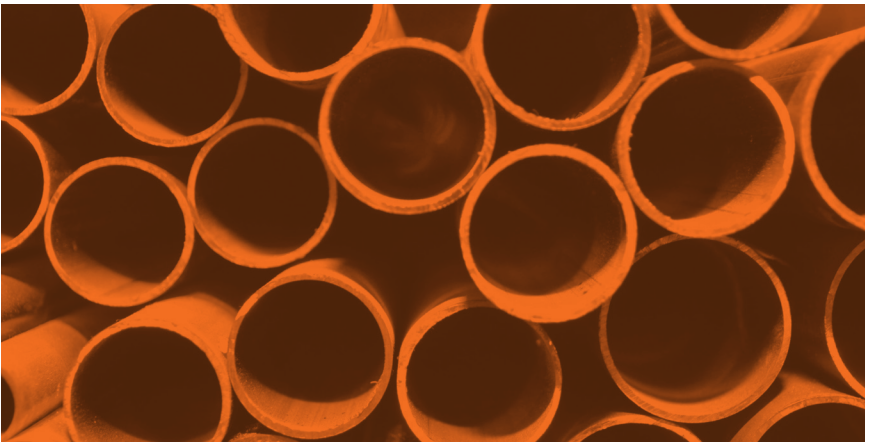


GUÍA DEL DEPARTMENT OF BUILDINGS PARA:

CERTIFICATE OF OCCUPANCY



NYCTM
Buildings



CERTIFICATE OF OCCUPANCY

Los Certificate of Occupancy (CO) describen la distribución, los usos permitidos y los límites de ocupación legales de un edificio.

Algunos ejemplos de estas descripciones son una tienda de venta minorista o un depósito de fabricación industrial.

Los nuevos edificios deben tener un CO, y los edificios existentes deben tener un CO actualizado o un CO modificado si la construcción cambió el uso, las salidas o el límite de ocupación del edificio. Por ley, los edificios no pueden estar ocupados hasta que hayamos emitido un CO o un CO provisorio, como se describe en mayor detalle a continuación.

El CO se debe actualizar si cambia el uso del edificio. Por ejemplo, si es dueño de un restaurante y desea usar el patio trasero, pero su CO no especifica que puede usarlo, deberá actualizarlo.

Emitimos el CO final cuando la obra completa coincide con los planes presentados para edificios nuevos o modificaciones importantes. Emitimos una Letter of Completion por separado para las modificaciones menores. Este documento confirma que la obra cumple con todas las leyes aplicables, que se completaron los trámites necesarios, que se pagaron las tarifas adeudadas, que se resolvieron todas las violaciones y que se presentaron todas las aprobaciones de otros organismos de la ciudad.

Temporary Certificate of Occupancy

Debe asegurarse de que su edificio tenga un Certificate of Occupancy (CO). En algunos casos, podemos determinar que una propiedad es segura y se puede ocupar pero que hay problemas pendientes que se deben resolver antes de que emitamos un CO final.

El Temporary Certificate of Occupancy (TCO, certificado de ocupación provisorio) establece que la propiedad es segura y se puede ocupar. Por lo general, los TCO se vencen 90 días después de su emisión. Si los problemas pendientes para la obtención de un CO permanente no se resolvieron completamente antes de la fecha de vencimiento, es posible que no se renueve el TCO. Para obtener más información, visite nyc.gov/dob/cofactsheet. Si tiene un TCO, consulte a un ingeniero profesional (PE) o un arquitecto certificado (RA) con licencia del estado de Nueva York para determinar qué se debe hacer para obtener el CO final.

Letter of No Objection

No es obligación tener un Certificate of Occupancy (CO) para los edificios construidos antes de 1938, a menos que modificaciones posteriores hayan cambiado el uso, las salidas o la ocupación. Consulte el año de construcción de su edificio en nuestro sistema BIS.

Si necesita una prueba del uso legal de un edificio y este está exento del requisito del CO, comuníquese con nuestra oficina del distrito en que está ubicada la propiedad para solicitar una Letter of No Objection (LNO, carta de no objeción).

La LNO se puede emitir si el uso propuesto o actual del edificio cumple con los Building Codes y las Zoning Resolutions de la ciudad de Nueva York y si el nivel de ocupación y las salidas del edificio no han cambiado.

Checking a Certificate of Occupancy

Para buscar el Certificate of Occupancy (CO) o la fecha de construcción de un edificio, visite www.nyc.gov/buildings. Una vez que se encuentre en esa página, ingrese la dirección de la propiedad en el primer cuadro que aparece en la esquina inferior izquierda, haga clic en Find (Buscar) y luego haga clic en "View Certificates of Occupancy" (Ver certificados de ocupación). Para CO pendientes, haga clic en "Jobs/Filings" (Trabajos/Archivos) cerca de la parte inferior de la página.

Si su CO no coincide con el uso que usted desea para la propiedad, es posible que deba modificarlo para que refleje el uso, las salidas o la ocupación previstos. Debe consultar a un arquitecto certificado (RA) o un ingeniero profesional (PE) con licencia para saber si debe modificar el CO.

Rick D. Chandler, P.E.
Commissioner, Department of Buildings

nyc.gov/buildings