



DEVELOPMENT SERVICES

Date: April 19, 2023

Notice: INV-STE-22-2640035726/COD-BSB-APP23-43000018;
INV-STE-22-2640035727/COD-BSB-APP23-43000021; INV-STI-22-2650035673/COD-BSB-APP23-43000020;
INV-STI-22-2650035679/COD-BSB-APP23-43000022; INV-STI-22-2650035684/COD-BSB-APP23-43000023;
INV-STI-22-2650035686/COD-BSB-APP23-43000024; INV-STI-22-2650035688/COD-BSB-APP23-43000025;
INV-STI-22-2650035731/COD-BSB-APP23-43000026; INV-STI-22-2650035732/COD-BSB-APP23-43000027;
INV-STI-22-2650035737/COD-BSB-APP23-43000028; INV-STI-22-2650035738/COD-BSB-APP23-43000029;
INV-STI-22-2650035741/COD-BSB-APP23-43000030

Supervisor Contact Number: John Kelly (210) 416-5839

Michelle L Jones
2103 Steves Ave
San Antonio, TX 78210

RE: 2103 Steves Ave., San Antonio, TX 78210

NOTICE OF PUBLIC HEARING 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 **May 11, 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
108.1.3 Structure unfit for human occupancy	A structure is unfit for human occupancy whenever the code official finds that such structure is unlawful, insanitary, vermin or rat infested, contains filth and contamination, or lacks ventilation, illumination, sanitary or heating facilities or other essential equipment required by this code, or because the location of the structure constitutes a hazard to the occupants of the structure or to the public.	Do not occupy the structure until it is fit for human occupancy.
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	Provide the structure with weather protection per the minimum standard set in the SAPMC.

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

	requirement.	
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 or replace the deteriorated and damaged exterior walls.
305.1 General	The interior of a structure and equipment therein shall be maintained in good repair, structurally sound and in a sanitary condition. Occupants shall keep that part of the structure which they occupy or control in a clean and sanitary condition. Every owner of a structure containing a rooming house, housekeeping units, a hotel, a dormitory, two or more dwelling units or two or more nonresidential occupancies, shall maintain, in a clean and sanitary condition, the shared or public areas of the structure and exterior property.	Repair and clean the interior of the structure to the minimum standards set forth in the SAPMC.
305.3 Interior surfaces	All interior surfaces, including windows and doors, shall be maintained in good repair, clean and sanitary condition. Loose plaster, decayed wood and other defective surface conditions shall be corrected.	Repair all interior surfaces to meet the minimum SAPMC standard.
404.4.4 Prohibited occupancy	Kitchens and non-habitable spaces shall not be used for sleeping purposes.	Do not use the detached garage as a living quarter until such time property permits are obtained and the building safe for occupancy.
502.1 Dwelling units	Every dwelling unit shall contain its own bathtub or shower, lavatory, toilet, and kitchen sink which shall be maintained in a sanitary, safe working condition. The lavatory shall be placed in the same room as the toilet or located in close proximity to the door leading directly into the room in which such toilet is located. A kitchen sink shall not be used as a substitute for the required lavatory.	Do not use the detached garage for occupancy until it is fitted with the proper bath/shower, lavatory, toilet and kitchen sinks.
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.	Do not occupy the property until the minimum electrical standards are met and the building safe for occupancy.
505.1.1 General	Every sink, lavatory, bathtub or shower, drinking fountain, toilet or other plumbing fixture shall be properly connected to either a public water system or to an approved private water system.	Do not occupy structure until it is connected to an approved water system.
605.1 Installation	All electrical equipment, wiring and appliances shall be properly installed and maintained in a safe and approved manner.	Do not occupy the structure until the electrical system is in compliance with the minimum standards of the SAPMC.
605.1 Installation	All electrical equipment, wiring and appliances shall be properly installed and maintained in a safe and approved manner.	Vacate occupancy of detached garage until such time property permits are obtained and the building safe for occupancy.
703.1 General	All systems, devices, and equipment to detect a fire, actuate an alarm, or suppress or control a fire or any combination thereof shall be maintained in an operable condition in accordance with the International Fire Code. The duties of landlords to inspect and repair smoke alarms in residential dwelling units leased to others are governed by the TEXAS PROPERTY CODE- CHAPTER 92- SUBCHAPTER F. SMOKE DETECTORS.	Do not occupy the detached garage until such time the fire safety standards from the international fire code are met.

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

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: 19 de abril de 2023

Aviso: INV-STE-22-2640035726/COD-BSB-APP23-43000018;
INV-STE-22-2640035727/COD-BSB-APP23-43000021; INV-STI-22-2650035673/COD-BSB-APP23-43000020;
INV-STI-22-2650035679/COD-BSB-APP23-43000022; INV-STI-22-2650035684/COD-BSB-APP23-43000023;
INV-STI-22-2650035686/COD-BSB-APP23-43000024; INV-STI-22-2650035688/COD-BSB-APP23-43000025;
INV-STI-22-2650035731/COD-BSB-APP23-43000026; INV-STI-22-2650035732/COD-BSB-APP23-43000027;
INV-STI-22-2650035737/COD-BSB-APP23-43000028; INV-STI-22-2650035738/COD-BSB-APP23-43000029;
INV-STI-22-2650035741/COD-BSB-APP23-43000030

Número de Contacto del Supervisor: John Kelly (210) 416-5839

Michelle L Jones
2103 Steves Ave
San Antonio, TX 78210

RE: 2103 Steves Ave., San Antonio, TX 78210

NOTIFICACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA 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 **11 de mayo 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
108.1.3 Estructura no apta para ocupación humana	Una estructura no es apta para la ocupación humana siempre que la autoridad competente determine que dicha estructura es ilegal, insalubre, infestada de alimañas o ratas, contiene suciedad y contaminación, o carece de ventilación, iluminación, instalaciones sanitarias o de calefacción u otro equipo esencial requerido por este código, o porque la ubicación de la estructura constituye un peligro para los ocupantes de la estructura o para el público.	No ocupe la estructura hasta que esté apta para la ocupación humana.
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	Proporcione a la estructura protección contra la intemperie según el estándar mínimo establecido en el SAPMC.

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

	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 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.	
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 o reemplazar las paredes exteriores deterioradas y dañadas.
305.1 General	El interior de una estructura y equipo en él deberá mantenerse en buen estado, estructuralmente sólido y en condiciones sanitarias. Los ocupantes deberán mantener esa parte de la estructura que ocupan o controlan en condiciones limpias y sanitarias. Todo propietario de una estructura que contenga una casa de huéspedes, unidades de limpieza, un hotel, un dormitorio, dos o más unidades de vivienda o dos o más ocupaciones no residenciales, deberá mantener, en condiciones limpias y sanitarias, las áreas públicas o compartidas de la estructura y propiedad exterior.	Reparar y limpiar el interior de la estructura según los estándares mínimos establecidos en el SAPMC.
305.3 Superficies interiores	Las superficies interiores, incluidas ventanas y puertas, se conservarán en buen funcionamiento, limpieza y condiciones higiénicas. Se corregirán condiciones superficiales como yeso flojo y madera en descomposición.	Repare todas las superficies interiores para cumplir con el estándar mínimo de SAPMC.
404.4.4 Ocupación prohibida	Kitchens and non-habitable spaces shall not be used for sleeping purposes.	No use el garaje separado como vivienda hasta que se obtengan los permisos de propiedad y el edificio sea seguro para ser ocupado.
502.1 Unidades de Vivienda	Cada unidad de vivienda deberá contener su propia bañera o ducha, lavabo, inodoro y fregadero de cocina. que se mantendrán en condiciones higiénicas y seguras de trabajo. El lavabo se colocará en la misma habitación que el baño o ubicada muy cerca de la puerta que conduce directamente a la habitación en el que se encuentra dicho baño. Un fregadero de cocina no se debe utilizar como sustituto de los requisitos lavabo.	No utilice el garaje separado para ocuparlo hasta que esté equipado con la bañera/ducha, el lavabo, el inodoro y los fregaderos de cocina adecuados.
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.	No ocupe la propiedad hasta que se cumplan los estándares eléctricos mínimos y el edificio sea seguro para ser ocupado.
505.1.1 General	Cada lavamanos, lavabo, tina, regadera, fuente de agua potable, inodoro o accesorio de plomería estará conectado correctamente a un sistema público de agua o a un sistema privado aprobado de agua.	No ocupe la estructura hasta que esté conectada a un sistema de agua aprobado.
605.1 Instalación	Todo el equipo eléctrico, el cableado y los electrodomésticos deben instalarse y mantenerse adecuadamente de manera segura y aprobada.	No ocupe la estructura hasta que el sistema eléctrico cumpla con los estándares mínimos de SAPMC.

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

605.1 Instalación	Todo el equipo eléctrico, el cableado y los electrodomésticos deben instalarse y mantenerse adecuadamente de manera segura y aprobada.	Desocupar la ocupación del garaje separado hasta que se obtengan los permisos de propiedad y el edificio sea seguro para la ocupación.
703.1 Generalidades	Todos los sistemas, dispositivos y equipos para detectar un incendio, activar una alarma o suprimir o controlar un fuego o cualquier combinación de los mismos se mantendrán en condiciones operativas de acuerdo con el Código Internacional de Incendios. Los deberes de los propietarios de inspeccionar y reparar detectores de humo en unidades residenciales arrendadas a otros se rigen por el CÓDIGO DE PROPIEDAD DE TEXAS - CAPÍTULO 92 - SUBCAPÍTULO F. DETECTORES DE HUMO.	No ocupe el garaje separado hasta que se cumplan las normas de seguridad contra incendios del código internacional contra incendios.

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 y 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).