconies, and decks shall be maintained in good condition. Exterior wood surfaces, other than decay resistant woods, shall be protected from the elements and decay by painting or other protective covering or treatment. All siding and masonry joints, as well as those between the building envelope and the perimeter of windows, doors and skylights, shall be maintained weather resistant and water tight. All metal surfaces subject to rust or corrosion shall be coated to inhibit such rust and corrosion, and all surfaces with rust or corrosion shall be stabilized and coated to inhibit future rust and corrosion. Oxidation stains shall be removed from exterior surfaces. Surfaces designed for stabilization by oxidation are exempt from this requirement.	Apply protective treatment to exterior walls.
302.7 Accessory structures	All accessory structures, including detached garages and fences, shall be maintained structurally sound and in good repair.	Accessory structure shall be maintained structurally sound.

Language interpreters are available at the meeting. For more information call (210) 207- 5422. This meeting site is accessible to persons with disabilities. Accessible parking is located at the front of the building. Auxiliary Aids and Services, and interpreters for the deaf are also available and must be requested 48 hours prior to the meeting. For assistance, call (210) 207-7268 or 711 (Texas Relay Service for the Deaf).

**Este aviso contiene información muy importante, el cual pueda afectar su propiedad.
Para obtener más información en español, favor comunicarse teléfono (210) 207-5422.**

Interpretes estarán disponibles en la reunión. Para mayor informes, favor de llamar (210) 207-5422. Este lugar de la reunión es accesible a personas incapacitadas. Se hará disponible el estacionamiento. Ayudas auxiliares y servicios e interpretes para los sordos se deben pedir con cuarenta y ocho [48] horas de anticipación al la reunión. Para asistencia llamar (210) 207-7268) o al 711(servicio de transmitir para sordos).



DEVELOPMENT SERVICES

303.2 Enclosures	<p>The provisions of this section apply to existing private outdoor <i>swimming pools</i>, hot tubs and spas built prior to January 1, 2010. The provisions of this section do not apply to public or semipublic <i>swimming pools</i>, hot tubs, and spas. All private <i>swimming pools</i>, hot tubs and spas containing water more than 24 inches (610 mm) in depth shall be completely surrounded by a fence or barrier at least 48 inches (1219 mm) in height above the finished ground level measured on the side of the barrier away from the pool. Gates and doors in such barriers shall be lockable or selfclosing and self-latching. Where the selflatching device is less than 54 inches (1372 mm) above the bottom of the gate, the release mechanism shall be located on the pool side of the gate. Self-closing and self latching gates shall be maintained such that the gate will positively close and latch when released from an open position of 6 inches (152 mm) from the gatepost. Privacy fences can serve as the enclosure. Where a wall of <i>dwelling unit</i> serves as part of the enclosure doors must be lockable. No existing pool enclosure shall be removed, replaced or changed in a manner that reduces its effectiveness as a safety barrier. Where an above-ground pool <i>structure</i> is used as a barrier or where the barrier is mounted on top of the pool <i>structure</i>, and the means of access is a ladder or steps, the ladder or steps shall be capable of being secured, locked or removed to prevent access; or the ladder or steps shall be surrounded by an enclosure as described in this section. Exception: Spas or hot tubs with safety cover that complies with ASTM F 1346 shall be exempt from the provisions of this section. All <i>swimming pools</i>, hot tubs and spas built after January 1, 2010 must comply with the requirements of Section 3109 of the 2015 <i>International Building Code</i>, , as adopted by the <i>City</i>.</p>	All private swimming pools, hot tubs and spas containing water more than 24" in depth shall be completely surrounded by fence or barrier at least 48" in height above the finished ground level measured on the side of the barrier away from the pool. Gates and doors in such barriers shall be lockable or self-closing and self-latching. Where the self-latching device is less than 54" above the bottom of the gate, the release mechanism shall be located on the pool side of the gate.
304.4 Structural members	All structural members shall be maintained free from deterioration and shall be capable of safely supporting the imposed dead and live loads.	Repair/replace the deteriorated structural members.
304.7 Roof and drainage	The roof and flashing shall be sound, tight and not have defects that admit rain. Roof drainage shall be adequate to prevent dampness or deterioration in the walls or interior portion of the structure. Roof drains, gutters and downspouts shall be maintained in good repair and free from obstructions.	Repair/replace the roof.
304.6 Exterior walls	All exterior walls shall be free from holes, breaks, and loose or rotting materials; and maintained weatherproof and properly surface coated where required to prevent deterioration.	Repair the exterior walls.
304.10 Stairways, decks, porches and balconies	Every exterior stairway, deck, porch and balcony, and all appurtenances attached thereto, shall be maintained structurally sound, in good repair, with proper anchorage and capable of supporting the imposed loads.	Repair stairways, decks, porches, and balconies throughout the complex.
304.12 Handrails and guards	Every handrail and guard shall be firmly fastened and capable of supporting normally imposed loads and shall be maintained in good condition.	Repair handrails and guards throughout the complex.
504.1 General	All plumbing fixtures shall be properly installed and maintained in working order, and shall be kept free from obstructions, leaks and defects and be capable of performing the function for which such plumbing fixtures are designed. All plumbing fixtures shall be maintained in a safe, sanitary and functional condition.	Repair plumbing fixtures.

Language interpreters are available at the meeting. For more information call (210) 207- 5422. This meeting site is accessible to persons with disabilities. Accessible parking is located at the front of the building. Auxiliary Aids and Services, and interpreters for the deaf are also available and must be requested 48 hours prior to the meeting. For assistance, call (210) 207-7268 or 711 (Texas Relay Service for the Deaf).

Este aviso contiene información muy importante, el cual pueda afectar su propiedad.
Para obtener más información en español, favor comunicarse teléfono (210) 207-5422.

Interpretes estarán disponibles en la reunión. Para mayor informes, favor de llamar (210) 207-5422. Este lugar de la reunión es accesible a personas incapacitadas. Se hará disponible el esta-cionamiento. Ayudas auxiliares y servicios y interpretes para los sordos se deben pedir con cuarenta y ocho [48] horas de anticipación al la reunión. Para asistencia llamar (210) 207-7268) o al 711(servicio de transmitir para sordos).



DEVELOPMENT SERVICES

506.2 Maintenance	Every plumbing stack, vent, waste and sewer line shall function properly and be kept free from obstructions, leaks and defects.	Repair sewage leak.
605.1 Installation	All electrical equipment, wiring and appliances shall be properly installed and maintained in a safe and approved manner.	Repair the electrical violations.

Notice of the violation and a correction order was provided to the person responsible. The Code Enforcement Section has initiated a hearing before the BSB. The purpose of this hearing is to determine whether the above property has been in violation of the SAPMC. If at the conclusion of the hearing the BSB finds that a violation existed, it may order action to be taken to abate the violation, assess a civil penalty up to \$1,000 per day, or both.

You or a designated representative may present testimony and evidence on your behalf at the hearing for the BSB's consideration. The Code Enforcement Section will present evidence regarding the condition of the property and will recommend actions to abate any violations found by the BSB. For more information, please contact the Building Standards Board Liaison at (210) 207-5422.

Sincerely,

Judy C. Croom

Building Standards Board Liaison
Development Services Department
Code Enforcement Section

Language interpreters are available at the meeting. For more information call (210) 207- 5422. This meeting site is accessible to persons with disabilities. Accessible parking is located at the front of the building. Auxiliary Aids and Services, and interpreters for the deaf are also available and must be requested 48 hours prior to the meeting. For assistance, call (210) 207-7268 or 711 (Texas Relay Service for the Deaf).

Este aviso contiene información muy importante, el cual pueda afectar su propiedad.
Para obtener más información en español, favor comunicarse teléfono (210) 207-5422.

Interpretes estarán disponibles en la reunión. Para mayor informes, favor de llamar (210) 207-5422. Este lugar de la reunión es accesible a personas incapacitadas. Se hará disponible el estacionamiento. Ayudas auxiliares y servicios y interpretes para los sordos se deben pedir con cuarenta y ocho [48] horas de anticipación al la reunión. Para asistencia llamar (210) 207-7268) o al 711 (servicio de transmitir para sordos).



DEVELOPMENT SERVICES

Fecha: 12 de enero de 2023

Aviso: INV-MTE-22-2700028367/COD-BSB-APP22-43000367; COD-BSB-APP22-43000368; COD-BSB-APP22-43000369; COD-BSB-APP22-43000365; COD-BSB-APP22-43000370; COD-BSB-APP22-43000371; COD-BSB-APP22-43000372; COD-BSB-APP22-43000374; COD-BSB-APP22-43000375; COD-BSB-APP22-43000380; COD-BSB-APP22-43000381; COD-BSB-APP22-43000383

Número de Contacto del Supervisor: Dale Russell (210) 416-5963

Trif Spanish Oaks LLC
5515 N Francisco Ave
Chicago, IL 60625

RE: 3206 Cripple Creek St., San Antonio, TX 78209

NOTIFICACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA (ENSAYANDO) CONSEJO DE ESTÁNDARES DE EDIFICACIÓN

Siendo Usted el propietario, dueño del derecho de retención, acreedor hipotecario, o persona responsable de la propiedad indicada, por la presente se le avisa oficialmente que conforme el Artículo VIII, Capítulo 6 del Código de la Ciudad de San Antonio, Texas, se llevará a cabo una audiencia pública ante el Consejo de Estándares de Edificación de la Ciudad de San Antonio (City of San Antonio Building Standards Board o BSB por sus siglas en inglés) el **26 de enero de 2023** a las 9:00 a.m. en el Centro de Desarrollo y Servicios Empresariales Cliff Morton (Cliff Morton Development and Business Services Center), Edificio One Stop, ubicado en 1901 S. Alamo St.

Una investigación por parte de la Sección de Aplicación de Código ha encontrado que la propiedad a la que se hace referencia está en violación del Código de Mantenimiento de Propiedad de la Ciudad de San Antonio (San Antonio Property Maintenance Code o SAPMC por sus siglas en inglés). Las infracciones específicas que se observan se incluyen en seguida:

Sub-Sección	Descripción de la Sección	Detalles de la Infracción
302.3 Aceras, caminos de acceso y muros de contención	Se conservarán en buen estado y sin condiciones peligrosas, las aceras, pasillos, escaleras, áreas de entrada para autos, muros de contención, estacionamiento y zonas similares. Los daños provocados por el trabajo de servicios públicos serán reparados por la agencia de servicio público específica según los mismos estándares que se exijan como dueño del inmueble.	Reparación de aceras y entradas de vehículos en todo el complejo.
304.2 Tratamiento de protección	Todas las superficies exteriores, incluidas, entre otras, puertas, marcos de puertas y ventanas, cornisas, porches, molduras, balcones y cubiertas se mantendrán en buenas condiciones. Las superficies de madera exteriores, que no sean maderas resistentes a la descomposición, deberán estar protegidas de los elementos y pudrirse mediante pintura u otra cubierta o tratamiento de protección. Todas las juntas de revestimiento y mampostería, así como aquellas entre la envolvente del edificio y el perímetro de las ventanas, puertas y claraboyas, se mantendrán resistentes a la intemperie y al agua. Todas las superficies de metal sujetas a óxido o corrosión deben estar recubiertas para evitar el óxido y la corrosión, y todas las superficies con óxido o corrosión deben estar estabilizadas y recubiertas para evitar el óxido y la	Aplique tratamiento protector a las paredes exteriores.

Language interpreters are available at the meeting. For more information call (210) 207- 5422. This meeting site is accessible to persons with disabilities. Accessible parking is located at the front of the building. Auxiliary Aids and Services, and interpreters for the deaf are also available and must be requested 48 hours prior to the meeting. For assistance, call (210) 207-7268 or 711 (Texas Relay Service for the Deaf).

**Este aviso contiene información muy importante, el cual pueda afectar su propiedad.
Para obtener más información en español, favor comunicarse teléfono (210) 207-5422.**

Interpretes estarán disponibles en la reunión. Para mayor informes, favor de llamar (210) 207-5422. Este lugar de la reunión es accesible a personas incapacitadas. Se hará disponible el estacionamiento. Ayudas auxiliares y servicios e interpretes para los sordos se deben pedir con cuarenta y ocho [48] horas de anticipación a la reunión. Para asistencia llamar (210) 207-7268) o al 711 (servicio de transmitir para sordos).



DEVELOPMENT SERVICES

	corrosión futuros. Las manchas de oxidación deben eliminarse de las superficies exteriores. Las superficies diseñadas para la estabilización por oxidación están exentas de este requisito.	
302.7 Estructuras accesorias	Todas las estructuras accesorias, incluidos garajes y cercas separados se mantendrán estructuralmente firmes y en buen funcionamiento.	La estructura accesoria deberá mantenerse estructuralmente sólida.
303.2 Recintos	Las disposiciones de esta sección se aplican a piscinas, jacuzzis y spas privados al aire libre construidos antes del 1 de enero de 2010. Las disposiciones de esta sección no se aplican a piscinas, jacuzzis y spas públicos o semipúblicos. Todas las piscinas, jacuzzis y spas privados que contengan agua de más de 24 pulgadas (610 mm) de profundidad deberán estar completamente rodeadas por una cerca o barrera de al menos 48 pulgadas (1219 mm) de altura sobre el nivel del suelo terminado medido en el lado de la barrera lejos de la piscina. Los portones y puertas en dichas barreras deberán poder cerrarse con llave o cerrarse y trabarse automáticamente. Cuando el dispositivo de autocierre esté a menos de 54 pulgadas (1372 mm) por encima de la parte inferior de la puerta, el mecanismo de liberación deberá estar ubicado en el lado de la piscina de la puerta. Los portones de cierre automático y traba automática deben mantenerse de tal manera que el portón se cierre y trabe positivamente cuando se suelte de una posición abierta de 6 pulgadas (152 mm) desde el poste del portón. Las vallas de privacidad pueden servir como recinto. Cuando una pared de la unidad de vivienda sirva como parte del recinto, las puertas deben poder cerrarse con llave. Ningún cerramiento de piscina existente deberá ser removido, reemplazado o cambiado de una manera que reduzca su efectividad como barrera de seguridad. Cuando se utilice una estructura de piscina sobre el suelo como barrera o cuando la barrera esté montada encima de la estructura de la piscina, y el medio de acceso sea una escalera o escalones, la escalera o escalones deberán poder asegurarse, bloquearse o retirarse para impedir el acceso; o la escalera o los escalones deben estar rodeados por un recinto como se describe en esta sección. Excepción: Los spas o jacuzzis con cubierta de seguridad que cumpla con la norma ASTM F 1346 estarán exentos de las disposiciones de esta sección. Todas las piscinas, jacuzzis y spas construidos después del 1 de enero de 2010 deben cumplir con los requisitos de la Sección 3109 del Código Internacional de Construcción de 2015, adoptado por la Ciudad.	Todas las piscinas, jacuzzis y spas privados que contengan agua de más de 24" de profundidad deberán estar completamente rodeadas por una cerca o barrera de al menos 48" de altura sobre el nivel del suelo terminado medido en el lado de la barrera lejos de la piscina. Los portones y puertas en dichas barreras deberán poder cerrarse con llave o cerrarse y trabarse automáticamente. Cuando el dispositivo de autocierre esté a menos de 54" por encima de la parte inferior de la puerta, el mecanismo de liberación deberá estar ubicado en el lado de la piscina de la puerta.
304.4 Miembros estructurales	Los miembros estructurales se mantendrán sin deterioro y serán capaces de soportar de forma segura las cargas muertas y vivas que se les impongan.	Reparar/reemplazar los miembros estructurales deteriorados.
304.7 Techo y drenaje	El techo y el botagua serán sólidos, herméticos y sin defectos que dejen entrar la lluvia. El drenaje del techo será el adecuado para evitar humedad o deterioro en las paredes o la parte interior de la estructura. Los drenajes del techo, canalones y bajantes deberán mantenerse en buen estado y sin obstrucciones.	Reparar/reemplazar el techo.
304.6 Paredes exteriores	Todas las paredes exteriores estarán libres de agujeros, roturas y materiales sueltos o podridos; además, deberán ser resistentes a la intemperie y mantenerse adecuadamente revestidas en la superficie cuando sea necesario para prevenir el deterioro.	Reparar las paredes exteriores.

Language interpreters are available at the meeting. For more information call (210) 207- 5422. This meeting site is accessible to persons with disabilities. Accessible parking is located at the front of the building. Auxiliary Aids and Services, and interpreters for the deaf are also available and must be requested 48 hours prior to the meeting. For assistance, call (210) 207-7268 or 711 (Texas Relay Service for the Deaf).

Este aviso contiene información muy importante, el cual pueda afectar su propiedad.
Para obtener más información en español, favor comunicarse teléfono (210) 207-5422.

Interpretes estarán disponibles en la reunión. Para mayor informes, favor de llamar (210) 207-5422. Este lugar de la reunión es accesible a personas incapacitadas. Se hará disponible el esta-cionamiento. Ayudas auxiliares y servicios y interpretes para los sordos se deben pedir con cuarenta y ocho [48] horas de anticipación al la reunión. Para asistencia llamar (210) 207-7268) o al 711(servicio de transmitir para sordos).



DEVELOPMENT SERVICES

304.10 Escaleras, terrazas, porches y balcones	Cada una de las escaleras exteriores, terrazas, porches y balcones y los accesorios de los mismos se conservarán estructuralmente sólidos, en buen estado, con un buen anclaje y capaces de soportar las cargas impuestas.	Reparar escaleras, terrazas, porches y balcones en todo el complejo.
304.12 Pasamanos y barandales	Cada pasamanos y barandal estará firmemente sujeto y será capaz de soportar las cargas impuestas normalmente y se mantendrán en buenas condiciones.	Reparar pasamanos y resguardos en todo el complejo.
504.1 General	Los accesorios de plomería estarán correctamente instalados y se mantendrán en buen funcionamiento, y sin obstrucciones, fugas y defectos, y serán capaces de cumplir con la función para la que los mismos están diseñados. Se conservarán todos los accesorios de plomería en un lugar seguro, salubre y funcional.	Reparación de accesorios de plomería.
506.2 Mantenimiento	Cada tubería de plomería, ventilación, desagüe y alcantarillado debe funcionar correctamente y mantenerse libre de obstrucciones, fugas y defectos.	Reparación de fugas de aguas negras.
605.1 Instalación	Todo el equipo eléctrico, el cableado y los electrodomésticos deben instalarse y mantenerse adecuadamente de manera segura y aprobada.	Reparar las violaciones eléctricas.

Aviso de la infracción y una orden de corrección se proporcionó a la parte responsable. La Sección de Aplicación de Código ha iniciado una audiencia ante el Consejo de Estándares de Edificación (BSB por sus siglas en inglés). El propósito de esta audiencia es determinar si la propiedad indicada ha estado en violación del Código de Mantenimiento de Propiedad de la Ciudad de San Antonio (San Antonio Property Maintenance Code o SAPMC por sus siglas en inglés). Si al concluir la audiencia, el BSB encuentra que existe una violación, éste puede ordenar la implementación de acciones para reducir la violación, evaluar una multa civil de hasta \$1,000 al día, o ambas medidas.

Usted, o un representante designado puede presentar testimonio y evidencia de parte suya en la audiencia para que el Consejo lo considere. La Sección de Aplicación de Código presentará evidencia referente a la condición de la propiedad y recomendará medidas para reducir cualquier violación que el Consejo encuentre. Para más información por favor contacte el Agente del Consejo de Estándares de Edificación (Building Standards Board Liason) al (210) 207-5422.

Language interpreters are available at the meeting. For more information call (210) 207- 5422. This meeting site is accessible to persons with disabilities. Accessible parking is located at the front of the building. Auxiliary Aids and Services, and interpreters for the deaf are also available and must be requested 48 hours prior to the meeting. For assistance, call (210) 207-7268 or 711 (Texas Relay Service for the Deaf).

Este aviso contiene información muy importante, el cual pueda afectar su propiedad.
Para obtener más información en español, favor comunicarse teléfono (210) 207-5422.

Interpretes estarán disponibles en la reunión. Para mayor informes, favor de llamar (210) 207-5422. Este lugar de la reunión es accesible a personas incapacitadas. Se hará disponible el estacionamiento. Ayudas auxiliares y servicios e interpretes para los sordos se deben pedir con cuarenta y ocho [48] horas de anticipación a la reunión. Para asistencia llamar (210) 207-7268) o al 711 (servicio de transmitir para sordos).