



Ciudad de

Filadelfia



**AVISO
DE ARRENDAMIENTO
COMERCIAL**

Tabla de contenidos

■ Propósito.....	3
■ Sección 1: Comprensión de los requisitos de permisos.....	4
■ Sección 2: Investigación de la zonificación de la propiedad.....	5
■ Sección 3: Cómo leer un permiso de zonificación.....	9
■ Sección 4: Permisos de construcción y violaciones.....	11
■ Sección 5: Recursos.....	13
■ Confirmación de recepción del aviso de arrendamiento comercial.....	15

Propósito

La intención de esta guía es brindar apoyo a los propietarios de pequeñas empresas que buscan alquilar espacios comerciales para sus negocios. Los posibles arrendatarios comerciales deben utilizar esta guía a fin de tomar decisiones informadas **antes de celebrar un contrato de arrendamiento**. Proporciona instrucciones paso a paso para investigar los permisos emitidos para una propiedad, la forma de determinar el uso legal de una propiedad y cómo establecer si la propiedad tiene violaciones abiertas. Además, la guía incluye una amplia cantidad de recursos disponibles en caso que el posible arrendatario necesite asistencia adicional.

En caso de que el posible arrendatario tenga preguntas no resueltas después de haber recibido esta guía, se puede comunicar con la Oficina de Servicios Comerciales del Departamento de Comercio en business@phila.gov o llamando al 215-683-2100.

La ley exige que el dueño de la propiedad o su representante entregue esta guía al posible arrendatario como mínimo siete (7) días antes de la firma del contrato de arrendamiento.

Sección 1: Comprensión de los requisitos de permisos

Un permiso de zonificación (o registro de uso) garantiza que el uso corresponda con el carácter general de un vecindario a fin de proteger la calidad de vida. Por ejemplo, la construcción de una fábrica en una zona residencial generaría un impacto negativo en los residentes y no está permitida. El Código de Zonificación identifica los usos permitidos para cada propiedad de la ciudad. Antes de establecer el nuevo uso de una propiedad, se debe obtener un permiso de zonificación.

En algunos casos, hay usos que pueden existir legalmente que el Código de zonificación no permitiría normalmente. Un uso puede estar en incumplimiento, lo que significa que existió previamente al establecimiento del Código de Zonificación o antes de que se realizara un cambio en este código que, de otro modo, hubiera prohibido ese uso. Alternativamente, se puede asignar un uso por variante o excepción especial, lo que significa que el propietario o arrendatario obtuvo un permiso después de presentar una apelación a la Junta de Ajuste de Zonificación (ZBA). Si se obtiene un permiso de esta manera, la ZBA también puede establecer restricciones adicionales en la operación del comercio; a estas se las conoce como cláusulas. Algunos ejemplos de cláusulas son las que restringen el horario de atención de los negocios, que restringen la ubicación de un negocio (por ejemplo, que no haya mesas al aire libre en un restaurante) o que otorgan aprobación temporal.

Un permiso de edificación (o construcción) garantiza que el trabajo cumpla con los códigos de construcción a fin de brindar protección contra las fallas estructurales, los riesgos de incendios y los peligros para la salud.

Los requisitos varían según el uso de la construcción y se describen en el Código de Construcción y Ocupación de Edificios de Filadelfia.

Es posible que se emita un Certificado de ocupación (CO) junto con el permiso de construcción. Un CO certifica que un edificio cumple con los códigos de construcción en el momento de la construcción de este, o que ya se estableció el uso.

Es posible que también sea necesario un Certificado de ocupación cuando no existen trabajos para hacer, pero sí un significativo cambio en el uso. Por ejemplo, un espacio de oficina convertido en un centro de asistencia diurna requiere un CO, ya que los requisitos de seguridad contra incendios son distintos para cada uso. El Departamento de Licencias e Inspecciones (L&I) comenzó a emitir CO para muchos edificios y usos nuevos en la década de 1960. Si el uso del espacio cambió recientemente, el propietario del edificio debe poseer una copia del CO disponible.

En la mayoría de los casos, si cambia el uso de una propiedad, se requieren el permiso de zonificación, el permiso de construcción y el CO. Si no se pueden ubicar uno o más de estos permisos/certificados, esto puede indicar que el uso de la propiedad no se estableció legalmente. Se deben obtener los permisos correspondientes para legalizar su uso antes de la apertura del comercio.

Si el arrendatario propone cambiar más el uso de la propiedad o realizar modificaciones, deberá obtener otros permisos de zonificación y de construcción antes de la apertura del comercio.

Notas:

- Un potencial arrendatario debe tener cuidado cuando evalúa los permisos de una propiedad que tiene espacios para varios arrendatarios. Los permisos de zonificación se emiten para toda la propiedad, a menos que en estos se indique lo contrario. Por lo general, se emiten los permisos de construcción y CO para espacios específicos para arrendar.
- **Antes de firmar el contrato de arrendamiento, el potencial arrendatario y el dueño de la propiedad o su representante deben hablar sobre quién será el responsable de obtener los permisos necesarios o de realizar el trabajo si se debe establecer un nuevo uso o uno existente.**
- Algunos tipos específicos de comercios posiblemente también necesiten la aprobación de una licencia antes de la apertura. Algunos ejemplos de licencias comerciales son la licencia para la preparación y el servicio de alimentos, la licencia de ocupación de grupos especiales y la licencia de contenedores de basura. **Es responsabilidad del dueño del comercio asegurarse de obtener todas las licencias requeridas.**

Sección 2: Investigación de la zonificación de la propiedad

Cada propiedad debe obtener un permiso de zonificación para el uso de esta. Es posible que también se haga referencia a estos permisos como permisos de registro de uso.

Puede usar los recursos del sitio web de la ciudad para saber si una propiedad posee el permiso de zonificación para cierto uso. Si se requiere un permiso de zonificación, puede determinar si se emitirá “directamente” o si requiere una excepción especial o variante de la ZBA.

Los pasos siguientes lo ayudarán a comprender la zonificación de una propiedad específica.

PASO 1: Determine si ya existe un permiso de zonificación para el uso previsto.

- **Paso 1A:** Visite el sitio Atlas ingresando a <https://atlas.phila.gov> en el navegador de Internet.
- **Paso 1B:** Ingrese la dirección de la propiedad en la herramienta de búsqueda.
- **Paso 1C:** Haga clic en la sección “Licenses & Inspections” (Licencias e inspecciones) para expandir los resultados de la búsqueda.
- **Paso 1D:** En la sección “Permits” (Permisos), haga clic en el número de “ID” del permiso correspondiente para abrir los detalles del permiso.

- Asegúrese de buscar el permiso de zonificación más reciente en el registro.
- Los permisos de zonificación emitidos antes de 2006 aparecerán en “Zoning Permit Documents” (Documentos de permisos de zonificación).

Notas:

- La zonificación aprobada permanece en la propiedad. Si el propietario/arrendatario cambia con el tiempo, NO será necesario un nuevo permiso de zonificación, siempre que el uso siga siendo el mismo.
- Eventualmente, el permiso de zonificación caduca si no se establece ni comienza el uso. Si se requiere una construcción para establecer el uso, el permiso es válido durante tres (3) años. Si no se requiere una construcción, el permiso es válido durante seis (6) meses.
- Si el uso que se hace del espacio no corresponde con lo indicado en el permiso de zonificación, es posible que nunca se haya establecido legalmente su uso. Esto significa que se requiere un nuevo permiso de zonificación para legalizar el uso activo.
- Si se suspende o se deja de realizar intencionalmente la actividad indicada en el uso durante tres (3) años o más, puede que deba obtener un permiso nuevo para continuar con ese uso. Esto no se aplica a los usos regulados.
- Si se suspende un uso regulado durante un período continuo de 90 días o más, se deberá obtener un permiso nuevo para continuar con ese uso. Algunos ejemplos de usos regulados son las tiendas de armas o las tiendas de parafernalia de drogas; consulte 14-603(13) del Código de Zonificación para obtener más información.

Si se encuentra un permiso de zonificación existente y el uso corresponde con el previsto, omita los pasos 2 y 3 y consulte la Sección 4 de este documento. Si se requiere un nuevo permiso de zonificación para el uso previsto, continúe con el Paso 2 a continuación.

PASO 2: Si se requiere un nuevo permiso de zonificación para el uso previsto, verifique los detalles de zonificación de la propiedad:

- **Paso 2A:** En Atlas, haga clic en la sección “Zoning” (Zonificación) para expandir los detalles de zonificación.
- **Paso 2B:** Determine el distrito de zonificación de base y los trabajos provisionales de zonificación de la propiedad.

Paso 1C

Paso 1D

Paso 1B

City of Philadelphia | Atlas

900 FEDERAL ST
PHILADELPHIA, PA 19147

Licenses & Inspections

Licenses, inspections, permits, property maintenance violations, and zoning permit documents at your search address.
Source: Department of Licenses & Inspections

Permits (9)

Date	ID	Description	Status
12/16/2020	PP-2020-015380	PLUMBING PERMIT	COMPLETED
06/22/2020	PP-2020-003677	PLUMBING PERMIT	COMPLETED
10/29/2019	1013547	ELECTRICAL PERMIT	COMPLETED
05/08/2019	963420	ELECTRICAL PERMIT	COMPLETED
08/13/2018	890971	COMMERCIAL BUILDING PERMIT	ISSUED

See 4 older permits at [L&I Property History](#)

Zoning Permit Documents (2) (formerly "Zoning Archive")

Date	Permit Number	# Pages	ID
12/12/2008	N/A	2	219-152618
12/11/2008	N/A	23	219-152541

2201 S 16th St

Feedback

Feedback

Paso 2A

Paso 2B

City of Philadelphia | Atlas

900 FEDERAL ST
PHILADELPHIA, PA 19147

Zoning

Base district zoning maps, associated zoning overlays, and Registered Community Organizations applicable to your search address. Source: Department of Planning and Development

There is 1 active parcel at this address.

0085150179

Pending Bills (0)

Bill Type	Current Zoning	Pending Bill
	SP-PO-A	

Overlays (1)

Name	Code Section
Accessory Sign Controls - Special Controls for Cobbs Creek, Roosevelt Boulevard, and Department of Parks and Recreation Land	14-904(4)

Appeals (0)

Processed Date	ID	Description	Scheduled Date	Status
----------------	----	-------------	----------------	--------

PASO 3: Para saber si el uso previsto está permitido, acceda a la Tabla de usos del Código de Zonificación de Filadelfia ingresando a https://codelibrary.amlegal.com/codes/philadelphia/latest/philadelphia_pa/0-0-0-208451 en su navegador de Internet.

- ↳ **Paso 3A:** Consulte la Tabla de usos del distrito de base correspondiente a fin de verificar si el uso previsto está permitido en este.
- ↳ **Paso 3B:** Revise los requisitos de trabajos provisionales haciendo clic en “Code Section” (Sección de códigos) en la sección Overlay (Trabajos provisionales). Los enlaces lo llevarán a las secciones de trabajos provisionales específicas del Código de Zonificación de Filadelfia.

Notas:

- También puede usar el generador de resumen de zonificación (<https://www.phila.gov/zoning-summary-generator/>) para determinar los usos permitidos para una propiedad específica.
- Lea las definiciones y notas al pie con atención. Las definiciones de cada uso figuran en 14-601 del Código de Zonificación. Las notas al pie aparecen antes de cada tabla.
- Las reglamentaciones del distrito de zonificación para trabajos provisionales se aplican en conjunto con las reglamentaciones del distrito de zonificación de base subyacente.
- Cuando existan conflictos entre las disposiciones del distrito de zonificación para trabajos provisionales y el distrito de zonificación de base, tendrán prioridad las del distrito de zonificación para trabajos provisionales.
- Cuando entren en conflicto dos o más disposiciones del distrito para trabajos provisionales, tendrá prioridad la más estricta, a menos que se especifique lo contrario.
- Si el uso previsto no está permitido, tiene la opción de solicitar una variante o una excepción especial a la ZBA.
Este proceso generalmente demora varios meses e implica una reunión con la comunidad y una audiencia.

Paso 3A

Tabla 14-602-4: Usos permitidos en distritos de propósitos especiales⁵⁰⁹

Nombre del distrito anterior	IDD	CED	SSD	REC-P	REC	Nuevo	Nuevo	
Nombre del distrito	SP-INS	SP-ENT	SP-STa	SP-PO-P	SP-PO-A	SP-AIR	SP-CIV	Estándares
S = Sí, se permite por derecho propio E = Se exige una aprobación de excepción especial.								
N = No se permite (se prohíbe expresamente) Se prohíben los usos que no figuran en esta tabla.								
Consulte la § 14-602(6)(a) (Notas de la Tabla 14-602-4) para obtener información sobre los puntos de los números entre corchetes (por ejemplo, “[2]”) en las celdas de la tabla.								
Categoría de uso residencial								
Vivienda familiar	N	S	N	N	N	N	N	
Vivienda para grupo	S	N	N	N	N	N	N	§ 14-603(11)
Categoría de uso de parques y espacios abiertos								
Preservación de los recursos naturales	N	N	N	S[1]	S[1]	S	S	
Recreación pasiva	S	S	S	S[1]	S[1]	S	S	
Recreación activa	S	S	S	N	S[1]	S	S	
Categoría de uso público, cívico e institucional								
Cuidado de adultos	S	N	S	N	S	N	S	
Instalaciones relacionadas con aeropuertos	N	N	N	N	N	S	N	
Cuidado de niños	S	N	S	N	N	E[2]	S	§ 14-603(5)
Centro comunitario	S	N	N	N	S	N	S	
Instalaciones educativas	S[3]	N	N	N	N	N	S	
Fraternidades	S	N	N	N	N	N	N	
Hospital	S[4]	N	N	N	N	N	S	

Sección 3: Cómo leer un permiso de zonificación

El aspecto de los registros de permisos puede diferir según el momento en que se emitieron. Consulte las imágenes de ejemplo para ver los tipos posibles de permisos que puede encontrar en Atlas.

EJEMPLO 1: Si observa un registro de zonificación similar al que se muestra a continuación, deberá buscar un sello en la Página "Application for Zoning Permit or Use Registration Permit" (Solicitud de permiso de zonificación o permiso de registro de uso). El sello indica que el permiso se aprobó y proporciona la fecha de la aprobación. El uso aprobado figurará en la parte inferior de la última página de la solicitud.

También puede saber si el permiso se emite por variante (se presenta una apelación ante la ZBA) consultando este documento. En los permisos que se emitieron por variante figurará un número de calendario. También figurarán otras cláusulas exigidas por la ZBA, si corresponde, en la última página de la solicitud junto al uso. El permiso que se muestra en esta página fue emitido por variante, pero no tiene cláusulas.

Filed 900-34 Federal

C APPLICATION FOR ZONING PERMIT AND/OR USE REGISTRATION PERMIT

NOTE: The requirements for this permit are in addition to all others required by law or regulation. The issuance of this permit does not imply that a building permit or other permits will be issued if the applications do not conform with the Building Code, Plumbing Code, Housing Code, Fire Code and all other pertinent laws or regulations.

Application is hereby made for the permit or permits required by the Philadelphia Zoning Ordinance before commencing the use or the work described herein, and as shown on accompanying plan.

CITY OF PHILADELPHIA DEPARTMENT OF LICENSES & INSPECTIONS

APPLICATION NO. **60804**

DISTRICT DESIGNATION **R-4 Res**

ZONING MAP NO. **3-15-3** SUB. **3**

F. A. DIST. NO. **57432** WARD **12**

PREVIOUS APPLICATION **66194F**

CALENDAR NO. **76-1443**

LOCATION OF PROPERTY (Street and House Number)
FEDERAL ST. - W HARTON ST. - PASSAYUNK AVE. NINTH ST. - TENTH ST.

situated on _____ side of _____ Street at the distance of _____ inches of _____ Street Front _____ feet _____ inches. Depth _____ feet _____ inches.

If lot is irregular in shape, give dead description below:
SEE PLOT PLAN

RECEIVED DEPT. OF LICENSES AND INSPECTIONS NOV 9 1976

PERMIT ISSUANCE

EXPLAIN ANY ALTERATIONS OR PROPOSED CONSTRUCTION
1 STORY BRICK & BLOCK BLDG. - NO PASSELY.

THIS SPACE FOR ADMINISTRATIVE STAMP OF CITY OF PHILADELPHIA

ZONING AND USE REGISTRATION PERMITS NO. **25448334** DATE **11-13-77**

PERMIT GRANTED IN ACCORDANCE WITH ZBA

CERTIFICATE NO. **E x 166** DATE **12/24/76**

HEIGHT	EXISTING BUILDING			PROPOSED ADDITION, ALTERATION OR NEW BUILDING		
	FRONT	SIDE	REAR	FRONT	SIDE	REAR
In Feet	11'	11'	11'	12'-13'	12'-13'	12'-13'
In Stories	1	1	1	1	1	1

FLOOR NO.	PRESENT USE	LAST PREVIOUS USE	DATE LAST USED
1	PLAYGROUND BLDG (TENN. OFFICE, ACTIVITY ROOM)	SAME	PRESENT

FLOOR NO.	PROPOSED USE OF PRESENT BUILDING	PROPOSED USE OF ADDITION OR NEW BUILDING
1	SAME	SAME (ENLARGEMENT OF EXISTING)

Additional use information, if required

OWNER **DEPT OF RECREATION CITY OF PHILA.** ADDRESS **MUN. SER. BLDG.** PHONE **MU 6-3224**

ARCHITECT OR ENGINEER **ABRAHAM LEVY ARCHITECT** ADDRESS **1420 WALNUT ST.** PHONE **616-5543**

CONTRACTOR ADDRESS **1420 WALNUT ST** PHONE **K16-5543**

APPLICANT **HERBERT W. LEVY**

16 (Rev. 12/63)

CITY OF PHILADELPHIA DEPT. OF LICENSES & INSPECTIONS SECOND FLOOR, CITY HALL ANNEX

APPLICATION DATE _____ APPLICATION NO. _____

DATE OF REFUSAL _____

ADDRESS _____

PERMIT FOR THE ABOVE LOCATION HAS BEEN REFUSED

PHILADELPHIA CODE HAVE NOT BEEN COMPLIED WITH IN THE FOLLOWING PARTICULARS:

REASONS FOR REFUSAL

Signed _____ Plan Examiner

Signed _____ Section Supervisor

INSTRUCTIONS FOR ISSUANCE OF PERMIT OR PERMITS

Building and erection of Addition, structure, garage, accessory to a _____ garage, size and location, as shown in the application, conditions of Board of Adjustment Certificate.

For extension of Playground single family dwelling with accessory _____ garage, size and location, equipment and capacity, as shown in the application, to include use of new construction for _____

Authorized by and subject to the conditions of Board of Adjustment Certificate, E x 166 granted 12/24/76

Issued by C. Williams No Fee
8-12-77

EJEMPLO 2: Si observa un registro de zonificación similar a los que se muestran a continuación, el uso aprobado aparecerá en la sección “Use Registration” (Registro de uso) o “Approved Use(s)” (Usos aprobados).

También puede saber si el permiso se emite por variante (se presenta una apelación ante la ZBA) consultando este documento. En los permisos que se emitieron por variante figurará un número de calendario y una fecha. También figurarán otras cláusulas exigidas por la ZBA, si corresponde. Los permisos que se muestran en esta página no se emitieron por variante y no tienen cláusulas.

ZONING/USE PERMIT		CITY OF PHILADELPHIA DEPARTMENT OF LICENSES & INSPECTIONS 1401 JOHN F KENNEDY BLVD PHILADELPHIA, PA 19102-1667		PERMIT NUMBER 426800	
SUBJECT TO REVOCATION IF FULL INFORMATION IS MISREPRESENTED OR NOT PROVIDED		FEE \$375.00	DATE 02/22/13	ZONING CLASSIFICATION SP-PO	
LOCATION OF WORK: 02201 S 16TH ST PHILADELPHIA, PA 19145-3922		OWNER CITY OF PHILA GUERIN REC CTR BO ROOM 1030 PHILADELPHIA PA, 191021610		APPLICANT JOSEPH POWELL, AIA 1525 LOCUST STREET PHILADELPHIA, PA 19102	
PLAN EXAMINER BRADFORD KRAUSE		ZONING BOARD OF ADJUSTMENT DECISION CALENDAR # DATE			
THIS PERMIT DOES NOT AUTHORIZE ANY CONSTRUCTION UNTIL RELATED CONSTRUCTION PERMITS ARE ISSUED					
UNDER REGULATIONS OF THE PHILADELPHIA ZONING ORDINANCE FOR ZONING APPROVAL FOR THE ERECTION OF ROOF TOP MECHANICAL EQUIPMENT ON AN EXISTING STRU APPLICATION.					
USE REGISTRATION ACTIVE RECREATION FACILITY.					
SUBJECT TO THE FOLLOWING PROVISOS AS ESTABLISHED BY THE ZONING BOARD					
ANY PERSON AGGREIVED BY THE ISSUANCE OF THIS PERMIT MAY AP (ZBA). FOR INSTRUCTIONS ON FILING AN APPEAL, PLEASE CONTACT					
IT SHALL BE THE OWNER'S RESPONSIBILITY TO SECURE THE APPROVAL OF THE PHILADEL HISTORIC PROPERTY. TO CHECK THE HISTORIC STATUS OF A PROPERTY, CALL THE PHILA					
FOR ESTABLISHMENTS THAT PREPARE AND SERVE FOOD: APPLICANTS MUST OBTAIN ALL SEPARATE PLAN REVIEWS AND FEES MAY BE REQUIRED. CONTACT THE PHILADELPHIA DE SERVICES / OFFICE OF FOOD PROTECTION: 321 UNIVERSITY AVE. - 2ND Floor, PHILADELPHI					
LIMITATIONS: IN CASES WHERE CONSTRUCTION OR INTERIOR ALTERATIONS ARE INVOLVED, A BUILDING THE DATE OF ISSUANCE OF THIS ZONING PERMIT.					
IN CASES WHERE NO CONSTRUCTION OR INTERIOR ALTERATIONS ARE INVOLVED, THIS PI APPLICATION FOR A CERTIFICATE OF OCCUPANCY IS SUBMITTED AND SUBSEQUENTLY.					
THIS PERMIT IS NOT A CERTIFICATE OF O					
ALL PROVISIONS OF THE CODE AND OTHER CITY ORDINANCES MUST BE COMPLIED WITH, THIS PERMIT CONSTITUTE APPROVAL FROM ANY STATE OR FEDERAL AGENCY, IF REQUIR					
WITHIN 5 DAYS OF RECEIPT OF THIS PERMIT A TRUE COF CONSPICUOUS LOCATION ON THE P					

Department of
Licenses and Inspections
CITY OF PHILADELPHIA

Zoning Permit

Permit Number ZP-2021-004914

LOCATION OF WORK 8220 BARTRAM AVE, Philadelphia, PA 19153-3603	PERMIT FEE \$500.00	DATE ISSUED 6/4/2021
ZBA CALENDAR	ZBA DECISION DATE	
ZONING DISTRICTS SPAIR		

PERMIT HOLDER
CITY OF PHILADELPHIA 260 W BALTIMORE PIKE RED ROOF ASSOCIATE GENERAL
COUNSEL WAWA PA 19063

APPLICANT
James Dugery DBA: A&E Construction Co. 152 Garrett Rd, Upper Darby, PA 19082USA

TYPE OF WORK
Parking Only

APPROVED DEVELOPMENT
FOR THE RELOCATION OF ADA PARKING SPACES AS PER APPROVED PLANS. SIZE AND LOCATION AS SHOWN ON PLANS.

APPROVED USE(S)
Retail Sales - Food, Beverages, and Groceries

THIS PERMIT IS SUBJECT TO THE FOLLOWING PROVISOS(S) AS ESTABLISHED BY THE ZONING BOARD OF ADJUSTMENT (ZBA)

CONDITIONS AND LIMITATIONS.
 • Permits, including Zoning Permits **not** involving development, shall expire if the authorized work or Use is not commenced within, or if work is suspended or abandoned for period of, **six (6) months from the date of issuance** with the following exceptions:

- **30-days or 10-days** for Permits related to Unsafe or Imminently Dangerous properties respectively.
- **3-years** from issuance or date of decision by ZBA for Zoning Permits involving development.
- **60-days** for Plumbing, Electrical or Fire Suppression Rough-In Approvals.
- Any Permit issued for construction or demolition is valid for no more than **five (5) years**.

 • All provisions of the Philadelphia Code must be complied with, whether specified herein or not. This permit does NOT constitute approval of any Violation of such Code.

Post a copy of this permit in a conspicuous location along each frontage.
Permit must be posted within 5 days of issuance.

Page 1 of 2

Sección 4: Permisos de construcción y violaciones

Investigación de permisos de construcción

Además de la obtención del permiso de zonificación, la propiedad también debe cumplir con los requisitos del Código de Construcción y Ocupación de Edificios de Filadelfia antes de la ocupación. Antes de firmar un contrato de arrendamiento comercial, es importante determinar si el espacio puede ocuparse legalmente con el uso previsto o si se requieren permisos o modificaciones adicionales .

En general, para cualquier nueva ocupación o modificación de un espacio se requiere un permiso de construcción. Para obtener más información, ingrese a <https://www.phila.gov/services/permits-violations-licenses/apply-for-a-permit/building-and-repair/get-a-building-permit/> en el navegador de Internet.

Para encontrar los permisos de construcción que se emitieron para una propiedad, siga los pasos 1A a 1D en la página 5. En la sección “Permits” (Permisos), encontrará los permisos de construcción emitidos para la propiedad.

Además, puede solicitarle al dueño de la propiedad o a su representante una copia de cualquier permiso de construcción reciente y los certificados de ocupación asociados.

Obtención de nuevos permisos de construcción

Si está proponiendo renovaciones, debe obtener los permisos de construcción. Antes de la emisión de un permiso, L&I confirmará si las renovaciones propuestas cumplen con los requisitos del Código de Construcción y Ocupación de Edificios de Filadelfia. **Las modificaciones y los cambios propuestos en la ocupación pueden desencadenar mejoras del espacio existente.** Deben tenerse en cuenta el tiempo y los costos posibles de dichas mejoras. Algunas áreas de interés importantes son las siguientes:

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS (rociadores y sistemas de alarmas)

CANTIDAD DE SALIDAS

CARACTERÍSTICAS DE ACCESIBILIDAD (entrada, baños, etc.)

ACCESORIOS DE PLOMERÍA

POSIBLE ANÁLISIS ESTRUCTURAL PARA EL AUMENTO DE LA CARGA

Si necesita aclaraciones sobre los requisitos del código, consulte a un profesional de diseño. Asegúrese de que el profesional de diseño sea un arquitecto o ingeniero con licencia de Pensilvania y tenga cuidado con los oportunistas que alegan ser profesionales de diseño.

Ocupación legal

Cualquier espacio para grupos de gente (restaurantes, teatros, museos, etc.) que pueda albergar a 50 personas o más debe contar con un cartel de ocupación legal (LO) publicado que indique la ocupación máxima del espacio. Si desea usar un espacio para grupos para 50 o más ocupantes, pregunte al propietario si posee un LO emitido.

Confirmación de si existen violaciones abiertas en la propiedad

Siga los pasos a continuación para determinar si existen violaciones abiertas en la propiedad.

Paso 1: Visite el sitio Atlas ingresando a <https://atlas.phila.gov> en el navegador de Internet.

Paso 2: Ingrese la dirección de la propiedad en la herramienta de búsqueda.

Paso 3: Haga clic en la sección “Licenses & Inspections” (Licencias e inspecciones) para expandir los resultados de la búsqueda.

Paso 4: En las secciones “Violations” (Violaciones) e “Inspections” (Inspecciones), haga clic en el número de identificación del permiso correspondiente para abrir los detalles de la violación. Además, el estado de la violación aparece a la derecha de la tabla. Aparecerán todas las violaciones, independientemente del estado.

Notas:

- Algunas violaciones abiertas pueden impedirle que abra su negocio u obtenga los permisos. Es importante comprender el impacto de estas violaciones antes de firmar el contrato de arrendamiento.
- El potencial arrendatario y el dueño de la propiedad deben hablar sobre la responsabilidad de abordar las violaciones existentes y futuras antes de firmar un contrato de arrendamiento.

Paso 3 **Paso 4** **Paso 2**

City of Philadelphia Atlas

8220 BARTRAM AVE
PHILADELPHIA, PA 19153-3603

Licenses & Inspections

Licenses, inspections, permits, property maintenance violations, and zoning permit documents at your search address. Source: Department of Licenses & Inspections

Permits (44)

Date	ID	Description	Status
07/13/2021	EP-2021-001869	ELECTRICAL PERMIT	COMPLETED
07/13/2021	PP-2021-004897	PLUMBING PERMIT	COMPLETED
07/11/2021	MP-2021-004156	MECHANICAL / FUEL GAS PERMIT	COMPLETED
06/14/2021	SP-2021-000188	SITE / UTILITY PERMIT	COMPLETED
06/04/2021	ZP-2021-004914	ZONING PERMIT	COMPLETED

See 39 older permits at [L&I Property History](#)

Inspections (2)

Date	ID	Description	Status
08/14/2008	173163	BP_BLDG	PASSED
08/05/2008	173163	BP_BLDG	FAILED

Violations (5)

Date	ID	Description	Status
08/06/2008	173163	PERMB- INSTALL INT PARTITIONS	COMPLIED
08/06/2008	173163	PENALTY- NO ELEC PERM INFO	COMPLIED
08/06/2008	173163	PENALTY- NO BLDG PERM INFO	COMPLIED
08/06/2008	173163	PERME- ALTER ELEC INSTALLATION	COMPLIED
08/06/2008	173163	SWO- CONSTR W/O BLDG PERMIT	COMPLIED

Sección 5: Recursos

Recursos adicionales de la Ciudad de Filadelfia

La guía de inicio correcto

Una guía para planificar y completar proyectos de construcción y renovación para su hogar o empresa.

Sitio web: <https://www.phila.gov/documents/start-right-guide>

Buscador de recursos comerciales del Departamento de Comercio

Una herramienta para localizar las organizaciones que brindan lineamientos y recursos de forma gratuita o de bajo costo sobre cómo comenzar, operar y hacer crecer un negocio.

Sitio web: <https://www.phila.gov/commerce/business-resource-finder/#/>

La Oficina de Servicios Comerciales

La Oficina de Servicios Comerciales ayuda a los propietarios de las empresas a explorar los servicios de la ciudad y a comprender las reglamentaciones comerciales, y brinda asistencia a los emprendedores durante el proceso de apertura, operación y expansión de una empresa en Filadelfia.

Sitio web: <https://www.phila.gov/services/business-self-employment/support-for-businesses/meet-your-areas-business-service-manager/>

Teléfono: 215-683-2100

Correo electrónico: business@phila.gov

Servicios

Philadelphia VIP

Proporciona consultas virtuales de una hora y representación completa gratuita para organizaciones sin fines de lucro y pequeñas empresas elegibles. Se debe completar una solicitud en línea para obtener asistencia.

Sitio web: <https://www.phillyvip.org/get-legal-help/nonprofit-small-business/>

Teléfono: 215-523-9550

Correo electrónico: phillyvip@phillyvip.org

Asociación de Abogados de Filadelfia

Proporciona referencias de abogados a través del Servicio de referencia e información sobre abogados. Es posible obtener una consulta de 30 minutos por USD 35 con un abogado mediante este servicio. Las referencias pueden obtenerse en línea o por teléfono.

Sitio web: <https://iris.philadelphiabar.org>

Teléfono: 215-238-6333 (de lunes a viernes, de 9 a. m. a 5 p. m.)

Acceso de idiomas

The Welcoming Center

Ofrece asistencia técnica para inmigrantes interesados en comenzar una pequeña empresa. Se debe completar una solicitud en línea para obtener asistencia.

Sitio web: <https://pages.welcomingcenter.org/application-small-business-classes.html>

Teléfono: 215-557-2626

Otros recursos para pequeñas empresas

Centro de desarrollo de pequeñas empresas en la Universidad de Temple

Proporciona asesoramiento gratuito para pequeñas empresas sobre los diversos aspectos del desarrollo comercial. Se debe completar una solicitud en línea para obtener asistencia.

Sitio web: <https://pasbdc.ecenterdirect.com/signup/>

Teléfono: 215-204-7282

Correo electrónico: sbdc@temple.edu

Score Philadelphia

Ofrece un programa de mentoría gratuito para los emprendedores. Se debe completar una solicitud en línea para participar.

Sitio web: <https://philadelphia.score.org/content/find-mentor-280>

Teléfono: 215-231-9880

Correo electrónico:
contact.scorephiladelphia@gmail.com

Entrepreneur Works

Crea vías de oportunidades para emprendedores talentosos de bajos recursos.

Sitio web: <https://www.myentrepreneurworks.org>

Teléfono: 215-545-3100

Correo electrónico: info@entre-works.org

The Enterprise Center

Proporciona apoyo y asistencia para los propietarios de pequeñas empresas pertenecientes a minorías.

Sitio web: <https://www.theenterprisecenter.com/business/entrepreneur-landing>

Teléfono: 215-895-4000

Correo electrónico: info@theenterprisecenter.com

The Business Center

Provee a adultos y jóvenes las herramientas necesarias para comenzar, mantener y expandir sus pequeñas empresas.

Sitio web: <https://www.thebizctr.com/>

Teléfono: 215-247-2473

Correo electrónico: education@thebizctr.com

Greater Philadelphia Association of REALTORS

Ofrece una función de búsqueda en línea para encontrar a un profesional de bienes raíces local que lo ayude en la búsqueda de una propiedad comercial para pequeñas empresas.

Sitio web: <https://phil.rapams.com/scripts/mgrqispi.dll?APPNAME=IMS&PRGNAME=IMSMemberLogin&ARGUMENTS=-APBR&SessionType=N&ServiceName=OSRH&NotLogin=Y>

Teléfono: 215-423-9381

Correo electrónico: info@gpar.org

Confirmación de recepción del aviso de arrendamiento comercial

La ley exige que el dueño de la propiedad o su representante entreguen este aviso de arrendamiento comercial al posible arrendatario como mínimo siete (7) días antes de la firma del contrato de arrendamiento.

Luego de recibir el aviso de arrendamiento comercial, tanto el propietario como el representante de este y el potencial arrendatario deben firmar y colocar la fecha a continuación. Se han proporcionado dos copias de esta página para que cada parte pueda conservar una copia original para sus registros:

Por el presente, al firmar a continuación, yo (**nombre en letra de imprenta del propietario o de su representante**) certifico que este aviso de arrendamiento comercial se proporcionó al potencial arrendatario, según lo exige la ley, como mínimo siete (7) días antes de firmar el contrato de arrendamiento.

Propietario/Representante del propietario: _____ Fecha: _____

Por el presente, al firmar a continuación, yo (**nombre en letra de imprenta del potencial arrendatario**) certifico que el propietario o su representante me han entregado este aviso de arrendamiento comercial, según lo exige la ley, como mínimo siete (7) días antes de firmar el contrato de arrendamiento.

Posible arrendatario: _____ Fecha: _____

COPIA PARA EL DUEÑO DE LA PROPIEDAD O SU REPRESENTANTE

Confirmación de recepción del aviso de arrendamiento comercial

La ley exige que el dueño de la propiedad o su representante entreguen este aviso de arrendamiento comercial al posible arrendatario como mínimo siete (7) días antes de la firma del contrato de arrendamiento.

Luego de recibir el aviso de arrendamiento comercial, tanto el propietario como el representante de este y el potencial arrendatario deben firmar y colocar la fecha a continuación. Se han proporcionado dos copias de esta página para que cada parte pueda conservar una copia original para sus registros:

Por el presente, al firmar a continuación, yo (**nombre en letra de imprenta del propietario o de su representante**) certifico que este aviso de arrendamiento comercial se proporcionó al potencial arrendatario, según lo exige la ley, como mínimo siete (7) días antes de firmar el contrato de arrendamiento.

Propietario/Representante del propietario: _____ Fecha: _____

Por el presente, al firmar a continuación, yo (**nombre en letra de imprenta del potencial arrendatario**) certifico que el propietario o su representante me han entregado este aviso de arrendamiento comercial, según lo exige la ley, como mínimo siete (7) días antes de firmar el contrato de arrendamiento.

Posible arrendatario: _____ Fecha: _____

COPIA PARA EL POTENCIAL ARRENDATARIO

Ciudad de Filadelfia

Departamento de Licencias e Inspecciones (L&I)

1401 JFK Boulevard, 11th Floor

Filadelfia, PA 19102

215-686-2400