



GUÍA PARA OBTENER UN PERMISO DE OBRA

Servicios de Inspección de Boston

Esta guía ofrece información y describe el proceso general de inspección y entrega de permisos de obra en la Ciudad de Boston. Si tiene preguntas específicas, comuníquese con Servicios de Inspección al [617-635-5300](tel:617-635-5300) o isd@boston.gov, o llame al 311.

ÍNDICE

1. CÓMO COMENZAR

Paso 1: Conocer el proceso y el contexto

Paso 2: Verificar la zonificación y el estado de ocupación de la propiedad

Paso 3: Determinar los requisitos para obtener el permiso

2. CÓMO AVANZAR

Paso 4: Reunir la información correcta

Paso 5: Enviar la solicitud de permiso

3. CÓMO HACER UN SEGUIMIENTO

Paso 6: Comprender el cronograma de revisión

Paso 7: Apelar la solicitud

Paso 8: Determinar los próximos pasos

Paso 9: Consultar recursos adicionales



1. CÓMO COMENZAR

PASO 1: CONOCER EL PROCESO Y EL CONTEXTO

- **¿Quién es responsable de los permisos de obra?** Los [Servicios de Inspección](#) administran y aplican las normas de construcción, vivienda, salud, saneamiento y seguridad exigidas por el municipio y el estado. Los permisos para proyectos de construcción, incluidos los de edificación, electricidad, plomería y gas deben solicitarse antes de realizar las obras. Según cuáles sean el alcance, la escala y la ubicación del proyecto, es posible que se requiera la revisión de otras agencias.
- **¿Desea construir o remodelar una pequeña empresa?** La [Oficina de Oportunidades Económicas y el Gabinete de Inclusión](#) ofrece recursos integrales para todas las empresas de la Ciudad de Boston, incluido el Equipo de Desarrollo de Pequeñas Empresas y *Boston Main Streets*, los cuales ofrecen recursos para iniciar, hacer crecer y construir empresas en Boston.
- **¿Desea construir o remodelar su casa?** Los departamentos de [Vivienda](#) y [Medio Ambiente de la Alcaldía](#), así como la [Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston](#), ofrecen recursos para que los propietarios e inquilinos conozcan mejor las condiciones espaciales y ambientales de la construcción en Boston.

PASO 2: VERIFICAR LA ZONIFICACIÓN Y EL ESTADO DE OCUPACIÓN DE LA PROPIEDAD

- **Estoy planeando construir en Boston. ¿Por dónde empiezo?** Antes de solicitar permisos para comenzar cualquier tipo de construcción y si aún no lo ha hecho, deberá consultar a un profesional de diseño autorizado (arquitecto o ingeniero) del estado de Massachusetts y a un contratista autorizado que pueda ayudarlo a redactar los documentos pertinentes y guiarlo durante todo el proceso. Es conveniente confirmar el historial de permisos de la ubicación, la designación de zonificación y el estado de ocupación legal.

NECESIDADES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

- **Contratista autorizado.** En el momento de considerar a quién necesita contratar para su proyecto, le recomendamos que recurra únicamente a un contratista autorizado (CSL) mediante un contrato de mejoras para el hogar (HIC) y que esta persona designada solicite todos los permisos en su nombre.
 - Puede comprobar la licencia de un constructor autorizado a través del [sitio web del estado](#).



- Para obtener más información sobre cómo encontrar un contratista, redactar un acuerdo y qué saber antes y durante la construcción, visite la página [Consejos sobre mejoras en el hogar y contratación](#).
- **Diseño del espacio.** El proceso para solicitar un permiso extenso requiere que envíe los planos de construcción al Departamento de Servicios de Inspección (ISD) para su revisión y aprobación. Le recomendamos que investigue y planifique la contratación de un arquitecto o diseñador que pueda realizar dibujos técnicos en su nombre. En muchos casos en los que no hay cambios en el uso existente, la salida u otros parámetros críticos, es posible que no se requieran planos. En el caso de reparaciones sencillas en el hogar, la mayoría no requiere dichos planos.

REVISIÓN DE DOCUMENTACIÓN LEGAL

- **Historial de permisos.** Antes de comenzar, verifique en línea el uso y ocupación legal existente del edificio y los permisos anteriores a través de la [Búsqueda de permisos de obra](#). En la sala de documentos del ISD, en 1010 Massachusetts Ave., pueden ofrecerle asistencia adicional.
- **Designación de zonificación.** También puede verificar la zonificación en línea buscando la designación de parcela en el [mapa de búsqueda de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston](#). Según cuál sea el tipo de trabajo que pretenda realizar, su proyecto tendrá una de dos categorías de zonificación:
 - **Por derecho.** Si su propiedad corresponde al uso previsto y cumple con todos los demás requisitos de zonificación, puede continuar con el proceso de solicitud.
 - **Alivio de zonificación.** Si el trabajo propuesto no cumple con todos los requisitos de zonificación actuales, se rechazará la solicitud de permiso y deberá solicitar una excepción a la [Junta de Apelaciones de Zonificación \(ZBA\)](#) y estar sujeto a un proceso de revisión del vecindario.
 - **Actualizaciones de estado.** Podrá realizar un seguimiento de su apelación de alivio de zonificación en la [Herramienta de seguimiento de la ZBA](#).
- **Evidencia de ocupación legal.** En el sitio de Servicios de Inspección puede informarse sobre [cómo obtener la evidencia necesaria](#), independientemente de si su registro ya existe o no. Confirme que exista un registro legal de uso y ocupación de la propiedad antes de solicitar el permiso.
 - **Registro en archivo.** Puede solicitar una copia del registro de ocupación al ISD antes de solicitar un permiso, ya sea breve o extenso, según el tipo de construcción (este proceso se describe a continuación).
 - **Sin registro en archivo.** Deberá presentar una solicitud para confirmar la ocupación. Dependiendo del alcance del trabajo, puede agregar la descripción del trabajo a esta solicitud o esperar a que se emita la solicitud y luego solicitar y obtener un permiso menor para el trabajo propuesto.

PASO 3: DETERMINAR LOS REQUISITOS PARA OBTENER EL PERMISO



PERMISOS DE OBRA ESPECÍFICOS

- **¿Por qué necesito un permiso de obra?** La ley exige permisos para iniciar cualquier tipo de construcción. Como se mencionó, el proceso de permisos de los Servicios de Inspección se basa en si está realizando cambios en una estructura o en la ocupación de un edificio.
- **¿Quién necesita solicitar permisos de obra?** Cualquier contratista individual, empresa o propietario de vivienda que desee realizar un proyecto de construcción debe solicitar un permiso de obra.
- **¿Qué permiso de obra necesito?** Si ya ha determinado las condiciones de ocupación y zonificación de su propiedad, es posible que ya haya considerado si requiere un permiso breve o extenso.
 - **Permiso breve/de obras menores.** Se requiere para obras menores y trabajos que no modifiquen: a) el uso ni las salidas, b) la protección contra incendios, c) ni la superficie habitable de un edificio.
 - **Permiso extenso/para modificaciones.** Se requiere para las construcciones nuevas o para realizar remodelaciones importantes en un edificio existente que puedan requerir un alivio de zonificación. Los principales ejemplos incluyen:
 - *Nuevas construcciones y ampliaciones*
 - *Reparaciones o renovaciones estructurales*
 - *Cambios o legalización del uso u ocupación, si no hay registro*
 - *Creación de una [Unidad de Vivienda Adicional \(ADU\)](#)*
 - *Instalación de un sistema de extinción de incendios o alarmas contra incendios*
 - *El aumento de la capacidad de uso dentro del edificio*
 - Para obtener más información sobre los diferentes permisos de obra, visite la página [¿Qué permiso de obra necesito?](#) del ISD.

OTROS PERMISOS RELEVANTES

- **¿Necesitaré [otros permisos](#) durante la construcción?** Sí, es probable que su proyecto requiera la solicitud de otros permisos. Tanto para proyectos residenciales como comerciales, el ISD incluye guías prácticas para los siguientes tipos de permisos:
 - [Permisos de demolición](#)
 - [Permisos de uso del terreno](#)
 - [Permisos de cimentación](#)
 - [Permisos para nuevas construcciones](#)
 - [Licencia de garaje para almacenamiento de inflamables:](#) *obligatoria si un proyecto incluye un garaje interior*
 - [Chapa metálica](#) (conductos)
 - [Permisos eléctricos y mecánicos](#)

- **Revisión de departamento(s).** Dependiendo del alcance del proyecto, el proceso de aprobación puede incluir requisitos de los Departamentos de Medio Ambiente, Hitos Históricos, Agua y Alcantarillado, [*Comisión de Mejoras Públicas*](#) y Bomberos.



2. CÓMO AVANZAR

PASO 4: REUNIR LA INFORMACIÓN CORRECTA

- **¿Qué se requiere para solicitar un permiso de obra?** Tanto para los permisos breves como para los extensos, los solicitantes deben estar preparados para proporcionar la siguiente información o documentos:
 - *Descripción completa de la obra*
 - *Costo total estimado*
 - *Identificación y licencias comerciales*
 - *Una copia del acuerdo del contratista*
 - *Exención para propietarios de viviendas*
 - *Declaración jurada de Mattocks Higgins*
 - *Declaración jurada de compensación laboral*
 - *Otra información posible*
 - *El número de control de roedores para sótanos y terrenos*
 - *Documentos de construcción, incluidos los planos (si se trata de un permiso extenso)*
 - *Un certificado sanitario para la preparación comercial de alimentos*
 - *Declaración jurada de seguridad en la construcción (según el tamaño del proyecto y el tipo de permiso)*
 - *Aprobación de la Comisión de Hitos Históricos (si trabaja en un distrito histórico)*
- **Lista de verificación general del ISD.** Esta [Lista de verificación de solicitud de permiso de obra](#) abarca cada una de estas categorías en mayor profundidad en función del nivel de demolición y nueva construcción.
- **Búsqueda de permisos aprobados.** El sitio [Analyze Boston](#) también incluye una forma de buscar permisos anteriores y emitidos recientemente, todos los cuales son de dominio público, y debería cubrir las prácticas recomendadas para completar esta información.

PASO 5: ENVIAR LA SOLICITUD DE PERMISO

DÓNDE PRESENTAR LA SOLICITUD

- **¿Dónde presento las solicitudes de los permisos de obra?** La mayoría de los tipos de permisos de obra se pueden completar en línea a través del [Portal de permisos y licencias del ISD](#). Prepárese para crear y recordar su información de inicio de sesión a fin de guardar el trabajo en curso mientras recopila la información necesaria.



CÓMO PRESENTAR LA SOLICITUD

- **¿Cómo presento las solicitudes de los permisos de obra?** Recomendamos a todos los solicitantes de permisos que primero lo hagan a través del portal en línea. Si tiene un problema que requiere asistencia en persona, puede encontrarla en la oficina del ISD en 1010 Massachusetts Avenue de lunes a viernes de 8:00 a. m. a 4:00 p. m.
- **Proceso general.** El proceso de solicitud en línea requerirá que lleve a cabo los siguientes pasos:
 - *Registrarse para obtener una cuenta (nombre de usuario y contraseña)*
 - *Elegir el tipo de permiso, ubicación y función (tres pasos)*
 - *Agregar la información de contacto del equipo*
 - *Elegir el tipo de trabajo, tipo de ocupación, valoración de la obra a realizar, descripción del trabajo*
 - *Cargar los documentos*
 - *Pagar las tasas correspondientes*
- **Guías prácticas.** Muchas personas han acudido a nosotros con preguntas específicas sobre cómo solicitar permisos o cargar sus documentos. En respuesta, hemos creado algunos recursos visuales para guiarlo a través del proceso:
 - [*Página web: cómo obtener un permiso breve*](#)
 - [*Página web: cómo obtener un permiso extenso*](#)
 - [*Video: cómo presentar una solicitud de permiso breve*](#)
- **Pago.** El costo de cada permiso se puede encontrar [aquí](#). Puede pagar en línea con tarjeta de débito, crédito o PayPal.

3. CÓMO HACER UN SEGUIMIENTO

PASO 6: COMPRENDER EL CRONOGRAMA DE REVISIÓN

- **¿Qué se necesita para que se apruebe un permiso?** Si todos los documentos se presentan y cargan correctamente, el permiso se revisará en varias etapas:
 - *Recepción y pago*
 - *Revisión del proyecto*
 - *Revisión de zonificación (si es necesario)*
 - *Emisión*
 - *Inspección*
 - *Ocupación*
 - *Finalización*
 - *Revisión de la construcción*
 - *Revisión del código de prevención de incendios*

- **¿Cuánto demorará la revisión de mi permiso?**
 - **Permiso breve:** puede demorar 1 semana con todos los documentos correctos.
 - **Permiso extenso:** puede depender del tamaño del proyecto, entre 4 y 5 semanas con todos los documentos requeridos presentados y si la solicitud no necesita alivio de construcción o zonificación.

PASO 7: APELAR LA SOLICITUD

- **¿Qué debo hacer si me han denegado el permiso?** Si el ISD emite una carta de denegación a su solicitud de permiso, es probable que pueda rediseñar su proyecto o solicitar una excepción o alivio a la junta de zonificación. Aquí tiene una descripción paso a paso de lo que debe hacer:
 - **Presentación de la apelación.** Después de recibir una carta de denegación del ISD, debe [presentar la apelación](#) dentro de los 45 días posteriores a la fecha de la carta de denegación.
 - **Revisión comunitaria.** Una vez enviada la apelación, deberá comunicarse con la [Oficina de Servicios Vecinales \(ONS\) de la Alcaldía](#) para iniciar el proceso de revisión comunitaria. Esto puede incluir una reunión de vecinos coordinada por el enlace vecinal de la ONS que representa al vecindario en el que se propone el proyecto y, a menudo, asistir a una reunión con la asociación cívica o vecinal local.
 - **Junta de Apelaciones de Zonificación.** Una vez finalizado el proceso comunitario, la ONS notificará al ISD que la apelación está lista para la programación de una audiencia ante la [Junta de Apelaciones de Zonificación](#)



(ZBA), que se reúne cada dos semanas. Debido al volumen de casos y los requisitos de notificación legal, pueden pasar varias semanas hasta que se pueda llevar a cabo la audiencia de su apelación. Las guías [Herramienta de seguimiento de la ZBA](#) y [Proceso de apelaciones de la ZBA](#) también son recursos útiles.

- **Decisión legal.** Después de la audiencia, se redacta una decisión legal y se presenta al comisionado para su firma. Una vez firmada, debe transcurrir un período de apelación de 20 días para que se dé por finalizada la decisión de apelación y los planos se devuelvan al examinador de planos del ISD para su revisión final.
- El examinador de planos le notificará por escrito si se necesitan más documentos para finalizar el proceso de revisión.

PASO 8: DETERMINAR LOS PRÓXIMOS PASOS

- **¿Qué debo hacer después de que la emisión del permiso que solicité?** ¡Felicitaciones! Antes de comenzar con las obras del proyecto, debe obtener una tarjeta de permiso de obra impresa. Si solicitó un permiso en línea, puede imprimirla en su casa usted mismo.
- **¿Cuándo puedo utilizar mi vivienda o abrir mi negocio?** La obtención de los permisos pertinentes es un paso importante en el proceso de construcción, pero será necesario solicitar inspecciones de obra en las distintas fases de la construcción. El ISD realizará inspecciones a lo largo de todo el proyecto. Los informes de esas inspecciones son necesarios para cerrar el permiso. Además, es posible que el Departamento de Bomberos de Boston, si tiene jurisdicción, deba emitir su aprobación si son correctas la instalación y las pruebas de los dispositivos de seguridad. [Comuníquese con el inspector](#) para comenzar. Es posible que deba obtener un certificado de ocupación.
- **¿Cuánto dura mi permiso?** Una vez que obtenga el permiso, el trabajo debe comenzar dentro de los seis meses posteriores a la fecha de emisión y continuar sin interrupción. En algunos casos, es posible que pueda extender su permiso por períodos más largos con la aprobación del ISD.

PASO 9: CONSULTAR RECURSOS ADICIONALES

- **¿Que otros recursos hay disponibles?** Dependiendo de la naturaleza del proyecto, el ISD recomienda consultar otros programas y guías que puedan ser relevantes para la propiedad y el proyecto en cuestión.
 - **Programa de unidades de vivienda adicionales (ADU).** El programa de ADU permite que los propietarios ocupantes de la Ciudad de Boston creen espacios dentro de las instalaciones existentes de sus hogares para que conformen unidades independientes, conocidas como unidades de vivienda adicionales (ADU), sin requerir una revisión de zonificación. Para obtener más información acerca de este programa piloto, consulte [su sitio web](#).



- **Guía para la apertura de restaurantes.** En colaboración con la Oficina de Desarrollo Económico, el ISD elaboró una [Guía para la apertura de establecimientos gastronómicos](#) ([disponible en varios idiomas](#)) que proporciona una descripción general y describe el proceso de inspección y entrega de permisos específicos para restaurantes en la Ciudad de Boston.
- **Guía de zonificación 101.** Mire el [Taller de zonificación 101](#) organizado por el ISD a principios de 2021 y consulte la [Guía de la Junta de Apelaciones de Zonificación](#) para obtener una explicación de cómo avanza un proyecto a través del proceso de zonificación y conocer las respuestas a algunas preguntas frecuentes sobre el proceso de zonificación.
- Nota: En un [área de inundación](#), no se permite ninguna unidad de vivienda residencial por debajo del nivel de inundación (BFE) indicado en el mapa, a menos que lo apruebe la autoridad con jurisdicción (AHJ).