

# 2 ¿Necesita un permiso para su proyecto residencial?



Bureau of  
Development  
Services  
FROM CONCEPT  
TO CONSTRUCTION



1900 SW 4th Avenue  
Portland, Oregon 97201  
503-823-7300  
bds@portlandoregon.gov  
www.Portland.gov/BDS

## Descripción general

Obtenga más información sobre permisos de construcción residencial, permisos eléctricos, permisos mecánicos, permisos de plomería y permisos de zonificación y trabajo que requiere un permiso para una casa de 1 o 2 familias. ¿Cuándo se necesita un permiso de residencia? ¿Cuándo no se necesita un permiso para una casa de 1 o 2 familias?

Obtenga información sobre los tipos de trabajo que requieren un permiso y los que no para propiedades residenciales (casas de 1 o 2 familias). Residencial se define como viviendas de 1 o 2 familias. Los apartamentos, edificios y casas adosadas con más de 2 unidades se consideran comerciales y tienen diferentes requisitos.

## ¿Por qué necesita permisos?

- **Es la ley.** El Código de Construcción del Estado exige que se obtengan permisos para ciertos tipos de trabajo. Los permisos proporcionan un registro legal del trabajo realizado.
- **Los permisos protegen** tanto a usted como a su familia, su negocio y su inversión. (Están diseñados para ayudar a garantizar que los contratistas autorizados hagan el trabajo cuando sea necesario).
- **Las inspecciones** aseguran que el trabajo se realice de manera segura y que cumpla con los requisitos mínimos del código.
- **Los problemas menores** que podrían conducir a reparaciones costosas, responsabilidad y problemas de vida/seguridad pueden detectarse durante las inspecciones de permisos y llamar su atención antes de que la situación empeore.
- **Al vender una propiedad**, el comprador, el agente inmobiliario y/o el prestamista pueden exigir que el trabajo no permitido sea corregido, debidamente autorizado e inspeccionado antes del cierre.
- **La falta de permisos** y aprobaciones de inspección puede anular el seguro.

## ¿Dónde se puede obtener un permiso?

Puede solicitar un permiso en línea o dejar los planes en persona con una cita ([www.portland.gov/bds/permit-review-process/apply-or-pay-permits](http://www.portland.gov/bds/permit-review-process/apply-or-pay-permits)). Visite la página de inicio de Servicios de Desarrollo para obtener más información: [www.portland.gov/bds](http://www.portland.gov/bds)

## ¿Quién puede hacer el trabajo?

Los contratistas deben tener una licencia para trabajar en Oregón. La Junta de Contratistas de Construcción de Oregón (Oregon Construction Contractors Board - CCB) concede las licencias a los contratistas. La solicitud del permiso y los materiales de su compañía deben mostrar el número de su licencia. ¿Necesita ayuda para encontrar un contratista? El sitio web de la CCB ([www.oregon.gov/ccb/Pages/index.aspx](http://www.oregon.gov/ccb/Pages/index.aspx)) tiene buenos consejos sobre cómo buscar uno. Los contratistas de plomería y electricidad tienen requisitos de licencia adicionales. Usted debe ser propietario y ocupante de la casa para hacer el trabajo eléctrico usted mismo. Si la vivienda está destinada a la venta, arrendamiento, alquiler o intercambio en un futuro cercano, el trabajo debe ser realizado por un contratista eléctrico autorizado.

## Lo que necesita para una solicitud de permiso completa

Busque en Portland.gov un tipo de proyecto para averiguar qué necesita para una solicitud completa. Por ejemplo, busque "permisos ADU" o "Permisos de Terraza".

## Viviendas unifamiliares y bifamiliares

Se requieren permisos para muchos tipos de trabajo que usted puede necesitar o desear que se realicen en su propiedad. Esta información no cubre todo. Si tiene preguntas sobre permisos, por favor comuníquese con el número de teléfono de información general sobre permisos.

## Trabajo que requiere un permiso de construcción residencial

Tenga en cuenta que todo el trabajo de desarrollo debe cumplir con los requisitos de zonificación, ya sea que requiera o no un permiso de construcción.

- Construir una casa para una o dos familias
- Construir, demoler o agregar una habitación, garaje, cobertizo u otra estructura cerrada adjunta a una casa
- Construir, demoler o mover cualquier estructura que tenga más de 200 pies cuadrados de área o una altura de más de 15 pies medidos desde el nivel del suelo hasta la altura promedio de la superficie del techo más alto. Tenga en cuenta

que si la parcela de terreno tiene más de 2 acres y la estructura está al menos a 20 pies de los límites de la propiedad y otras estructuras, entonces se requiere un permiso cuando el área de construcción tiene más de 400 pies cuadrados.

- Agregue o amplíe una cubierta de porche, cubierta de patio, cochera u otra estructura techada de lados abiertos con un área mayor a 200 pies cuadrados que esté unida a una casa
- Encierre una cubierta de patio, porche o cochera
- Termine un ático, garaje o sótano para crear un espacio habitable
- Agregue un baño en un espacio nuevo o existente
- Cortar una nueva abertura de ventana o puerta, ampliar o reducir el tamaño de las aberturas existentes
- Mover, eliminar o agregar paredes
- Construya o reemplace una escalera exterior a más de 30 pulgadas sobre el nivel del suelo
- Construir un muro de contención que exceda los cuatro pies de altura medidos desde la parte inferior de la base hasta la parte superior del muro o cualquier muro de contención afectado por el peso de una pendiente adyacente, o una entrada o estructura cercana
- Construya una plataforma de más de 30 pulgadas de alto
- Levantar una cerca de más de dos metros de altura
- Mover más de 10 yardas cúbicas de tierra

- Verter aceras, losas y calzadas de concreto a más de 30 pulgadas por encima del nivel adyacente o sobre cualquier piso o sótano
- Instale una barrera alrededor de cualquier piscina o construya una piscina enterrada.
- Reemplace el techo en una zona de riesgo de incendios forestales o en una casa adosada
- Cambiar el techo de una casa o dúplex cuando se retire y reemplace más del 15% del revestimiento del techo existente
- Instalación de paneles solares para techos o cubiertas solares para techos.
- La plantación de árboles, la preservación o los requisitos relacionados pueden aplicarse a su proyecto según el Título 11, Árboles (el Código de árboles). Para obtener más información sobre estas regulaciones y cómo afectan su proyecto, visite [www.portland.gov/trees](http://www.portland.gov/trees) o llame al 503-823-8733.

Obtenga más información sobre cómo presentar una solicitud en la página Solicitud de Permiso de Construcción y Zonificación.

[www.portland.gov/bds/building-and-zoning-permit-application](http://www.portland.gov/bds/building-and-zoning-permit-application)

## Trabajo que requiere un permiso de zonificación

- Construya o instale un garaje o estacionamiento techado de menos de 200 pies cuadrados de área y menos de 10 pies de altura medidos desde el nivel del piso terminado hasta la parte superior de la placa superior para confirmar que la ubicación en el sitio cumple con los requisitos del código de zonificación
- Cree un área de estacionamiento o entrada para vehículos nueva o ampliada o pavimente un área de estacionamiento previamente de grava
- Hacer cualquier mejora requerida como condición para la aprobación de la revisión del uso de la tierra que no requiera un permiso de construcción
- Hacer cualquier alteración al desarrollo exterior, incluido el trabajo en el sitio, como la construcción de un patio o terraza, talando árboles o la instalación de jardines en cualquier zona con restricciones en el desarrollo.

## Trabajo que requiere un permiso eléctrico residencial

Usted debe ser propietario y ocupante de la casa para hacer el trabajo eléctrico usted mismo. Si la vivienda está destinada a la venta, arrendamiento, alquiler o intercambio en un futuro cercano, el trabajo debe ser realizado por un contratista eléctrico autorizado. Se requiere un permiso para:

- Instalar, cambiar o reparar cualquier sistema eléctrico cableado
- Ejecute cualquier cableado adicional, instale un tomacorriente o dispositivo de iluminación adicional, o cambie su caja de fusibles por interruptores automáticos
- Instalar o modificar los sistemas de bajo voltaje como alarmas de seguridad, los sistemas de aspiración centralizada o iluminación de bajo voltaje
- Agregar o reemplazar calentadores eléctricos de pared/zócalo

Lea más información sobre permisos eléctricos: [www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-electrical-permits](http://www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-electrical-permits)

Leer más información sobre permisos de zonificación:

[www.portland.gov/bds/zoning-land-use/zoning-permits](http://www.portland.gov/bds/zoning-land-use/zoning-permits)

## Trabajo que requiere un permiso de mecánica residencial

- Instalar o cambiar cualquier parte de un sistema de calefacción o aire acondicionado que tenga ductos o deba ser ventilado en cualquier tipo de chimenea o ventilación
- Instale una estufa de leña o un inserto para chimenea
- Instalar, modificar o reparar tuberías de gas entre el medidor y un electrodoméstico (interiores y exteriores)
- Instalar un tanque de aceite combustible
- Instale bombas de calor exteriores o unidades condensadoras de aire acondicionado

Obtenga más información sobre permisos mecánicos:

[www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-mechanical-permits](http://www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-mechanical-permits)

## Trabajo que requiere un permiso de plomería residencial

- Reparar, reemplazar, reubicar o agregar al sistema de tuberías dentro de su hogar
- Instale nuevos accesorios de plomería como inodoros, lavabos, duchas, bañeras, lavaplatos, etc.
- Reemplazar un calentador de agua
- Reemplace los accesorios de plomería existentes si el reemplazo involucra conexiones de plomería ocultas
- Instalar desagües pluviales, pozos negros, sistemas sépticos, pozos secos, líneas de alcantarillado, líneas de agua, conjuntos de prevención de reflujo para sistemas de rociadores de césped o tapar una alcantarilla
- Tapa de luminarias que han sido removidas

Nota: Agregar un baño no solo requiere un permiso de plomería y construcción, sino que también puede requerir un permiso eléctrico y/o mecánico.

Lea más sobre permisos de plomería residenciales: [www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-plumbing-permit](http://www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-plumbing-permit)

## Trabajo que no requiere un permiso de construcción residencial

Algunas reparaciones menores y el mantenimiento de viviendas unifamiliares o bifamiliares no requieren un permiso de construcción. El proyecto debe cumplir con los requisitos del Código de Construcción y Zonificación incluso cuando no se requiere un permiso de construcción. Es posible que se apliquen reglamentaciones de zonificación adicionales a sitios sujetos a revisiones de uso de la tierra, sitios dentro de Zonas Superpuestas, como Protección ambiental, de diseño y de recursos históricos y sitios dentro de Distritos del Plan. Por ejemplo, se puede requerir una revisión histórica para pintar el exterior de un Monumento Histórico, se puede requerir una revisión de diseño para reemplazar el revestimiento exterior o se puede requerir una revisión ambiental para construir un patio o terraza. Es posible que se apliquen retranqueos mínimos de 5 pies o más a los cobertizos y otras estructuras accesorias.

### Trabajo exterior

- Pintar edificios
- Instalar aislamiento en casas existentes.
- Instalar ventanas de tormentas
- Instale toldos en las ventanas, de no más de 54 pulgadas de profundidad y fuera de una zona de diseño, que estén sostenidos por una pared exterior y no sobresalgan más allá de los límites de la propiedad.
- Instale canaletas y bajantes (es posible que aún se requiera un permiso de plomería para la eliminación de aguas pluviales)
- Reemplace o repare el revestimiento que no se requiere que sea resistente al fuego
- Reemplazar o reparar el techo, incluido el reemplazo de no más del 15% del revestimiento del techo existente (se permite un máximo de dos capas de techo), excepto si la estructura se encuentra en una zona de peligro de incendios forestales o es una casa adosada.
- Reemplazar puertas o ventanas si las aberturas existentes no se amplían o reducen de tamaño
- Instale columpios y otras estructuras de juego
- Construya una cerca de hasta dos metros de altura (excepto en las áreas apartadas del frente; consulte la Guía de cercas: [www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-building-permits/fence-permits](http://www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-building-permits/fence-permits)), o si la cerca encierra una piscina)

- Pavimentar una pasarela
- Construir escaleras, patio o terraza que no esté a más de 30 pulgadas sobre el nivel del suelo
- Construya un cobertizo u otra estructura accesorio separada de un piso no habitable, siempre que el área del piso no exceda los 200 pies cuadrados y la altura no exceda los 15 pies desde el nivel del suelo hasta la altura promedio de la superficie más alta del techo. Tenga en cuenta que si la parcela de terreno tiene más de 2 acres y la estructura está al menos a 20 pies de los límites de la propiedad y otras estructuras, entonces no se requiere un permiso cuando el área de construcción no supera los 400 pies cuadrados.
- Repavimentar las entradas de vehículos donde no se propone la expansión
- Construya una cubierta de patio o porche de no más de 200 pies cuadrados y sostenida por una pared exterior del edificio
- Construya una estructura accesorio no habitable compuesta por un marco rígido cubierto con una membrana de tela que no exceda los 500 pies cuadrados de área, tenga solo 1 piso de altura y no esté más cerca de 3 pies de una línea de propiedad.

Por favor tenga en cuenta: si su propiedad se encuentra en un área de riesgo de inundación, se aplican requisitos adicionales. Comuníquese con Desarrollo del Sitio (Site Development) para discutir su proyecto al 503-823-6892.

### Trabajo interior

- Reemplace el revestimiento interior de paredes, pisos o techos (como paneles de yeso o láminas de vinilo)
- Construya particiones no estructurales donde no encierren espacio habitable, como por ejemplo para un armario.
- Instalar estanterías y gabinetes.
- Retirar y volver a instalar un inodoro al instalar
- Reemplazar accesorios de plomería accesibles para hacer reparaciones de plomería de emergencia o para reemplazar tuberías de plomería ocultas dañadas por congelamiento o con fugas que no tengan más de cinco pies de largo.

## Programe una inspección

1. Llame al número de teléfono para Solicitudes de Inspección 503-823-7000 disponible las 24 horas
2. Ingrese su IVR o número de permiso
3. Ingrese el código de inspección de tres dígitos para el tipo de inspección que está solicitando
4. Ingrese un número de teléfono donde se le pueda localizar durante los días entre semana. Explique si quiere la inspección en la mañana o en la tarde. Deje un mensaje de voz con la ubicación del plano o el código de la caja de seguridad.
5. Debe haber un adulto mayor de 18 años para dejar entrar al inspector
6. Lea mas sobre permisos de plomería residenciales: [www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-plumbing-permit](http://www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-plumbing-permit)

## RECURSOS

### Comuníquese con nosotros

Departamento de servicios de desarrollo  
City of Portland, Oregon  
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201  
[www.portland.gov/bds](http://www.portland.gov/bds)

### Horarios de atención:

De lunes a viernes, de 8 a.m. a 5 p.m.

Número principal de BDS: 503-823-7300

### La información sobre los permisos está disponible en los siguientes lugares:

- Permisos de Construcción:  
[www.portland.gov/permits/building-permits](http://www.portland.gov/permits/building-permits)
- Permisos Comerciales: [www.portland.gov/permits/trade-permits](http://www.portland.gov/permits/trade-permits)
- Centro de Servicios de Desarrollo (Primer piso)  
Si desea saber el horario de atención, llame al 503-823-7310 o visite [www.portland.gov/bds](http://www.portland.gov/bds)
- Servicios de permisos (segundo piso)  
Para el horario llame al 503-823-7310 o visite [www.portland.gov/bds](http://www.portland.gov/bds)

### Números de teléfono importantes

Línea de información automatizada del DSC .....	503-823-7310
Información sobre el código de construcción .....	503-823-1456
Permisos de estacionamiento, aceras, cierre de carriles y de calles .....	503-823-7365
Cortes de acera en calzadas .....	503-823-7002
Información sobre planificación y zonificación .....	503-823-7526
Información sobre permisos eléctricos, mecánicos, plomería, alcantarillado y señalización .....	503-823-7363
Información sobre el proceso de autorización y las tarifas ....	503-823-7357
Recursos y registros.....	503-823-7660
Línea de solicitud de inspección de BDS disponible las 24 horas (requiere un número IVR y un código de inspección de tres dígitos) .....	503-823-7000
Información residencial para viviendas unifamiliares y bifamiliares .....	503-823-7388
Servicio de retransmisión de Oregón .....	711
Impuestos y Tasación del Condado de Multnomah .....	503-988-3326
Departamento de Planificación del Condado de Multnomah	503-988-3043
Línea directa para árboles .....	503-823-8733

**Para obtener información más detallada sobre el horario de funcionamiento de la oficina y los servicios disponibles:**

**VISITE NUESTRO SITIO WEB:  
[WWW.PORTLAND.GOV/BDS](http://WWW.PORTLAND.GOV/BDS)**

Nota: Toda la información de este folleto está sujeta a cambios.

Traducción e interpretación | Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译  
Turjumida ama Fasiraadda | 翻訳または通訳 | Письменный или устный перевод  
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역 | الترجمة التحريرية أو الشفوية |  
ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ | Письмовий або усний переклад



503-823-7300



[BDS@PortlandOregon.gov](mailto:BDS@PortlandOregon.gov)



[www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms](http://www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms)

La Ciudad de Portland se compromete a ofrecer acceso significativo. Para adaptaciones, modificaciones, traducción e interpretación u otros servicios, llame al **503-823-7300** o al **Servicio de Retransmisión de Oregón al 711**.