

CÓMO MANEJAR LOS PERMISOS. proceso y documentos

Permisos de vivienda, zonificación y construcción para la conversión de sótanos en edificios unifamiliares de Two-Flat a Four-Flat



SUMARIO DEL CAPÍTULO:

"Cómo manejar los permisos" presenta el proceso de solicitud de permisos de vivienda, zonificación y construcción en Chicago.

La sección principal se compone de una serie de diagramas que describen las tarifas típicas, los formularios requeridos, los solicitantes (principalmente el arquitecto), el departamento municipal encargado de la solicitud y los tiempos de respuesta. Estructurado en torno a las preguntas del proyecto ("¿tiene tu proyecto de sótano una nueva terraza de subsuelo?") y a las flechas de decisión "sí/no", cada diagrama traza un itinerario de permisos, con ciclos de rechazo, revisión y aprobación. Esto debería permitirte seguir la progresión de tu arquitecto y contratista a través del proceso de concesión de permisos en las zonas piloto de ADU y en toda la ciudad:

Tramitación del permiso: documentos de revisión de planos estándar:



- En toda la ciudad: En esta sección se exponen los documentos necesarios para solicitar un permiso de "Revisión de Planos Estándar" al Departamento de Edificios. También explica el orden de las operaciones entre el proceso de presentación del E-Plan de la municipalidad para las aprobaciones de permisos de vivienda, zonificación y construcción.

Vivienda:



- Zonas piloto: Estos diagramas te orientan en la tramitación de la solicitud de un Certificado de Conversión y del registro de unidades asequibles con el Departamento de Vivienda, para aquellos que añaden múltiples ADU (edificios originales de más de 5 unidades).

Zonificación:



- En toda la ciudad: Estos diagramas te orientan en la tramitación de la solicitud de un Certificado de Conformidad de Zonificación y, según sea necesario, la solicitud al Departamento de Planificación y Desarrollo de concesiones menores con un Ajuste administrativo.

Revisión del plano – revisiones e informes técnicos:



- En toda la ciudad: Este diagrama te orienta por el proceso de revisión técnica del Departamento de Edificios (arquitectura, bomberos, electricidad, plomería, geotecnia, etc.) y de los procesos de corrección, revisión y nueva presentación por los que tu arquitecto guiará a tu equipo de diseño.

5

Permisos aprobados – tasas y contabilización:

- En toda la ciudad: Esta sección revisa el sistema de solicitud de permisos del Departamento de Edificios y el protocolo de publicación de permisos, para que puedas anticipar los costos totales de una solicitud de permiso (según la estimación municipal). También se explica el proceso de solicitud de permisos autocertificados, en el que tu arquitecto puede optar por "autocertificar" los planos técnicos de tu proyecto (y absorber esa responsabilidad legal).

6

Inspecciones de la construcción:

- En toda la ciudad: Este diagrama final te lleva a través de las inspecciones requeridas de la municipalidad (destinadas a verificar si todos los trabajos de construcción se realizan como se indica en tus permisos) y revisa los pasos requeridos si no cumples o te pierdes una inspección requerida.

Esta guía no pretende estimular la presentación de solicitudes independientes al Departamento de Planificación y Desarrollo o al Departamento de Edificios de Chicago. Más bien, estos diagramas te ayudan a prever los costos, los plazos y los ciclos de revisión que conlleva la obtención de los permisos de construcción y la realización de obras conforme al código.

Durante estas etapas, tu arquitecto debe informarte cómo las actualizaciones técnicas o las estrategias de instalación alternativas afectan el diseño final de tu sótano, los costos de los planos revisados, los materiales y los enfoques, y los plazos para la finalización del proyecto. Como se indica en el capítulo "Finanzas", tus estimaciones deben incluir un margen del 10% para tener en cuenta el tiempo y la mano de obra de las revisiones de los planos y cualquier posible retraso en el calendario, resultante de la reparación o sustitución de componentes de construcción defectuosos. (Véase la "Introducción", pág. 22, para conocer los recursos legales ante una obra inepta y negligencia del contratista).

Antes de pasar a la obtención de permisos, el resto de esta introducción describe los principales organismos municipales y los formularios de solicitud con los que trabajará tu arquitecto para obtener certificados y permisos.



ESCENARIOS DE PERMISOS. agencias municipales. enlaces de recursos

ESCENARIO 1

no se prevén problemas de zonificación

LA NUEVA UNIDAD CUMPLE CON EL USO ZONIFICADO/VOLUMEN (NO EN ZONAS PILOTO)

pág. 178, 182(a), 184

REVISIÓN DEL PLANO ESTÁNDAR
presentación en EPlan

incluye: plano de medición, certificado de conformidad de la zonificación (pág. 182) en la presentación el ePlan

entrevista de admisión y aprobaciones de DPD

REVISIÓN DE ZONIFICACIÓN

ciclos de revisión de dibujo técnico del DOB

REVISIÓN DE DIBUJOS

**PERMISOS EMITIDOS
INSPECCIONES PASADAS
CERTIF. DE HABIT.**

ESCENARIO 2

cuestiones: zonas de densidad reducida; excepciones de volumen y densidad

UNIDAD QUE NO CUMPLE CON EL USO DE DENSIDAD REDUCIDA O PROBLEMAS MENORES DE VOLUMEN

pág. 178, 182+

REVISIÓN DEL PLANO ESTÁNDAR
presentación en EPlan

entrevista de admisión y aprobaciones del DOH

REVISIÓN DE ZONIFICACIÓN

el proceso se puede hacer al final de DD, si se desea

AJUSTE ADMIN
+ otras opciones de conformidad

ciclos de revisión de dibujo técnico del DOB

REVISIÓN DE DIBUJOS

EN TODA LA CIUDAD (NO PILOTO)

ESCENARIO 3

registro de la unidad de conversión de pilotos en el DOH

ADU / UNIDAD DE CONVERSIÓN POR DERECHO (EN ZONA PILOTO*)

pág. 178, 180+

REVISIÓN DEL PLANO ESTÁNDAR
presentación en EPlan

entrevista de admisión y aprobaciones de DPD

REVISIÓN DE VIVIENDA

REGISTRO DE LA CONVERSIÓN
*variaciones N, NO vs. O, S, SE

si hay problemas de volumen, puede ser necesario un ajuste admin.

edif. de 5+ unidades

REGISTRO ASEQUIBLE

entrevista de admisión y aprobaciones del DPD

cumplimiento asequible en curso (30 años)

REVISIÓN DE ZONIFICACIÓN

ciclos de revisión de dibujo técnico del DOB

REVISIÓN DE DIBUJOS

ÁREAS PILOTO ADU

DISEÑO EN RELACIÓN CON LOS PERMISOS:

Las aprobaciones de permisos pueden repartirse a lo largo del tiempo, en función de los problemas previstos (escenarios no piloto 2, izquierda) o condensarse en una sola presentación (enfoque predeterminado). Su secuencia, que va de las características generales del edificio a los detalles técnicos, es paralela al proceso de diseño. Las inspecciones refuerzan las obras permitidas y confirman la coherencia de las construcciones y del diseño.

Las etapas clave del diseño, para permisos e inspecciones, son las siguientes:

- **Desarrollo del diseño (DD):** proporciona los planos generales para los ajustes administrativos (presentaciones avanzadas del DPD en el escenario 2, optativo).
- **Documentación de la construcción (CD):** consiste en la elaboración de un conjunto completo de documentos de construcción, sometidos a un examen estándar del plano y a revisiones (todos los escenarios: con revisión secuencial por parte del DOH, luego del DPD, antes de la revisión por parte del DOB).
- **Construcción o administración de la construcción (CA):** tu contratista dirigirá la construcción y programará las inspecciones. Tu arquitecto puede ser contratado para supervisar el trabajo y proporcionar planos/permisos revisados. (todos los escenarios)

Tu arquitecto, que te guiará en el diseño y la obtención de permisos, debe ser un arquitecto registrado (AOR, por sus siglas en inglés). Esto significa que tiene licencia en Illinois para sellar los planos de construcción como documentos legales y vinculantes, dirigiendo tu conversión de sótano. Tu arquitecto registrado consultará con los ingenieros (estructurales, eléctricos, etc.) para los cálculos del sistema y puede gestionar el proceso de ofertas. Durante la construcción, los dibujos adicionales y la revisión del diseño se hacen normalmente bajo contratos separados (con honorarios adicionales).

OFICINAS MUNICIPALES Y CONTACTOS:

El proceso de solicitud de permisos se consolida en el uso del sistema de [solicitud E-Plan de la Ciudad](#). Dependiendo del proyecto, tú y tu arquitecto pueden reunirse con a) el Departamento de Vivienda, (pilotos ADU), b) el Departamento de Planificación y Desarrollo, y c) el Departamento de Edificios. Los formularios y contactos están enlazados a la derecha.

DOH - DEPT. DE VIVIENDA

Revisiones de vivienda: www.chicago.gov/city/en/depts/doh.html

ubicación física: Rm 1006, City Hall

contacto general: (312) 744-4190, presentaciones, preguntas y direcciones

- Ordenanza ADU: bit.ly/Chicago-ADU-Ordinance
- Micrositio de ADU (Conversión, asequibilidad): www.chicago.gov/adu

DPD - DEPT. DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

Revisiones de zonificación: www.chicago.gov/city/en/depts/dcd.html

ubicación física: Rm 905, City Hall

contacto general: (312) 744-5777, presentaciones, preguntas y direcciones

- Certificado de Conformidad Urbanística: bit.ly/Chicago-Zoning-Compliance
- Ajuste administrativo: bit.ly/Chicago-Admin-Adjustment
- Mapa de zonificación: gisapps.chicago.gov/ZoningMapWeb
- Administrador de zonificación: bit.ly/Chicago-Zoning-Administrator

DOB - DEPARTAMENTO DE EDIFICIOS

Permisos de construcción, inspección: www.chicago.gov/city/en/depts/bldgs.html

ubicación física: Rm 900, City Hall

contacto general: (312) 744-3449, presentaciones, preguntas y direcciones

- Revisión del plano estándar: bit.ly/Chicago-Standard-Plan-Review
- Auto-certificación: bit.ly/Chicago-Self-Certification
- Inspecciones: bit.ly/Chicago-Inspections
- E-Plan: bit.ly/Chicago-E-Plan
- Costos de los permisos: bit.ly/Chicago-Permit-Costs
- Exención de tasas para personas mayores: bit.ly/Chicago-Fee-Waivers

TRAMITACIÓN DEL PERMISO. presentación de planos estándar

TODOS LOS ESCENARIOS

DISEÑOS LISTOS PARA REVISIÓN DEL PLANO ESTÁNDAR

A cargo de tu Arquitecto registrado (AOR), en colaboración con:

- contratista general
 - electricista
 - plomero
 - y experto en energía/calefacción
- Un gestor de permisos puede solicitarlo en lugar del arquitecto.

Horarios de AOR:

REVISIÓN DE VIVIENDA REVISIÓN DE ZONIFICACIÓN

confirma que el proyecto propuesto está en conformidad con la el piloto ADU (según proceda) y la zonificación

escenario 3

VIVIENDA

pág. siguiente

escenario 1, 2

ZONIFICACIÓN

pág. 182

CONVERSIÓN Y ZONIFICACIÓN APROBADAS

AÑADIR TODOS LOS DOCUMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

SOLICITUD LISTA PARA REVISIÓN TÉCNICA

continúa en pág. 184

Solicitar al Depto. de Edificios, por E-Plan:
\$300 depósito de tasa de permiso/tasa de zonificación (ver pág. 188 para tasas completas)

1 SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MATERIALES REQUERIDOS:

- formularios de solicitud**, incl.:
- datos del arquitecto del registro
 - datos del propietario
 - datos del (potencial) gestor
 - datos del contratista
 - pin (nro. de identificación de la propiedad)
- plano de medición** (<60 días de antigüedad)
- dibujos de construcción** - que incluye:
- planos arquitectónicos con indicación de obras de demolición, existentes y propuestas

- secciones de muro**
- elevaciones**
- horario de luz y ventilación**
- plano de salida**
- con elementos técnicos (por sistemas de construcción):**
- planos estructurales para la carga del edificio
 - cálculos estructurales, sellados
 - solicitud de permiso eléctrico con planos eléctricos para la ubicación de todos los equipos
 - diagrama de servicio de una línea (por cada línea) cálculos de carga para todo el edificio
 - planos de plomería con todas las instalaciones
 - diagramas de tuberías ascendentes de suministro y cálculos de tamaño/valor de aguas residuales
 - planos mecánicos para ventilación y calefacción

- horario de ventilación con cálculos por habitación
- horario de equipos de ventilación con especificaciones de equipos mecánicos
- declaración del código de conservación de energía o formulario de "conformidad no necesaria".
- Formulario de datos del proyecto ADA/MOPDiscapacidad
- 1B** elementos que varían por proyecto:
 - solic. de permiso de excavación para trabajar a menos de 10' del límite de la propiedad
 - alteraciones de la calzada como cortes de acera
 - informe geotécnico o de sondeos del suelo
 - informe de estructuras existentes
 - nuevos planos de porche o salida de incendios

CLAVE DE LOS DIAGRAMAS DE PROCESO

Pregunta: las condiciones del proyecto/sitio afectan la ruta del permiso

(\$--) costo de la solíc.

Acción de solicitud elementos o documentos requeridos tiempo para procesar

APROBACIONES/SIN PROBLEMAS

pasa al siguiente paso de zonificación o revisión del plano estándar

RECHAZOS/PROBLEMAS requiere revisión o ciclo de recursos antes de proceder

CERTIFICADO O PERMISO

OPCIONES DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN:

Si visitas [el sitio web del Departamento de Edificios](#), verás que hay [varias opciones de permisos](#). Esta guía sigue la "Revisión del Plano Estándar" porque es el proceso más común, dada la escala de trabajo requerida para la conversión de un sótano. (Ver los recursos en: [bit.ly/Chicago-Standard-Plan-Review](#).)

La otra opción que puedes intentar, en función de la cualificación de tu arquitecto, es el Proceso de Permisos autocertificados, que se explica en la página 189. En este caso, tu diseñador cumple los requisitos municipales y asume la responsabilidad de todas las revisiones técnicas. Esto tiene la ventaja de agilizar el proceso de revisión, ahorrando tiempo y dinero durante la obtención del permiso. La posible desventaja es que, si no estás satisfecho con el trabajo de tu arquitecto o con su gestión de la construcción, el mayor control municipal se produce durante las inspecciones. Si tu equipo de diseño puede corregir un error sobre el papel, te ahorrarás el costo de materiales, mano de obra y tasas/multas de reinspección que se exigen para las correcciones in situ.

Durante el diseño esquemático, tu arquitecto debería fijarse en los datos de infracciones del Departamento de Edificios para determinar los posibles problemas de renovación; debería comprobar y ayudarte a resolver estos problemas antes de iniciar la solicitud de permiso. Las infracciones, las deudas y los gravámenes preventivos descalificarán tu solicitud de revisión en cualquiera de los dos sistemas.

DOCUMENTOS DE LA REVISIÓN DEL PLANO ESTÁNDAR:

Para la revisión de planos estándar o la autocertificación, tu arquitecto será responsable de crear una cuenta de E-Plan para la recopilación y coordinación digital de los envíos de planos y las revisiones. Esto lo debe hacer un arquitecto, ingeniero o gestor de permisos con licencia. Una vez que el arquitecto tenga una cuenta, se le notificará para que pague la tasa del permiso de zonificación (\$300) y comience a cargar los documentos.

- 1 Los Documentos de Revisión del Plano Estándar, en términos generales, reflejan los elementos tratados en "Unidades conformes al código". Esto se debe a que el proceso de concesión de permisos está diseñado

para verificar los detalles y el diseño de los edificios a fin de proteger la salud pública, la seguridad y el bienestar general. (Descarga la lista de control de la **Revisión del Plano Estándar** para conocer los requisitos de presentación detallados: [bit.ly/Chicago-Standard-Plan-Checklist](#).)

- 1 A Tu arquitecto puede iniciar el proceso de revisión de la vivienda (pilotos) y de la zonificación después de cargar a) los propios formularios de solicitud y b) los planos arquitectónicos (planos de planta, planos del sitio, secciones, elevaciones, detalles y planos de salida/seguridad contra incendios) antes de la carga completa de los sistemas técnicos. Estos materiales se envían al Departamento de Vivienda y, después, al Departamento de Planificación y Desarrollo para su revisión y aprobación, lo que permite al equipo de arquitectos seguir recopilando elementos técnicos, como electricidad, tubería, etc. (Ver los pasos aquí: [bit.ly/Chicago-Standard-Plan-Steps](#).) Alternativamente, tu arquitecto puede simplemente presentar el paquete completo, pasar por la aprobación correspondiente del DOH y del DPD y continuar con el proceso de revisión del plano técnico (pág. 184).

- 1 B La mayoría de los documentos requeridos, a la izquierda, te resultarán familiares de las secciones anteriores. Para aclarar, hay algunos puntos nuevos que no puedes prever (en viñetas a continuación), así como algunos dibujos especializados que no se requerirán para tu solicitud. De los elementos indicados por la municipalidad, es poco probable que necesites:

- planos de refrigeración/preparación de alimentos (para espacios comerciales)
- elementos de la ordenanza de paisajismo (para locales comerciales/aparcamientos)
- planes de gestión de aguas pluviales (normalmente en lotes más grandes)

Es posible que debas confirmar las siguientes adiciones:

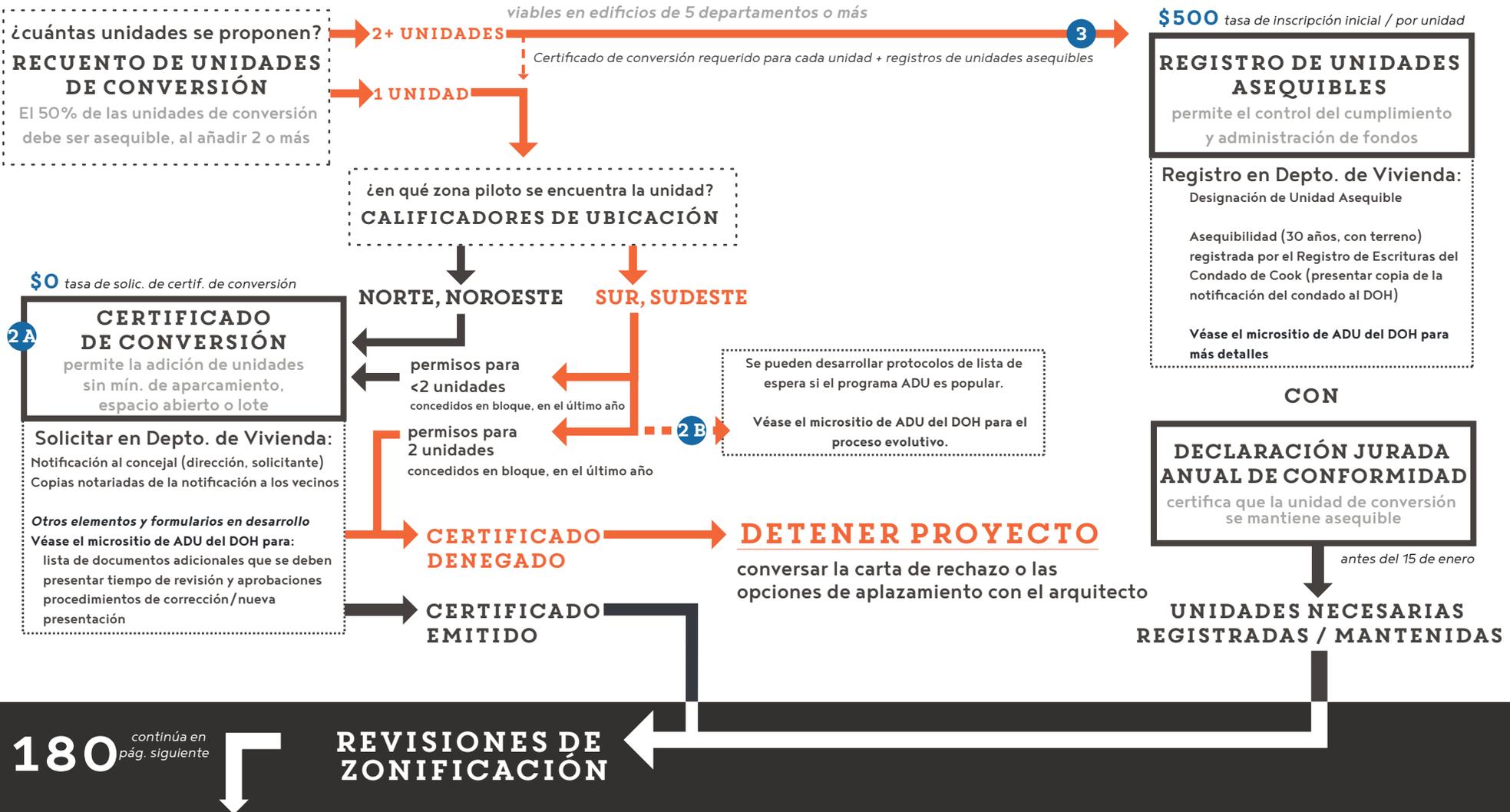
- Formulario de datos ADA/MODP (explicando la accesibilidad/exenciones)
- Planes de Conformidad de Conservación Energética (para calefacción, aislamiento y consumo de energía, realizados por un especialista en medio ambiente)
- porches y zonas bajo rasante (si se añaden vías de evacuación)
- elementos del sitio, como los cortes de las vías de acceso (para la aprobación de la zonificación)
- e informes de antecedentes estructurales y geotécnicos.



ZONAS PILOTO ADU. reglamentos de conversión y asequibilidad

ESCENARIO 3

ÁREAS PILOTO ADU PROPIETARIO-OCUPANTE



SOLICITUDES DE VIVIENDA, CALENDARIO:

La "Ordenanza de Unidades de Vivienda Adicionales" exige que los propietarios de las zonas piloto obtengan un "Certificado de Conversión" del Departamento de Vivienda (DOH, por sus siglas en inglés) para las unidades de sótano transformadas, antes de que puedan obtener los permisos de construcción. Los edificios que añaden múltiples unidades de conversión también deben registrar su unidad asequible (es decir, AMI del 60% como se explica en 'Desarrollo del capital', pág. 107) antes de recibir los permisos de construcción.

Actualmente, el DOH está finalizando los procedimientos de solicitud para las zonas piloto de ADU. En 2024, el DOH informará sobre los pilotos y podría modificar las calificaciones. El gráfico de la izquierda y el siguiente resumen son solo para orientación general. **La fuente más fiable de información actualizada es el microsítio de ADU del Departamento de Vivienda en www.chicago.gov/adu.**

Para aquellos que solicitan "Certificados de Conversión", las revisiones de la vivienda serán el primer paso de una Revisión del Plano Estándar, durante la presentación de un paquete completo de ePlan. Las solicitudes al Departamento de Vivienda son relativamente baratas (\$0 para la conversión, \$500 por unidad asequible). Consulta el microsítio de ADU para ver la lista actualizada de los formularios y documentos del "Certificado de Conversión". *Las unidades asequibles no son necesarias en los edificios que originalmente contenían de uno a cuatro departamentos. Teniendo en cuenta los lectores típicos, los requisitos de registro asequible se proporcionan, por tanto, para los casos de excepción.*

CERTIFICADO DE CONVERSIÓN. PILOTO

- 2** Si te encuentras en una zona piloto con zonificación RS-2 o superior y no tienes una casa tipo cochera, puedes añadir una unidad de conversión (sótano) de derecho (ver mapas piloto, pág. 62). Todas las nuevas unidades de conversión deben ir acompañadas de "certificados de conversión". El certificado marca tu proyecto, de modo que cuando el Departamento de Planificación y Desarrollo revise la densidad, el aparcamiento y el espacio abierto

propuestos, busque la conformidad con los permisos de ADU: Aunque los formularios de solicitud y las listas de control todavía se están desarrollando, se requieren tres elementos principales:

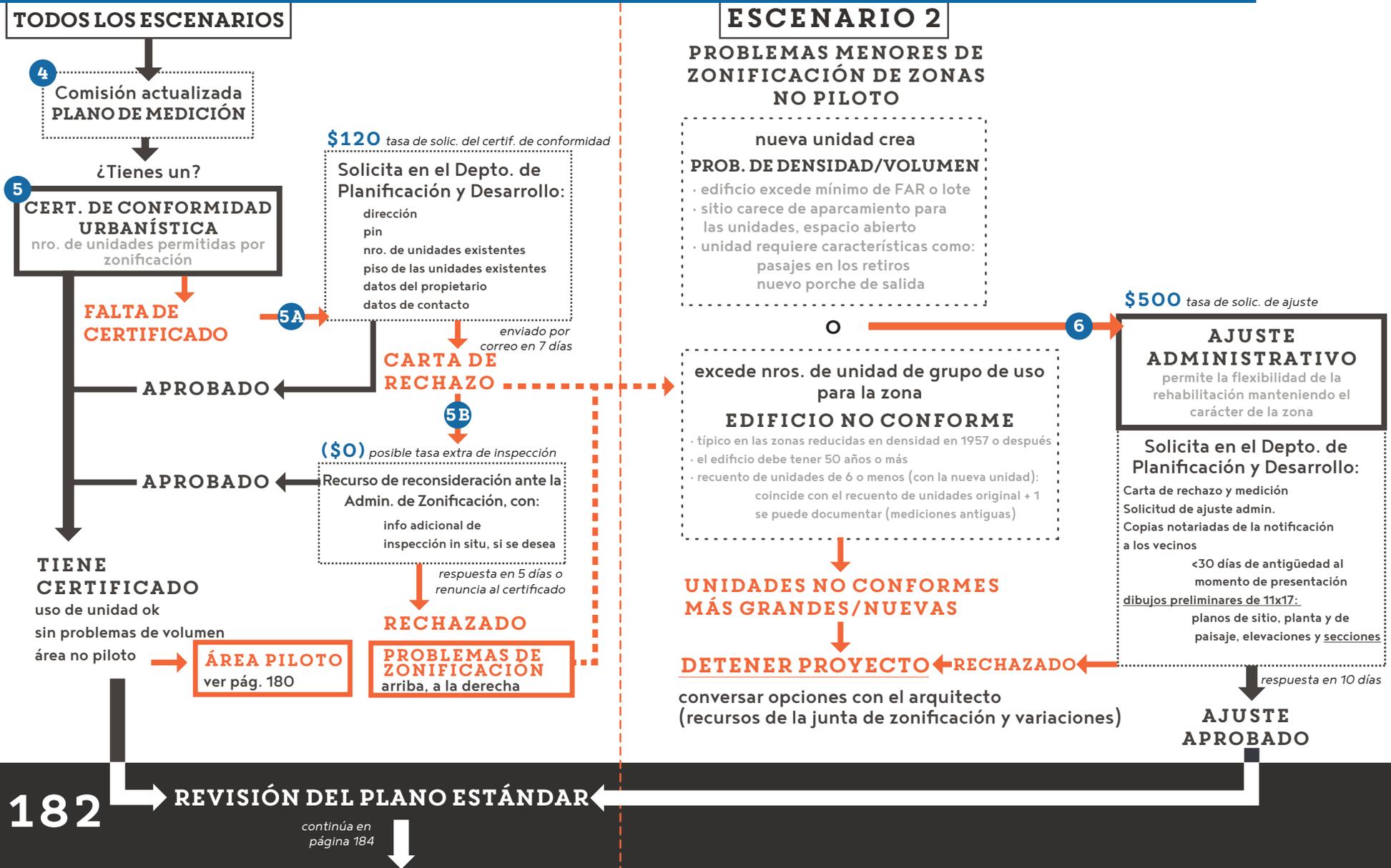
- 2 A** • Como propietario, tendrás que informar a tus vecinos (en un radio de 100') y al concejal y adjuntar copias de la notificación certificada a tu solicitud de Certificado de Conversión. La solicitud de antecedentes puede incluir dibujos de diseño preliminares y utilizará una dirección para confirmar la participación en el programa piloto de ADU y, en las zonas siguientes, confirmar el cumplimiento de los controles contra la gentrificación:
 - **Zonas piloto O/S/SE:** Todas las unidades de conversión deben estar en un edificio ocupado por el propietario, si el edificio tiene 3 o menos unidades.
 - **Zonas piloto O/S/SE:** No se pueden permitir más de dos (2) unidades de conversión en la misma manzana, de ambos lados de la calle, dentro del mismo año. Por ahora, los permisos se emitirán por orden de llegada. Si el programa ADU es popular, el DOH puede desarrollar un sistema de lotería para los solicitantes.

Si tu "Certificado de Conversión" es aprobado, todavía puedes tener problemas de zonificación de menor importancia según los requisitos de diseño / volumen. Tu arquitecto y el DPD te asesorarán sobre cómo resolver los problemas de zonificación pendientes antes de que tu proyecto pase a la revisión técnica. En caso de denegación por motivos distintos a las restricciones de la manzana O/S/SE, tu arquitecto deberá asesorarte sobre la viabilidad del proyecto en general.

REGISTRO ASEQUIBLE. PILOTO

- 3** Para los edificios con cinco unidades en las zonas piloto ADU, se pueden añadir dos unidades de conversión, de las cuales una debe ser asequible. Esta unidad debe mantenerse asequible durante 30 años (sin importar el propietario) y el propietario debe notificar al Registro del Condado de Cook para anotar la unidad asequible en su escritura. Se requieren copias de esta notificación, documentos que identifiquen la unidad específica, información de contacto y una tasa de \$500 (para admin.) al registrar la unidad ante el Departamento de Vivienda. Después de la autorización y la construcción, se requiere una declaración jurada anual para mantener el registro. Consulta el microsítio de ADU para conocer los detalles del registro.

APROBACIONES DE ZONIFICACIÓN. certificados. trabajo preliminar



CERTIFICADOS DE ZONIFICACIÓN, CALENDARIO:

En términos generales, puedes solicitar las aprobaciones de la zonificación después del desarrollo del diseño, para evitar retrasos, o como paso inicial en el proceso de Revisión del Plano Estándar.

Las solicitudes más comunes ante el Departamento de Planificación y Desarrollo incluyen certificados de conformidad, recursos de denegación o ajustes administrativos. Son relativamente baratas (entre \$100 y \$500) y tienen un plazo de entrega de aproximadamente dos semanas. Los documentos necesarios (un plano de medición, dibujos de diseño preliminar) coinciden con lo que tu arquitecto debería encargarse/crear en las etapas de desarrollo esquemático y del diseño.

Todos los solicitantes de permisos de construcción necesitarán un plano de medición y su certificado de cumplimiento de la zonificación para su presentación con la Revisión del Plano Estándar (escenario 1). Los propietarios-ocupantes que no tengan un certificado de conformidad o que deseen cierta flexibilidad en los permisos de zonificación probablemente necesitarán un ajuste administrativo (escenario 2). Por ejemplo, las casas unifamiliares pueden añadir una unidad en las zonas RS-3 fuera de los pilotos ADU, para convertirse en un Two-Flat. Sin embargo, los lotes más pequeños requerirán flexibilidad en cuanto a las vías de salida, un mínimo de superficie del lote por unidad y/o una reducción del espacio abierto.

CONFORMIDAD DE ZONIFICACIÓN. TODOS LOS ESCENARIOS

- 4** **Al iniciar el proceso de diseño, debes contratar a un topógrafo para que te haga un plano de medición actualizado.** Este documento establece las dimensiones legales de tu parcela y la posición de la construcción; se requerirá una copia para la presentación de todos los permisos de construcción (en todos los escenarios).
- 5** **Deberás buscar tu certificado de conformidad con la zonificación que recibiste al comprar el edificio.** El certificado indica el número de unidades de vivienda residenciales en la propiedad que son legales según la Ordenanza de Zonificación de Chicago.
 - 5 A** Si no tienes un certificado de conformidad, puedes solicitarlo al Departamento de Planificación y Desarrollo (bit.ly/Chicago-Zoning-Compliance). Ten en cuenta que el simple hecho de tener un Two-Flat en buenas condiciones no significa que cumplas con las normas; se ha reducido la densidad en gran parte de la ciudad en los últimos años.

- 5 B** Las apelaciones de cumplimiento son gratuitas y te permiten añadir contexto y revisar tu propiedad con el administrador de zonificación (bit.ly/Chicago-Zoning-Administrator).
 - Aunque sepas que no cumples las normas, debes solicitarlo para poder utilizar la carta de rechazo en otras solicitudes de zonificación.

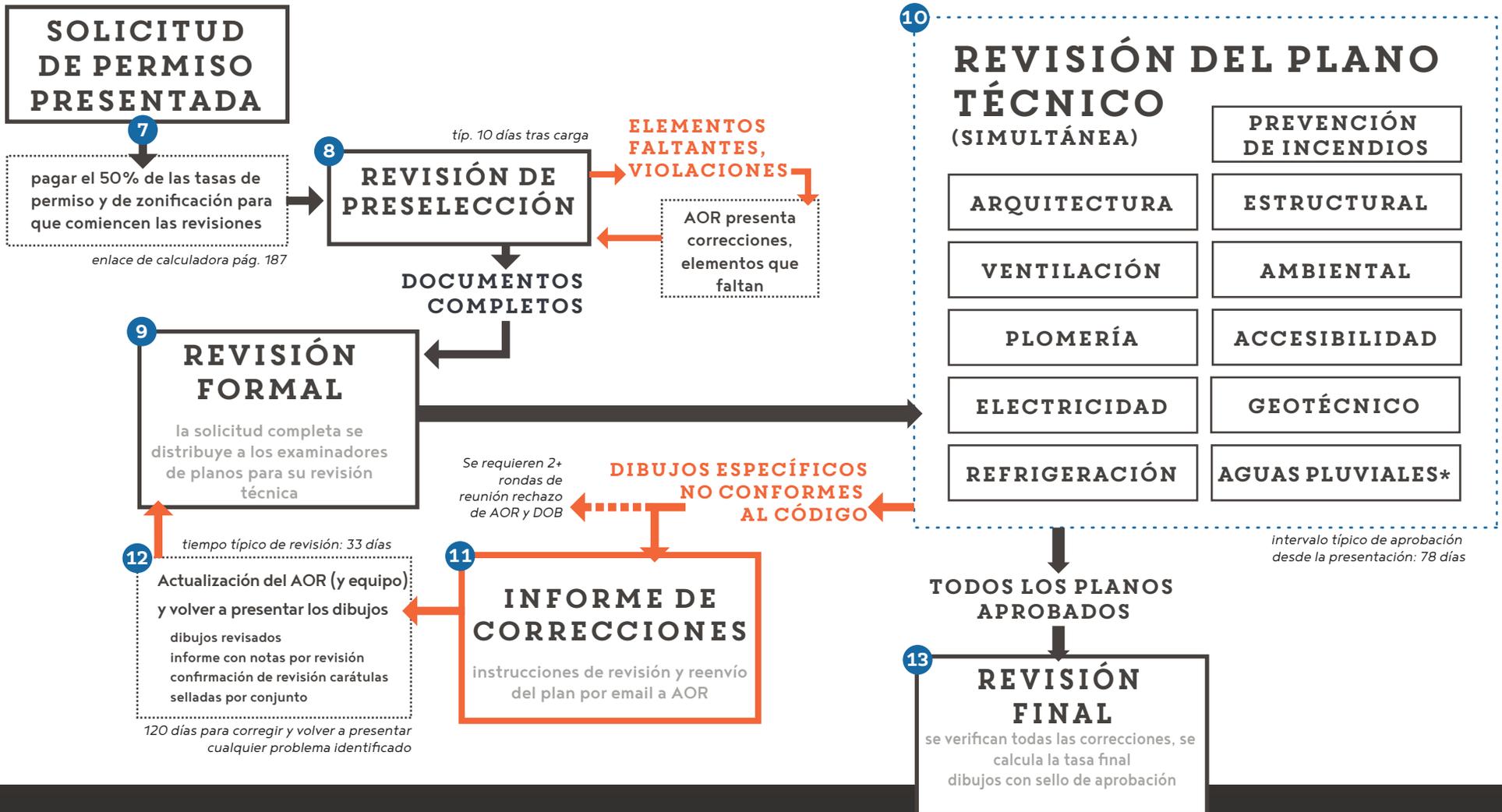
AJUSTE DE ZONIFICACIÓN. ESCENARIO 2

- 6** **Si tu falta de conformidad se debe al uso o a nuevas características de la unidad que entran en conflicto con las normas de densidad / volumen de tu zona, necesitarás un ajuste administrativo para obtener los permisos para tu unidad de sótano** (bit.ly/Chicago-Admin-Ajuste) El ajuste administrativo se concede para modificaciones menores, como el aumento de las proporciones de superficie de piso, lo cual permite elementos que exceden los retiros del lote, o, en el caso de los edificios más antiguos, confirma que el número de unidades eran legales en el momento de la construcción (hace más de 50 años).
 - En el caso del trabajo en sótanos, es probable que haya detalles -terrazas en el subsuelo (dentro de los retiros de la parcela) o nuevos porches de salida- que requieran un ajuste. Trabaja con tu arquitecto para confirmar estos elementos/problemas, ya que este te proporcionará dibujos anotados y presentará, en tu nombre, la solicitud de ajuste administrativo.
 - Como propietario, tendrás que notificar a tus vecinos (en un radio de 100') y al concejal tu ajuste de zonificación propuesto y adjuntar copias del aviso certificado a tu solicitud de ajuste.
 - Este requisito de notificación es paralelo al de los Certificados de Conversión para los pilotos de ADU (escenario 3, última página). Si te encuentras en una zona piloto y todavía anticipas problemas de volumen, debes preparar y presentar notificaciones para las revisiones del DOH y del DPD.
- Una vez que se apruebe tu ajuste (por adelantado o durante la Revisión del Plano Estándar), tu proyecto es elegible para revisión técnica y permisos de construcción (página siguiente).**

Si no cumples con las normas y se te rechaza el ajuste, conversa las opciones con tu arquitecto. Hay procedimientos más intensos para cambiar tus permisos de zonificación que requieren audiencias comunitarias y representación legal. (Consulta esta **Guía de Zonificación de la Asociación de Derecho Comunitario** para conocer las opciones de apelación www.cccrul.org/community-land-use-guide.)

REVISIÓN DEL PLANO. revisiones técnicas. proceso de revisión

AOR sube todos los documentos a E-Plan



PROCESO DE REVISIÓN DEL PLANO:

- 7 **El proceso de revisión de permisos del Departamento de Edificios está coordinado por un ejecutivo de proyecto (PM) asignado, que comunica a tu arquitecto (AOR) todas las decisiones, revisiones y aprobaciones.** (Ver los pasos aquí: bit.ly/Chicago-Standard-Plan-Steps.) Una vez presentados todos los documentos en E-Plan y realizada la revisión de zonificación, tendrás que pagar las tasas prorrateadas (el 50% de los costos totales del permiso, como se calcula en la página siguiente) para iniciar las revisiones técnicas.
- 8 **El PM comienza la revisión del permiso, en los primeros 10 días, con una "revisión previa" de tu solicitud.** Esto incluye la confirmación de que todos los documentos requeridos están completos y la comprobación de cualquier problema pendiente con tu edificio, como deudas, infracciones y tasas o multas impagas. Si se encuentra algo, el PM notificará a tu arquitecto y le proporcionará una lista de elementos a resolver. A lo largo del proceso de diseño y revisión, un arquitecto concienzudo tratará de prever y resolver los problemas antes de las notificaciones o los ciclos de revisión burocráticos.
- 9 **Una vez finalizada la preselección y cuando todos los documentos del permiso estén en orden, el PM distribuirá el conjunto de dibujos presentados para su Revisión Formal, a los ingenieros, inspectores y profesionales autorizados del Departamento de Edificios.** Esto permite una inspección técnica detallada del proyecto propuesto, desde los cálculos de ventilación hasta las rutas de salida.
- 10 Cada revisor técnico, como se indica a la izquierda, marcará los planos, en rojo, para identificar las áreas que carecen de detalles o violan los códigos de construcción de Chicago. También proporcionará notas breves, describiendo cada omisión o defecto destacado.
- 11 A continuación, el PM recopila sus puntos destacados en un "Informe de Corrección" para tu arquitecto (y su equipo de subconsultores). El PM debe notificar a tu arquitecto, por correo electrónico, cuando esté todo listo o, en el mejor de los casos, cuando se aprueben todos los planos presentados. Siempre se puede estar al tanto del proceso de revisión (qué revisiones técnicas han finalizado y cuáles están en curso) a través del sistema E-Plan; tu diseñador debería mantenerte informado de este estado.

- 12 **Una vez que tu arquitecto tenga el Informe de Correcciones, deberá informarte a) las revisiones generales necesarias y el plazo previsto para la nueva presentación de los planos.** Independientemente, deberá coordinar con sus asesores (ingenieros, etc.) para ejecutar los cambios solicitados. *(El siguiente esquema incluye ejemplos de este proceso de revisión para que puedas seguir visualmente cómo aparecen las revisiones).*

Si el arquitecto te muestra las revisiones, verás que las áreas de dibujo editadas están rodeadas por burbujas en forma de nube con explicaciones clave. Esta es la estructura de revisión estándar y obligatoria. Una vez realizadas todas las revisiones, el arquitecto cotejará los planos, añadirá las respuestas clave al Informe de Correcciones y volverá a presentar el conjunto de planos, con nuevas cartas de presentación selladas, que certifiquen su revisión legal y de todos los materiales. El PM revisará toda la documentación y la distribuirá de nuevo para la revisión de los planos técnicos. Tu arquitecto te facturará el tiempo de trabajo correspondiente a las revisiones de los planos.

En promedio, un equipo de diseño tarda 33 días en revisar y volver a presentar un conjunto de documentos en la Ciudad de Chicago. Según el calendario general del proyecto, el tipo y la escala de las alteraciones requeridas y los sistemas del edificio a los que afectan, tu arquitecto puede asignar más o menos tiempo para los ciclos de revisión. Por lo general, las dos primeras rondas de revisión técnica pueden realizarse íntegramente a través de la plataforma E-Plan. Cualquier arquitecto que se enfrente a una tercera ronda de revisiones está obligado a tener una entrevista en persona en el Departamento de Edificios, en la medida en que sus revisiones no están tratando adecuadamente la necesidad de una construcción segura y conforme a los códigos.

- 13 **Una vez que el conjunto de dibujos revisados de tu arquitecto haya sido revisado y aprobado, el PM los cotejará y los sellará como aprobado con el sello oficial de la Municipalidad/ del Departamento de Edificios.** Una vez más, el PM confirma que no hay deudas ni infracciones pendientes. EL PM calcula las tasas del permiso, basándose en tu proceso de revisión y nueva presentación, y notifica a tu arquitecto a) esos costos y b) que los planos sellados y aprobados están listos para su distribución (ofertas y copias de la obra).

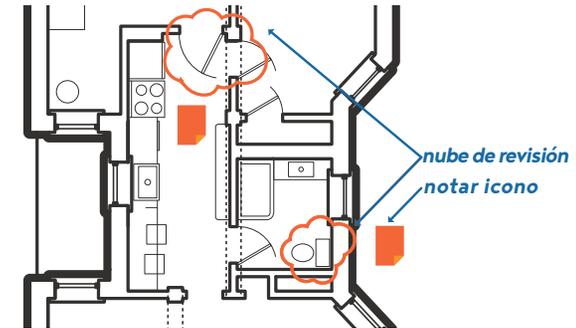
REVISIONES DE LOS DIBUJOS: EJEMPLOS VISUALES

Durante el proceso de revisión, es probable que tu arquitecto no te muestre la serie de planos completos de CD, que puede ser extensa. En vez de eso, lo más probable es que te explique los cambios específicos. Para ayudarte a seguir esas novedades específicas, los ejemplos esquemáticos de la derecha ofrecen una perspectiva de cómo se anota un dibujo típico con a) marcas de revisión, por parte de los expertos técnicos del Departamento de Edificios, y b) detalles revisados, por parte de tu arquitecto y equipo de diseño.

Para obtener más información sobre la revisión de los planos y las modificaciones, consulta la guía municipal (para arquitectos) sobre cómo manejarse en la interfaz de E-Plan y los procesos de presentación de las modificaciones: bit.ly/Chicago-E-Plan-Guide

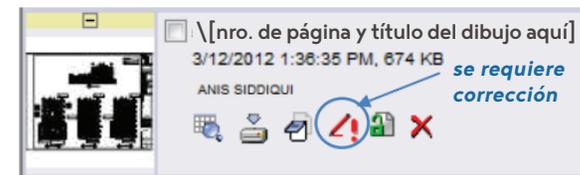
A. EJEMPLO DE MARCADO DE E-PLAN

Marcado de E-Plan en hojas específicas



Indicadores y notas del E-Plan

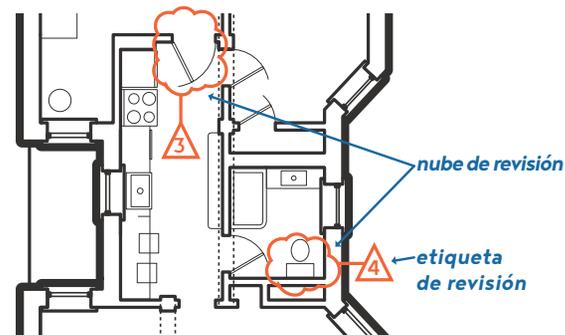
CYCLE	DEPARTMENT	REVIEWED BY	STATUS & NOTES
1	PLUMBING	KEVIN KENNY KEVIN.KENNY@CITYOFCHICAGO.ORG	CORRECTIONS REQUIRED notas de corrección <input type="checkbox"/> PLAN REVIEW AND/OR ASSIGNMENT COMPLETE
1	FIRE	ANIS SIDDIQUI ANIS.SIDDIQUI@CITYOFCHICAGO.ORG	CORRECTIONS REQUIRED A1_XXX BASEMENT CONVERSION FLOORPLAN [FILE NAME] MODIFY UNIT DOOR TO PERMIT OBSTACLE-FREE EGRESS FROM ADJACENT ROOMS PER CODE SECT- SECTION 14A.0X.XXXX <input type="checkbox"/> PLAN REVIEW AND/OR ASSIGNMENT COMPLETE



La interfaz de la plataforma municipal E-Plan ofrece notas de cada revisor y páginas de CD indexadas, marcadas con un ícono de lápiz rojo para orientar las revisiones de tu arquitecto. A escala de las hojas de dibujo individuales, el elemento que debe revisarse está rodeado por una "nube de revisión" con contornos rojos y/o una pequeña nota en rojo. Entre los comentarios de la nota (sobre el conflicto de códigos, la ausencia de detalles o de dibujos justificativos, o la falta de elementos) y las anotaciones del dibujo, tu equipo de diseño debería entender los problemas que están en juego.

B. REVISADOS PARA SU REENVÍO

Actualizado con nubes de revisión y calendario numerado



En página de título del plano / Bloque del título de la hoja

Revisiones		
ID	Fecha	Descripción
1	1/3/20	Escalera del porche: revisiones de subida y bajada
2	1/3/20	Adición de drenaje de área
3	1/8/20	Revisión de la puerta para la ruta de salida
4	2/5/20	Revisión de los detalles de la pared húmeda y de los accesorios

calendario de revisión

En los planos revisados para su nueva presentación, el área de actualización debe incluir los cambios resueltos, la nube de revisión y las etiquetas numeradas, para su inclusión en el calendario de revisiones. Este calendario se incluye en cada página, con las descripciones de las revisiones, para orientar al revisor hacia los cambios. También se incorpora en la portada del conjunto de construcción para registrar la totalidad de las alteraciones. Las revisiones se numeran y se fechan de forma consecutiva para poder distinguir entre las rondas de reenvío.

Dentro de E-Plan, el arquitecto debe cargar los dibujos revisados, presentar los comentarios de revisión y marcar una casilla, reconociendo su presentación de las revisiones.

PERMISOS APROBADOS. tasas. publicación

ESTRATEGIA ALT.: PROCESO DE PERMISO AUTOCERTIFICADO

El arquitecto registrado asume la responsabilidad de todas las revisiones técnicas (pág. 184, pasos 9-12). Los documentos necesarios son los siguientes:

aprobaciones de viviendas (ver micrositio de ADU)
certificados de conversión hechos por adelantado

aprobaciones de zonificación
se deben hacer por adelantado

datos autocertificados del arquitecto
certificado de finalización para profesionales autocertificados de la declaración autocertificada del registro, sellada por el arquitecto
certificado de \$1 millón de seguro de responsabilidad civil

datos del propietario
declaración del propietario/inquilino

carta de exención de responsabilidad

revisión estructural por pares, sellada por un ingeniero de estructuras que es revisor estructural por pares registrado

Consulta la lista de arquitectos municipales autocertificados si te interesa.

¡MUY BIEN! PAGA LAS TASAS Y PUBLICA LOS PERMISOS EN TU OBRA

¿cuáles son las tarifas de los permisos?

¿Tienes derecho a una exención de tasa como persona mayor?

- mayor de 65,
- has sido propietario y has ocupado el edificio durante los últimos 10 años,
- rehabilitar/reformar un edificio con 1-3 unidades (c/ unidad nueva),
- ingresos inferiores al 80% de la renta familiar media de Chicago

NO CALIFICA

CALIFICA PARA EXENCIÓN
dile a tu arquitecto

\$(ESTIMACIÓN)

Calcular la estimación en el sitio de permisos del Departamento de Construcción

asumir tipo II (ladrillo)
o tipo IV (marco de madera)
construcción no escalonada para cál.

\$1768 (EJEMPLO DE TWO-FLAT)

Ejemplo calculado:

renovación,
a1/a2: Edificio de 3 unidades
tipo II (incombustible)
trabajos de fachada (no)
construcción en etapas (no)
alcance: aumento de unidades de vivienda

costo =
costo/ft² * factor de revisión
del alcance * superficie
.52 * 1 * 3400 ft²

estimación del permiso = \$1768

antes de zonif., tasas varias

¿dónde hay que publicar los permisos?

El certificado de permiso de construcción o una copia debe colocarse en un lugar visible en el exterior del edificio para el que se emite y debe permanecer colocado hasta que el trabajo sea terminado e inspeccionado, como se explica en la página siguiente.

¿qué más debe guardarse en la obra?

Una copia de los documentos de construcción aprobados, marcada como "Conformidad al código revisada", debe conservarse en el lugar de la obra mientras esta se encuentre en curso. Deben estar disponibles para su inspección por parte del funcionario de construcción y otros funcionarios municipales encargados de la administración de los Códigos de Construcción.

CALCULAR LOS COSTOS DE LOS PERMISOS:

Una vez que el Departamento de Edificios haya aprobado los permisos de construcción, tendrás que pagar el saldo pendiente de las tasas de los permisos, para que tu arquitecto pueda:

- descargar los planos oficiales permitidos, que se mantendrán en el lugar para las inspecciones y
- recoger los permisos oficiales, que deberás colocar en una zona bien visible de tu obra.

La municipalidad evalúa las tasas de los permisos, usando una ecuación general que incorpora el tipo de edificio, la escala de la construcción que se va a realizar y la superficie total de tu edificio, tal y como se explica en el ejemplo de Two-Flat de abajo.

Para que te eximan de las tasas del permiso (bit.ly/Chicago-Fee-Waivers), debes:

- ser una persona mayor
- tener ingresos fijos de <80% de la Renta Familiar Media de Chicago (ver 'Desarrollo del capital', cantidades de MFI en la pág. 106).
- haber sido propietario y ocupante de tu edificio durante más de una década
- tener menos de cuatro unidades, incluida la unidad de sótano propuesta.

Si eres elegible para la exención para personas mayores, asegúrate de recordárselo a tu AOR al principio del proceso de presentación en E-Plan, para evitar comisiones innecesarias de depósito y tasas prorrateadas durante el proceso de revisión.

Si no eres elegible para la exención para personas mayores, puedes estimar las posibles tasas del permiso utilizando la calculadora de tasas del Departamento de Edificios: bit.ly/Chicago-Permit-Costs. Para calibrar la estimación a tu edificio, debes introducir tu tipo de construcción como:

- Tipo II (no inflamable/protegida) con paredes de ladrillo macizo y pisos aislados o
- Tipo IV (inflamable) para construcciones ligeras de madera y utilizar la superficie total del edificio (con la renovación) para el multiplicador de superficie.

Este cálculo proporciona una estimación aproximada, ya que el Departamento de Edificios también cobra una tarifa única por las apelaciones de permisos y por la concesión posterior de permisos de reparaciones de emergencia y cambios en la construcción.

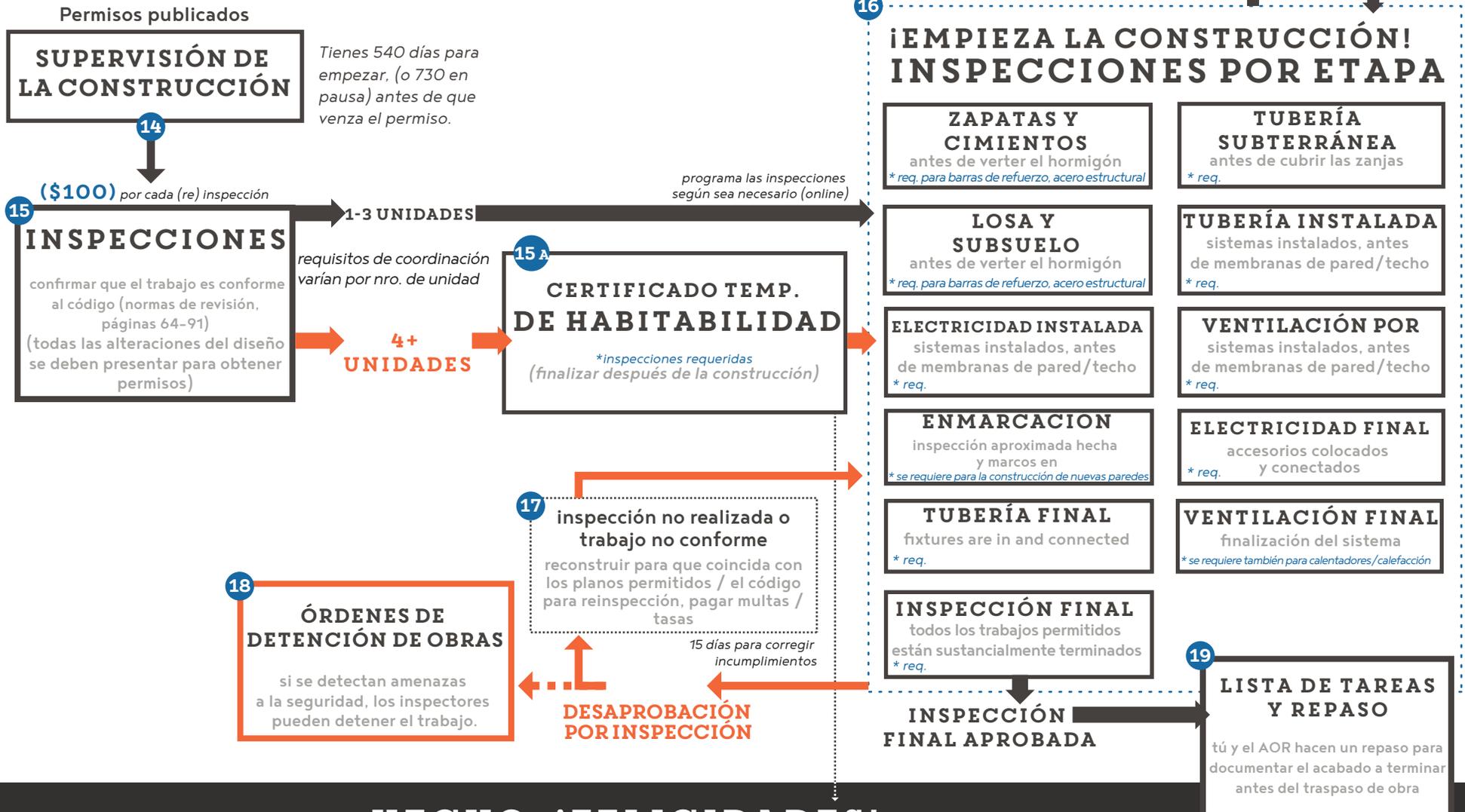
PROCESOS ALTERNATIVOS DE PERMISOS:

Como se ha indicado anteriormente y se muestra a la izquierda, en función de las cualificaciones de tu arquitecto puedes optar por seguir el proceso de permiso autocertificado (resumen en: bit.ly/Chicago-Self-Certification). El arquitecto no está obligado a presentar un conjunto completo de planos técnicos para su revisión. En cambio, dada su asunción de responsabilidad, se le exige que presente una amplia documentación sobre la finalización del proceso de certificación, su cobertura de seguro y su licencia. En cuanto a la supervisión técnica, debe traer un ingeniero de estructuras (con licencia para la revisión por pares) que compruebe y certifique que sus planos son correctos. Como propietario, tú añades una declaración de certificación que reconoce la fiabilidad del arquitecto y que exime a la municipalidad de toda responsabilidad por problemas técnicos futuros.

En el marco del proceso de autocertificación, el ciclo de revisión es más corto. En primer lugar, el arquitecto debe presentar al Departamento de Planificación y Desarrollo información general sobre: a) las revisiones de la vivienda, para las zonas piloto, y b) las aprobaciones de zonificación, y recibir la confirmación antes de presentar la solicitud de autocertificación. En segundo lugar, el gestor de proyectos de la municipalidad realiza una preselección para verificar si la solicitud está completa y si hay infracciones pendientes; además, omite las revisiones técnicas y confirma las revisiones estructurales por pares antes de calcular las tasas y aprobar el permiso.



INSPECCIONES DE OBRA. construcción y conformidad



CONFORMIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

- 14** Como se indica en "Unidades conformes al código", la supervisión municipal no finaliza una vez que se hayan concedido los permisos.
- 15** A lo largo del proceso de construcción, los inspectores de edificios visitarán tu obra para confirmar que los elementos de construcción y las técnicas de instalación se llevan a cabo tal y como han sido dibujados y permitidos por la municipalidad.

- Si tu edificio tiene tres o menos unidades, tu arquitecto y/o contratista general debe programar las citas—por oficio o problema—a través del **portal de inspección de la Ciudad**: bit.ly/Chicago-Inspection-Portal.

- 15A** Si tu edificio tiene cuatro o más unidades, incluida la unidad del sótano, se te exigirá un certificado de habitabilidad (parcial o temporal durante la construcción), así como someterte a una lista más formal de inspecciones de construcción y de seguridad anuales. Consulta los **formularios del Certificado de Habitabilidad** y la **lista de inspecciones**: bit.ly/Chicago-Certificate-Occupancy.

Para cada inspección de la construcción, deben estar presentes tu arquitecto o contratista general, así como los profesionales involucrados, con las copias permitidas de los planos del proyecto. Tu equipo de trabajo debe proporcionar un acceso seguro a todos los elementos designados para la inspección.

PROCESO DE INSPECCIÓN:

- 16** Las inspecciones de edificios requeridas durante un proyecto de construcción deben llevarse a cabo de forma secuencial y programada para permitir que los inspectores vean el trabajo en curso. ([14A-5-502.3](#), [2.5.2.6.2.8](#)) Por ejemplo, las inspecciones de las tuberías subterráneas deben realizarse una vez que se hayan excavado las zanjas, se hayan colocado los desagües y las tuberías, pero antes de que los suelos de relleno cubran el sistema. Piensa en cada inspección como en una radiografía, destinada a exponer el sistema interior del edificio a un examen antes de que se cubra de hormigón, yeso y pintura de ocultación. Ciertos tipos de inspección, como los cimientos y las losas, tienen un calendario específico. En estos casos, los inspectores deben revisar los materiales que se encuentran bajo el hormigón (barras de refuerzo o líneas de alcantarillado y desagües de baldosas interiores) antes del vertido y confirmar que la mezcla de hormigón in situ cumple las normas de los documentos permitidos.

En general, la mayoría de los sistemas de construcción requerirán **una inspección aproximada** (como cuando el cableado básico está colocado y es visible antes de la finalización de la pared) **y una inspección final** (cuando todos los accesorios están colocados y todo el sistema debería funcionar como se pretende después de la construcción). Tu arquitecto y/o contratista general deben mantenerte informado del calendario de construcción e inspección, para que puedas comprobar el proceso continuo y porque tú, como propietario del edificio (junto con tu agente, es decir, el contratista), puedes recibir infracciones de construcción y multas por una obra insegura y un trabajo inadecuado ([14A-3-301.12](#)).

CICLO DE REEMPLAZO Y NUEVA INSPECCIÓN:

Lo ideal es que hayas contratado a un contratista concienzudo y a profesionales de confianza. Un buen arquitecto, contratado para la administración de la construcción, mantendrá a los equipos de construcción en un alto nivel, ya que se ha comprometido a que sus diseños se ejecuten bien y a evitar futuras responsabilidades legales por trabajos defectuosos o inseguros. Incluso en los mejores casos, el proceso de construcción muchas veces revela condiciones que causan retrasos y gastos excesivos.

- 17** **Aparte de estos imprevistos, deberías preocuparte si tu contratista no programa las inspecciones o si los inspectores de obras le piden repetidamente que repare y sustituya elementos.** Repetir las inspecciones cuesta tiempo, materiales y trabajo. Pero esto también indica problemas de comunicación interna (entre el arquitecto y el contratista), así como trabajo incompetente y barato a costa de la calidad. Aunque no es demasiado difícil corregir algunas infracciones en el plazo de 15 días hasta la nueva inspección, la repetición de infracciones y multas puede llevar a la Ciudad a cerrar tu obra con una orden de "detención del trabajo". En virtud de esta orden, tú y tu arquitecto tendrán que reunirse con el Departamento de Edificios y averiguar cómo se pueden llevar a cabo las obras de forma segura. Consulta la sección "Introducción" para ver los recursos legales en caso de tratar con contratistas deficientes, pág. 22-28.
- 18**
- 19** Una vez que el edificio haya pasado todas las inspecciones y la obra esté terminada, tú y el arquitecto realizarán un recorrido, con una "lista de tareas", para inspeccionar el proyecto y resaltar los detalles pendientes de terminar antes de recibir las llaves de tu nueva unidad de sótano. Si se trata de un edificio de cuatro o más unidades, debes confirmar que hayas realizado todas las inspecciones para el Certificado de habitabilidad y pedir una copia para publicar.

