

Permit Sonoma 2025

La revisión de la gestión es un comienzo, no un final

RESUMEN

En agosto de 2024, el Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma se propuso responder a dos preguntas sencillas: ¿cuántos permisos de construcción residencial se emiten cada año en la zona no incorporada del Condado de Sonoma y cuánto tiempo se tarda en obtener un permiso? Encontrar respuestas fue más difícil de lo esperado, y la investigación se convirtió en un examen más amplio de Permit Sonoma (departamento del condado encargado de los permisos de construcción y uso del suelo).

Se requieren permisos para construir cualquier estructura de interés público (o modificar su construcción), lo que supone todas las residencias y edificios que puedan ser habitables o de alguna manera ocupados por personas. También se necesita un permiso para añadir o sustituir cualquier elemento que pueda afectar la seguridad pública o personal en un edificio: un calentador de agua, paneles solares o incluso una nueva barandilla en una terraza. Los permisos son un requisito previo para cualquier obra que deba cumplir con normativas legales sobre estándares ambientales, zonificación e invasión de linderos de propiedad, o cualquier construcción en un “[área especial](#)” del condado, que tenga restricciones específicas de estilo arquitectónico, ubicación o reflectividad. Existe la percepción común de que obtener un permiso lleva una eternidad, cuesta demasiado y requiere más experiencia y paciencia de la que tiene la persona promedio. El Gran Jurado Civil decidió evaluar si esta percepción es cierta en el caso de Permit Sonoma.

Las demoras en el procesamiento de permisos afectan directamente a la construcción de viviendas en muchas localidades y se pueden utilizar como herramienta táctica para retrasar o impedir la construcción de nuevas viviendas. Las demoras en los permisos provocan demoras en la construcción, lo que lleva a una escasez de viviendas. Por lo tanto, en 2022 la legislatura del Estado de California tomó medidas para reducir estos obstáculos aprobando una ley ([Proyecto de Ley \[AB, por sus siglas en inglés\] 2234](#)) que obliga a *todos* los organismos de permisos del condado y las ciudades a revisar y emitir permisos de construcción dentro de plazos razonables. Casualmente, la Junta de Supervisores del Condado de Sonoma concluyó que el condado se beneficiaría de una revisión independiente del sistema de permisos de construcción y contrató a BerryDunn (una consultora especializada en gestión y flujos de trabajo) para realizar una evaluación formal del desempeño de Permit Sonoma. En enero de 2023, se presentó el [informe final de los consultores](#) a la Junta de Supervisores.

Con esta información, el Gran Jurado Civil amplió su investigación e inició una revisión formal de Permit Sonoma con el fin de responder a estas dos preguntas:

1. ¿Está Permit Sonoma cumpliendo con los requisitos de revisión y emisión de permisos establecidos por el AB 2234?
2. ¿Ha logrado Permit Sonoma avances significativos en la adopción e implementación de las [recomendaciones específicas incluidas en el informe de BerryDunn](#)?

La conclusión: Permit Sonoma está cumpliendo en términos generales con los requisitos del AB 2234 y aplicando las recomendaciones del informe de BerryDunn. Este informe explicará cómo se compara el desempeño de Permit Sonoma con los objetivos internos establecidos en 2024 como respuesta a las recomendaciones del informe de BerryDunn. El Gran Jurado Civil también observó que el flujo de trabajo de Permit Sonoma no es tan eficiente como podría ser: hay aspectos por resolver y obstáculos

sistémicos que superar, y en este informe sugeriremos de qué manera Permit Sonoma podría mejorar el proceso de solicitud de permisos para que sea más rápido, sencillo y económico en el futuro.

METODOLOGÍA

El Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma de 2024-2025 (Gran Jurado Civil):

- Realizó más de 20 entrevistas al personal y la dirección de Permit Sonoma, contratistas externos y proveedores de servicios.
- Revisó y analizó más de 500.000 registros de datos relacionados con aplicaciones de permisos de construcción.
- Investigó la actividad de permisos en otros condados y ciudades de California, el desempeño en plazos de respuesta, los procesos de autocertificación y de permisos de tramitación directa, así como la implementación de sistemas de flujo de trabajo.
- Revisó las ordenanzas del Condado de Sonoma relacionadas con la autoridad de Permit Sonoma (y su antecesor, Permit and Resource Management Division) y los códigos de edificación y seguridad del Condado de Sonoma.

MARCO GENERAL

¿Qué es Permit Sonoma y qué hace?

[Permit Sonoma](#) (PS, por sus siglas en inglés), anteriormente conocido y formalmente designado como Permit & Resource Management Division (PRMD, por sus siglas en inglés), es un organismo del gobierno del Condado de Sonoma que se estableció en 1995 mediante la [Ordenanza 4906](#) del Condado de Sonoma. Se encarga de regular los proyectos de construcción para garantizar que los edificios nuevos, estructuras o remodelaciones cumplan con los estándares locales, estatales y federales en materia de seguridad estructural, salud, eficiencia ambiental y, en el caso de los [“planos específicos por áreas”](#)), con las expectativas comunitarias relacionadas con el uso del suelo, la densidad habitacional y la apariencia de la construcción. Permit Sonoma también tiene la responsabilidad de elaborar y coordinar [planes a nivel del condado para la construcción de nuevas viviendas](#), así como de realizar una revisión crítica de los desarrollos habitacionales propuestos en las áreas no incorporadas del Condado de Sonoma. En palabras de la dirección ejecutiva de Permit Sonoma: “nuestra misión es... apoyar a toda nuestra comunidad, mediante un excelente servicio al cliente, para balancear la protección ambiental con el desarrollo sostenible”.

La supervisión de estos procesos le otorga a Permit Sonoma una enorme influencia sobre la eficiencia de la construcción en el Condado de Sonoma, desde el diseño inicial hasta la finalización de la obra. Si Permit Sonoma hace bien su trabajo, los residentes del condado deberían experimentar costos de construcción más bajos, finalización más rápida de los proyectos y, en última instancia, más opciones de vivienda de calidad y a todos los niveles de precio. Por el contrario, las ineficiencias en las operaciones de Permit Sonoma pueden ralentizar el progreso de la construcción, retrasar la finalización de los proyectos y encarecer la vivienda en todos los niveles de precio.

¿Por qué hace Permit Sonoma lo que hace y quién le otorgó esa responsabilidad?

Los organismos de permisos desempeñan un papel fundamental en la protección del bienestar público y el desarrollo ordenado de las comunidades. Su labor responde a varios objetivos clave:

- **La seguridad pública:** Garantizar que los edificios sean seguros para sus ocupantes y la comunidad circundante, mediante la prevención de accidentes o desastres como derrumbes, incendios o fallas eléctricas.
- **La planificación:** Asistir a los gobiernos locales en la planificación de un desarrollo sostenible y ayudar a balancear el crecimiento con la protección ambiental y las necesidades de infraestructura.
- **El uso adecuado y la demanda sobre la infraestructura pública:** Garantizar que los nuevos desarrollos no sobrecarguen la infraestructura existente (por ejemplo, carreteras, sistemas de agua, eliminación de residuos), cumpliendo con directrices que balancean el crecimiento con los recursos disponibles.

-
- **El cumplimiento con requisitos locales, estatales y federales:** Asegurar que los proyectos de construcción cumplan con una amplia gama de requisitos legales, desde leyes locales de zonificación hasta códigos estatales contra incendios y normas federales de accesibilidad.

En California, la autoridad de un organismo de permisos proviene tanto del gobierno estatal como del local. El Estado de California *otorga autoridad general a los organismos locales de permisos* mediante leyes y regulaciones estatales, sobre todo a través del [Código de Normas de Construcción de California](#). La legislación estatal permite que los organismos locales de permisos modifiquen el código estatal de construcción, siempre que lo hagan conforme a sus propias leyes de zonificación y directrices de desarrollo. En concreto, los gobiernos locales pueden *añadir* requisitos específicos, pero *no pueden establecer estándares inferiores* a los exigidos por el código estatal. Se puede consultar una versión resumida del [código de construcción local del Condado de Sonoma en el sitio web de Permit Sonoma](#). También está disponible en línea una [copia completa de las ordenanzas del condado](#); los capítulos 7, 11 y 13 son particularmente relevantes.

El Código de Normas de Construcción de California se actualiza cada 3 años (la última vez fue en 2022) y se basa en gran medida en el Código Internacional de Construcción (IBC, por sus siglas en inglés). Estas actualizaciones forman parte de un esfuerzo continuo por incorporar nuevos conocimientos, tecnología y unas mejores prácticas para los constructores; mejorar la seguridad, sostenibilidad y eficiencia energética en la construcción; responder a amenazas emergentes como el cambio climático, e incorporar avances en los materiales de construcción.

¿Cómo se asegura un organismo de permisos que los edificios cumplen con el código?

Los organismos de permisos se aseguran de que los edificios cumplen con el código de construcción a través de un proceso doble: la **revisión de planos** y las **inspecciones**.

La revisión de planos: Antes de comenzar la construcción, los promotores o propietarios presentan sus planos de construcción ante el organismo de permisos. Un revisor capacitado examina los planos para garantizar que cumplan con todos los códigos de construcción relevantes, leyes de zonificación y normas de seguridad. Esta etapa es crucial para prevenir incumplimientos antes de que se inicie la obra.

Breve historia de los códigos de construcción de California

El primer código oficial de construcción a nivel estatal en California se estableció en **1927**, con la adopción del [Código de Normas de Construcción de California](#). Desde entonces, el código ha evolucionado, incorporando actualizaciones basadas en los avances tecnológicos, los materiales de construcción y el conocimiento en materia de seguridad.

¿Qué leyes principales dieron origen al Código de Construcción de California?

A lo largo de los años, varias leyes importantes han modificado el Código de Construcción de California para abordar cuestiones de seguridad, avances tecnológicos y cambios en las necesidades de la comunidad. A continuación, se presentan algunos cambios significativos:

Título 24: El Título 24, conocido como el Código de Regulaciones de California, es un conjunto integral de regulaciones que se incluye en el Código de Normas de Construcción de California. Este código regula todos los aspectos de la construcción en California y se estableció por primera vez en la década de 1970. El Título 24 se actualiza periódicamente para reflejar cambios en la seguridad estructural, la eficiencia energética y los estándares de accesibilidad.

Código de Energía de California (Título 24, Parte 6): Una de las modificaciones clave para el Título 24 fue la incorporación de unas normas más estrictas respecto a la eficiencia energética. El estado ha actualizado continuamente estas normas con el fin de reducir el impacto ambiental de la construcción y mejorar la sostenibilidad de los edificios.

Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés): En respuesta a la ADA, para garantizar la accesibilidad a las personas con discapacidad, California realizó modificaciones significativas a sus códigos de construcción, exigiendo elementos como rampas, puertas más anchas y ascensores en los edificios más grandes.

Leyes de Seguridad Sísmica: Después de devastadores terremotos que sucedieron en el siglo XX, los Códigos de Construcción de California se modificaron significativamente para abordar la seguridad sísmica, especialmente en zonas propensas a terremotos como Los Ángeles, San Francisco y otras regiones del estado.

Las inspecciones: Una vez que comienza la construcción, los organismos de permisos realizan inspecciones periódicas para asegurarse de que el trabajo avanza según los planos aprobados y el código de construcción. Los inspectores visitan el sitio en varias etapas de la construcción, incluyendo el vaciado de la cimentación, la estructura, la instalación eléctrica y la finalización, para asegurarse de que todo cumpla con las normas.

Si durante una inspección se detecta que no se cumple con los requisitos, el proyecto se puede detener y, antes de poder continuar, se requerirá que se realicen correcciones.

Los **revisores de planos** y los **inspectores de edificaciones** suelen tener formación en construcción, arquitectura o ingeniería. Se requiere que tengan una capacitación especializada y certificaciones que aseguren sus conocimientos y capacidad para aplicar los códigos de construcción de forma adecuada. Las siguientes son calificaciones típicas:

Educación: Título universitario o experiencia equivalente en ingeniería civil, arquitectura o gestión de la construcción.

Certificaciones: Muchos revisores e inspectores cuentan con certificaciones de organizaciones como International Code Council o California Building Officials. Estas certificaciones acreditan sus conocimientos de los códigos de construcción y prácticas del sector.

Experiencia: Generalmente se requieren varios años de experiencia práctica en construcción o un campo relacionado antes de poder ejercer como revisor de planos o inspector de edificaciones.

¿Cuántos permisos procesa Permit Sonoma?

A continuación, se muestra una tabla con datos del sitio web de Permit Sonoma:

Informe anual de la actividad de Permit Sonoma				
División	Tipo de permiso	2022	2023	2024
BLD (Construcción)	Construcción	8.696	8.100	8.003
BLD	Construcción - Demolición	798	603	515
BLD	Construcción - Revisión en terreno	19	3	9
BLD	Evaluación de seguridad	NA	67	115
	Subtotal, División de Construcción	9.513	8.773	8.642
ENG (Ingeniería)	Invasión del derecho de vía	532	518	389
ENG	Proyecto de ingeniería	24	20	30
ENG	Calificación	274	242	217
ENG	Estudios y planos de mejora	368	13	28
ENG	Desarrollo de bajo impacto	16	3	11
ENG	Agitación de sedimentos	2	6	3
ENG	Construcción y tarifas de	275	204	175
ENG	Aguas pluviales	1	3	10

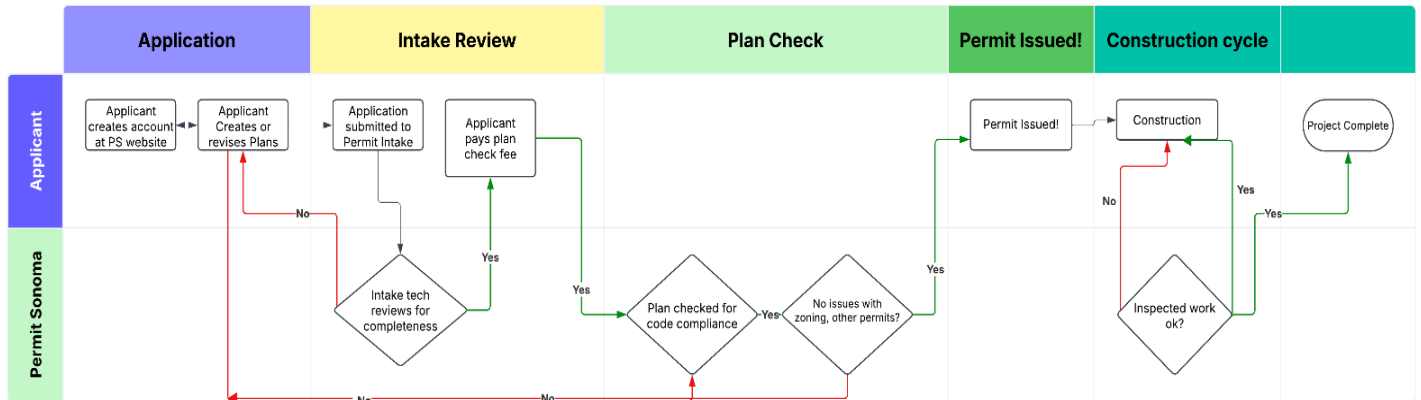
ENG	Transporte	858	682	685
	Subtotal, División de Ingeniería	2.350	1.691	1.548
W&S (Pozos y Sistemas Sépticos)	Sistemas de aguas grises	7	3	1
W&S	Diseño de fosas sépticas	22	20	23
W&S	Permiso de fosa séptica	562	421	364
W&S	Revisión de terreno (pozo y fosa)	890	597	391
W&S	Pozo y estudio de pozo	558	431	464
	Subtotal, División de Pozos y Sistemas Sépticos	2.039	1.472	1.243
PLAN (Planificación)	Revisión administrativa de diseño	110	86	83
PLAN	Subdivisión menor	8	16	18
PLAN	Proyecto de planificación	34	27	28
PLAN	Permiso de uso	74	52	103
PLAN	Licencia de renta vacacional	NA	266	1.334
PLAN	Monitoreo de recursos hídricos	223	14	46
PLAN	Permiso de zonificación	241	182	215
	Subtotal, División de Planificación	690	643	1.827
	Total, Permit Sonoma	14.592	12.579	13.260
	<i>Total, sin licencias de renta</i>	14.592	12.313	11.926

Esta lista no es exhaustiva, ya que existen al menos una docena de tipos adicionales de permisos, como aplicaciones de “revisión de diseño”, evaluación de impacto ambiental y “modificación del envolvente del edificio”¹. Se observa una disminución notable en el número de solicitudes de permisos desde el pico alcanzado en el año 2022 (año del Covid). Estos datos provienen del sitio web de Permit Sonoma.

¿Cómo hace Permit Sonoma lo que hace?

Pedir un permiso es un proceso relativamente sencillo, aunque muchos solicitantes (especialmente propietarios o personas sin experiencia) lo encuentran abrumador. Basado en los documentos del sitio web de Permit Sonoma (PS) que describen el flujo del proceso de solicitud, aquí tienes un diagrama estándar del flujo de trabajo que resume el proceso:

¹ El "envolvente del edificio" es el área de un terreno zonificado designada como la ubicación permitida para la construcción. Los planes para construir un edificio fuera de la envolvente del edificio registrada requieren una solicitud adicional y un pago extra.



Texto del diagrama:

Títulos, de izq. a der.: Permit Sonoma, Solicitante, Solicitud, Revisión de Admisiones, Verificación del Plano, ¡Permiso Emitido!, Ciclo de Construcción

Texto □: El solicitante crea una cuenta en el sitio web de PS, El solicitante crea o cambia los planos, La solicitud se envía a Admisiones de Permit Sonoma, El solicitante paga la cuota de la Verificación del Plano, ¡Permiso Emitido!, Construcción

Texto ◇: Revisiones técnicas de admisión para verificar que estén completas, Verificación del plano para cumplimiento del código, ¿Hay problemas con zonificación, otros permisos?, ¿El trabajo inspeccionado está bien?

Texto ○: El proyecto está completo

Este diagrama simplifica la complejidad del proceso cuando la solicitud se realiza para algo más que permisos simples (como reemplazo de calentadores de agua o mejoras en el panel eléctrico): además del cumplimiento con el código de construcción, las solicitudes pueden necesitar una revisión para verificar la conformidad con la zonificación local, disponibilidad de capacidad séptica y posiblemente docenas de condiciones relacionadas. Aun así, el flujo de trabajo básico de Permit Sonoma es el mismo: determinar la lista de requisitos aplicables; revisar los planos para verificar si cumplen con los requisitos; informar al solicitante sobre cualquier problema identificado y solicitar que se vuelvan a entregar los planos que cumplan con los requisitos, o emitir el permiso cuando todo está en orden. Y, por supuesto, cobrar las tarifas de solicitud de permiso.

Antes de 2017, Permit Sonoma realizaba todo en papel: el registro se hacía manualmente y los solicitantes de permisos normalmente no sabían en qué etapa de revisión estaban sus planos, ni siquiera qué ingeniero se había asignado para revisarlos. Los permisos, cuando se emitían, eran en papel, y se requería que se adjuntaran copias físicas del permiso a un juego oficial de planos (que debía mantenerse en el sitio junto con una copia impresa de los registros de inspección).

En 2017 (unos meses antes del incendio de Tubbs), Permit Sonoma contrató un paquete de software de “Gestión de Flujo de Trabajo” de una empresa llamada Accela, para poder registrar “quién hizo qué, dónde y cuándo” respecto a la documentación de las solicitudes. A medida que se implementó el sistema en todos los departamentos de PS, los solicitantes también comenzaron a beneficiarse: podían ver en línea cuándo se había aceptado una solicitud para la revisión de planos y obtener información básica sobre el estado de procesamiento de su/s solicitud/es.

Luego, en 2020, llegó la Covid y se suspendió la interacción presencial entre Permit Sonoma y los solicitantes. PS cambió casi de inmediato a la presentación electrónica de los planos (antes en papel). Los revisores de planos de PS comenzaron a hacer revisiones electrónicas, lo que requirió realizar cambios operativos en el sistema de gestión de flujo de trabajo de Accela. También se expusieron deficiencias del flujo de trabajo: comunicaciones que antes se resolvían caminando a un cubículo adyacente tuvieron que hacerse electrónicamente. Las modificaciones en Accela fueron la única solución viable, por lo que durante los dos años siguientes Permit Sonoma se adaptó incorporando y desarrollando una serie de cambios en el flujo de trabajo basado en Accela, junto con una reorganización funcional de “quién hace qué”.

Actualmente, todos los aspectos de la interacción de PS con los planos de permisos y los solicitantes están (supuestamente) registrados y supervisados en Accela, de modo que el personal, la dirección y *los solicitantes* puedan ver el estado de su solicitud en cualquier momento, incluyendo quién la ha aprobado, quién aún debe hacerlo y qué cambios (si los hay) son necesarios para que se emita el permiso. En general, el sistema funciona razonablemente bien. En cualquier momento, PS tiene mil o más permisos en alguna etapa de tramitación y está trabajando en entre 500 y 1.000 nuevas solicitudes cada mes. El estado actual de cada solicitud puede consultarse en el sitio web de PS.

Un procesamiento más rápido de solicitudes de permiso: Proyecto de Ley 2234 de la Asamblea de California (2022)

La emergencia de la Covid aumentó la conciencia pública sobre la escasez de vivienda en California, y se aprobaron múltiples esfuerzos legislativos: [el Proyecto Homekey \(AB 83, 2020\)](#) proporcionó fondos para convertir hoteles y moteles en viviendas temporales para personas sin hogar; la [Ley California Home \(SB9, 2021\)](#) obligó a permitir la subdivisión de lotes y la construcción de unidades accesorias en más lugares que antes, y [en 2022, la Asamblea aprobó la AB 2011](#), que permite las viviendas residenciales en terrenos con zonificación comercial, algo que muchas ciudades habían prohibido.

En 2022, la legislatura estatal concluyó que una de las razones de la crisis de vivienda era que simplemente toma demasiado tiempo obtener permisos para construir. Muchos municipios (aunque generalmente *no* sucede en el Condado de Sonoma) usan la lentitud del proceso como una manera de frenar el desarrollo. Estos retrasos eran un factor importante en la falta de construcción de viviendas. El Proyecto de [Ley AB 2234](#) establece un requisito claro: los organismos de permisos deben revisar las solicitudes para verificar que estén completas en un plazo de 15 días hábiles, y las que estén completas deben evaluarse para verificar su cumplimiento con el código y las ordenanzas dentro de 30 días hábiles. Si no se cumplen estos plazos, hay una penalización significativa: por ley, *si el organismo de permisos no cumple con los requisitos del AB 2234, la solicitud se considera aceptada automáticamente.*

Permit Sonoma es el organismo del Condado de Sonoma que debe cumplir con estos plazos. También debe cumplir con el AB 2234 cada “*autoridad con jurisdicción* (AHJ, por sus siglas en inglés)” en las nueve ciudades del condado. *Nota: este informe se limita al análisis del organismo del condado, no de las autoridades con jurisdicción municipales.* La ley incluye definiciones y advertencias legales que añaden requisitos y excepciones específicos a esta afirmación sencilla, pero tanto el lenguaje como los requisitos son claros y comprensibles. [Se incluye un resumen más completo de la ley en el Anexo 1].

Mejorando el desempeño de Permit Sonoma: El informe de BerryDunn

La Junta de Supervisores del Condado de Sonoma (BoS, por sus siglas en inglés) es la responsable última del desempeño de todos los organismos del condado. En febrero de 2022, la BoS decidió solicitar

una evaluación independiente de las operaciones de Permit Sonoma y contrató a expertos externos para realizar el análisis. En enero de 2023, en la [agenda de la Junta de Supervisores apareció este aviso](#):

“La Oficina del Administrador del Condado de Sonoma (CAO, por sus siglas en inglés) realiza periódicamente revisiones departamentales para evaluar los programas, la eficacia operativa y la efectividad organizativa de los departamentos del condado. Permit Sonoma fue seleccionado para su revisión”.

“...El consultor, BerryDunn McNeil & Parker LLC (BerryDunn), presentó los resultados de su revisión de gestión de Permit Sonoma ante la Junta de Supervisores el 31 de enero de 2023. Permit Sonoma está trabajando activamente para implementar los cambios identificados en la revisión, hacer más eficiente la gestión de permisos y mejorar el servicio al cliente”.

El Informe de BerryDunn (Informe BD) incluye muchas observaciones sobre el flujo de trabajo y comportamiento de PS, y concluye aportando 15 recomendaciones específicas en tres categorías generales:

1. Cambiar la forma en que trabaja Permit Sonoma, en formas que beneficien al cliente.
2. Establecer objetivos explícitos de desempeño en el procesamiento de permisos y asegurarse de tener datos confiables para medirlos.
3. Pedir a los clientes que indiquen de qué manera PS puede hacer un mejor trabajo, y luego hacer lo que ellos sugieren.

La dirección de Permit Sonoma revisó en febrero de 2023 estas recomendaciones con la Junta de Supervisores *y aceptó todas las recomendaciones de BerryDunn.*

¿Qué avances ha logrado Permit Sonoma en relación con estos objetivos? Según una actualización de gestión que se entregó a la Junta de Supervisores en febrero de 2024, Permit Sonoma ha hecho un excelente trabajo alcanzando sus metas:

“En conjunto, el resultado es una reducción del 67 % en los tiempos de procesamiento de los tipos de permisos más comunes del departamento, sin comprometer las revisiones de cumplimiento crítico que mantienen a nuestra comunidad segura”.

Tipo de permiso	Días promedio para revisión		Reducción
	Junio de 2023	Diciembre de 2024	
Permiso de construcción	71	23	68 %
Permiso de invasión del derecho de vía	49	22	55 %
Permiso de calificación	82	41	50 %
Permiso séptico	98	21	79 %
Permiso de pozo	123	18	85 %
Promedio			67 %

La actualización de Permit Sonoma a la Junta de Supervisores concluye así:

“...el servicio que se ofrece a los residentes del Condado de Sonoma se ha fortalecido continuamente en los últimos 18 meses. Además de la reducción promedio del 67 % en los tiempos de respuesta para permisos, el departamento ha obtenido unas calificaciones altas en nuestras encuestas del centro de permisos, con una respuesta positiva del 95,41 % de los 1.592 encuestados... También se han fortalecido las relaciones laborales

entre las seis divisiones del departamento y se ha establecido una base para mejorar la contratación, integración y retención de personal”.

DISCUSIÓN

¿Cumple Permit Sonoma con los requisitos del AB 2234?

El Proyecto de Ley 2234 tiene dos requisitos distintos de revisión oportuna: primero, que las solicitudes presentadas sean revisadas para verificar que la documentación esté completa en un plazo de 15 días hábiles y sean aceptadas o devueltas al solicitante con un aviso específico de cualquier insuficiencia, y segundo, que se revise la solicitud aceptada para verificar el cumplimiento de los códigos de construcción, las ordenanzas de zonificación y planificación dentro de los 30 días hábiles siguientes a su aceptación”.

Requisito 1: 15 días para revisar si la solicitud está completa

Permit Intake, el Departamento de Recepción de Permisos, es la puerta de entrada de PS para todas las nuevas solicitudes de permisos y también es el departamento encargado de explicar a los solicitantes la documentación que es necesaria. Revisamos miles de solicitudes iniciales de 2024 y nos complace informar que *Permit Intake solo falló con el plazo de revisión de 15 días, para determinar que la solicitud está completa y es correcta, en unas pocas ocasiones de más de 7.000 solicitudes*. Dicho esto, la forma en la que Permit Intake interactúa con Accela hace que sea MUY difícil demostrar esta afirmación: el AB 2234 deja claro que si se le informa al solicitante que su documentación está incompleta o no es adecuada, el plazo de 15 días se reinicia. Sin embargo, el sistema Accela de Permit Sonoma no refleja ese reinicio, por lo que los datos de Accela no pueden usarse tal cual para informar sobre el cumplimiento de plazos en la aceptación de permisos conforme al AB 2234.

Uno de los directivos ejecutivos de Permit Sonoma ha desarrollado una “solución alternativa” para esta deficiencia del sistema Accela: los registros de recepción de permisos se extraen de Accela y se insertan en una base de datos desarrollada internamente en Microsoft Access, donde una serie de *scripts* y consultas convierte los datos inconsistentes de Accela en un formato que permite calcular las fechas de recepción y aceptación. Los resultados de esta manipulación de datos se usan para informar a la dirección de PS sobre su desempeño general (e identificar solicitudes problemáticas que se acercan al límite de los 15 días), pero no constituye una solución permanente ni auditable, como lo sería si se modificara Accela para integrar esta funcionalidad.

Requisito 2: 30 días tras la aceptación para revisar y comentar la emisión del permiso

Una vez que los técnicos de Permit Intake aceptan una solicitud, en la mayoría de los casos, se exige a los solicitantes pagar por el tiempo que tardará Permit Sonoma en revisar los detalles del proyecto propuesto para verificar el cumplimiento de los códigos de edificación, requisitos de zonificación, control de aguas pluviales y erosión, y otras muchas normas que regulan la emisión del permiso. El pago de esta tasa de revisión activa un segundo plazo según el AB 2234: revisar los planos y emitir el permiso en un plazo de 30 días hábiles o informar a la persona por qué no se puede aceptar la solicitud. Estos “comentarios de revisión de planos” deben ser específicos y exhaustivos, de modo que el solicitante sepa exactamente qué cambios deben hacerse en los documentos de la solicitud para que la reenvíe con éxito.

Los requisitos del AB 2234 supusieron plazos nuevos, pero (en su mayoría) manejables para Permit Sonoma. El problema más complejo aún no se ha resuelto: aunque cada uno de los responsables de los departamentos de revisión de planos tiene su propio método para realizar el seguimiento del avance de los ingenieros revisores, la implementación del sistema Accela en PS no incluye informes de gestión que

permitan rastrear de forma fiable el tiempo transcurrido entre la fecha del “pago de la tasa de revisión de planos” y la fecha en la que se envían los comentarios completos de revisión. Cuando son varios los departamentos que deben revisar los planos, Accela registra la fecha en la que cada uno hace su trabajo, pero no hay reconocimiento sistémico del requisito de que *todos* deben terminar dentro de los 30 días hábiles. Y si cualquier departamento no ha terminado, se puede considerar que todos han incumplido el requisito legal.

El Gran Jurado Civil sabe que esto es un problema porque intentó (en múltiples ocasiones, durante muchas, muchas horas) y no logró identificar un método programático para confirmar cuánto tiempo estaba tardando PS en ir desde el inicio de la revisión hasta el envío de los primeros comentarios. La revisión interactiva con el personal y la dirección de PS confirmó que el problema es real: se puede consultar la base de datos de Accela para obtener conjuntos de registros representativos del trabajo realizado, pero no hay forma de calcular de manera *fiable y consistente* cuánto tiempo ha transcurrido desde que comenzó a contar el reloj, y PS y Accela necesitarán un esfuerzo significativo para solucionar este problema. El Gran Jurado Civil compartió esta experiencia con múltiples miembros del personal y la dirección de Permit Sonoma, y confirmó que este es un problema conocido dentro de PS. La reconocida "solución" es el sistema *ad hoc* de Microsoft Access mencionado anteriormente, con las mismas advertencias: la integridad de la herramienta basada en Access de PS no es auditada ni auditable, y su mantenimiento depende de una sola persona. Si esa persona se va del departamento, se puede perder un conocimiento clave.

Aun con esas advertencias y preocupaciones, el Gran Jurado Civil informa que una revisión manual, en la que se tuvo que invertir mucho tiempo, de más de 5.000 registros de tareas de revisión de permisos durante los meses de febrero y octubre de 2024 mostró que menos de 20 de unas 1.100 solicitudes que requerían revisión no cumplieron con los requisitos del AB 2234. Todas las solicitudes que no cumplieran con los requisitos necesitaban que múltiples departamentos hicieran una revisión; *y se observó una reducción significativa en los tiempos de procesamiento entre febrero y octubre de 2024.*

¿Ha implementado Permit Sonoma todas las recomendaciones del informe de BerryDunn?

Los Grandes Jurados Civiles de California tienen el mandato de llevar a cabo investigaciones e indagaciones independientes sobre el funcionamiento del gobierno local, así que, en palabras del viejo proverbio ruso que Ronald Reagan repitió a Mijaíl Gorbachov: “Confía, pero verifica”. Aquí está lo que descubrimos sobre el progreso de Permit Sonoma en relación con las recomendaciones del informe de BerryDunn (BD):

1. Recomendación categórica de BerryDunn: cambiar la forma en que trabaja PS para beneficiar al cliente

En el flujo de trabajo tradicional de Permit Sonoma, la revisión de planos era un proceso en serie, y cada persona en la fila esperaba a que la anterior completara su tarea para ser notificada. BerryDunn sugirió un enfoque alternativo: trabajar en paralelo y utilizar las capacidades de gestión de flujo de trabajo del sistema Accela para llevar un registro de "quién ha hecho qué", usando herramientas basadas en sistemas para activar revisiones adicionales cuando sea necesario. Implementar este enfoque requirió varios cambios importantes en los procesos operativos de Permit Sonoma:

- Establecer Procedimientos Operativos Estándar (SOP, por sus siglas en inglés): Todo el personal involucrado en el proceso debe usar un conjunto conocido y estandarizado de procedimientos operativos.

- Integrar los pasos del proceso en el flujo de trabajo de Accela: Estos pasos deben incorporarse en el sistema Accela de modo que, cuando se logre un avance significativo, todas las personas que deban saberlo (incluido el cliente) sean informadas y, a la inversa, cuando surjan problemas, se invite a quienes pueden solucionarlos a intervenir.
- Permit Sonoma tuvo que encontrar formas de manejar las cargas estacionales que aumentan el volumen de revisiones por encima de su capacidad.
- Permit Sonoma debería tener la capacidad de subcontratar revisiones de planos y certificaciones de trabajo en campo a terceros siempre que sea práctico, especialmente en casos donde eso represente un ahorro para el cliente. Uno de los principales puntos de atención fue la revisión de los tipos de permisos para determinar cuántos tipos adicionales podrían emitirse mediante tramitación directa, con el fin de reducir la cantidad de solicitudes sencillas que circulan por un sistema diseñado para gestionar permisos complejos.

Recomendación de BD: establecer Procedimientos Operativos Estándar (SOP)

Aunque el personal con habilidades similares en distintos departamentos trabaja de formas parecidas, la ausencia de procedimientos operativos estándar a nivel global (SOP, por sus siglas en inglés) en cuanto a nomenclatura en Accela, junto con una formación inadecuada del personal sobre cambios y actualizaciones en el sistema Accela, significa que los SOP no están realmente estandarizados entre los departamentos. Por ejemplo, casi todos en Permit Intake y los seis departamentos de revisión de planos usan listas de verificación personales para revisar los documentos de solicitud, pero no existe una lista de verificación universal que se use en todo departamento de PS, y mucho menos una estandarizada entre todos los departamentos de Permit Sonoma.

PS ha emprendido un esfuerzo a nivel de toda la agencia para desarrollar procedimientos operativos estándar para cada uno de sus departamentos, pero solo un departamento ([Aplicación del Código](#)) [ha publicado un documento](#) que podría describirse razonablemente como un marco formal de SOP; la mayoría de los demás departamentos han hecho un esfuerzo por iniciar el desarrollo de estos procedimientos, pero aún les queda mucho trabajo por hacer para completar esta tarea. Una vez que cada departamento haya establecido sus propios SOP, el organismo al completo deberá finalizar la tarea mediante el establecimiento e implementación de procedimientos estandarizados interdepartamentales, una tarea que aún no se ha iniciado, y mucho menos completado.

No implementar SOP eficientes y *estandarizados* le cuesta a Permit Sonoma tiempo y dinero, y representa una oportunidad clara de mejora a futuro.

Recomendación de BD: integrar los pasos del proceso en el flujo de trabajo de Accela

La buena noticia es que los clientes de PS ahora tienen *mucha* más visibilidad sobre el estado de sus solicitudes de permiso que hace un año. Una mejora ENORME: los clientes pueden ver los nombres y teléfonos/correos electrónicos de las personas asignadas a procesar sus solicitudes de permiso, por lo que saben a quién contactar cuando surgen dudas o si el proceso de revisión se detiene. Además, las inconsistencias en los nombres de las tareas y sus estados se han reducido (aunque todavía hay ocasiones en que distintos departamentos usan diferentes nombres para la misma tarea).

La mala noticia: según está implementado actualmente por Permit Sonoma, Accela solo gestiona el seguimiento de procesos, no el flujo de trabajo en sí. Aún queda trabajo por hacer en la implementación de Accela y no hay ningún plan para hacerlo. Aunque los datos de cada solicitud individual son fiables, muy probablemente precisos, y se comparten con el solicitante, *dos permisos para exactamente el mismo tipo de trabajo, procesados por distintos empleados de Permit Sonoma, pueden describirse de forma diferente en el sistema Accela* o registrarse con más o menos precisión. Por tanto, el sistema Accela, tal como lo implementa PS, no genera informes fiables sobre el rendimiento individual o agregado del personal. Dado que los informes generados externamente a través de Microsoft Access no están integrados en Accela, sus resultados no pueden verificarse de forma independiente.

Recomendación de BD: desarrollar conciencia sistémica sobre los requisitos de colaboración entre departamentos

Los permisos complejos, como remodelaciones importantes y construcciones nuevas, generalmente requieren la participación de varios departamentos de PS con requisitos que se superponen. Por ejemplo, un permiso de construcción podría requerir un permiso de pozo y sistema séptico que exija una mayor capacidad del campo de infiltración. Antes de emitir un permiso que implique dormitorios adicionales es necesario el visto bueno del Departamento de Ingeniería para que confirme que el terreno se puede nivelar. Los permisos no pueden emitirse hasta que se cumplan todas las condiciones, y cuando se ven involucrados varios departamentos de PS, cada uno debe ser consciente de forma sistémica de las tareas pendientes que se deben completar para que otros puedan hacer su trabajo.

El sistema Accela actualmente realiza un seguimiento del estado de las tareas dentro de cada departamento, pero no cuenta con herramientas (más allá de los comentarios para "Leer" que publican los ingenieros) para comunicar las dependencias entre departamentos. Un flujo de trabajo verdaderamente sistemático reconocerá estas dependencias y asegurará que todos los departamentos de PS comprendan el estado y la secuencia interdepartamental de cada permiso. Esta deficiencia provoca retrasos sistémicos y también es la razón por la cual, a veces, los permisos se “pierden” mientras cada departamento espera que otro actúe.

Las entidades privadas suelen usar sistemas de “gestión de programas” y personal específico para asegurarse de que los procesos complejos avancen de manera ordenada. Actualmente, ningún individuo ni departamento dentro de Permit Sonoma está encargado de asegurar que todo el trabajo interdepartamental necesario se lleve a cabo a tiempo. El procesamiento de permisos complejos, sobre todo aquellos que involucran alguna revisión por parte de Planificación e Ingeniería y requieren notificación pública, se beneficiaría si PS adoptara métodos estándar de gestión de programas.

Se debería completar el trabajo pendiente en Accela que BerryDunn ha recomendado, incluso si requiere trabajo adicional no presupuestado y más atención de la gerencia, por tres razones:

- 1) La dirección, el personal y los solicitantes deberían saber en todo momento cuánto tiempo ha transcurrido desde que se inició el proceso de emisión del permiso, y cuánto tiempo falta antes de que se pueda asumir legalmente que el permiso se ha emitido. Este requisito está implícito en la obligación legal del AB 2234.
- 2) La comunicación interdepartamental sobre "¿Quién está haciendo qué y si ya terminó?" es el mayor reto de PS para lograr una mejora significativa en la emisión de permisos complejos.

Corregir los problemas que impiden calcular y reportar fácilmente el tiempo transcurrido también reducirá el tiempo perdido por un departamento que no sabe que otro ya ha terminado su parte. Aunque esto ya no ocurre tan frecuentemente como antes, no debería pasar en absoluto.

- 3) La dirección ejecutiva de Permit Sonoma, el ejecutivo del condado y la Junta de Supervisores no pueden saber si el personal de Permit Sonoma está funcionando bien hasta que se solucione este problema.

Tal y como está actualmente implementado, el sistema de flujo de trabajo está lejos de ser perfecto. Podría ser más fácil de usar (para solicitantes y personal), más completo en su capacidad de registro, y ofrecer más alertas de excepción para facilitar la supervisión y la intervención tanto de la gerencia como de los clientes. Si se mejora el flujo de trabajo en Permit Sonoma, el procesamiento de permisos podría ser más rápido para todos, y también más barato. Así que, respecto a este conjunto de recomendaciones de BerryDunn, "todavía hay algunos errores en el sistema", y Permit Sonoma tiene más trabajo por hacer. La actualización de PS ante la Junta de Supervisores es, en general, precisa, *pero las tareas que BerryDunn ha recomendado no están tan completas como se ha reportado.*

2. Recomendación categórica de BerryDunn: usar revisión de planos por terceros y autocertificación para reducir los tiempos de tramitación de permisos

El informe de BerryDunn hizo cinco recomendaciones específicas para ayudar a los solicitantes a obtener permisos más rápidamente y a menor costo. Al adoptar estas recomendaciones, Permit Sonoma se comprometió a lo siguiente:

- Permisos de tramitación directa: Ampliar el alcance y el rango de permisos que pueden emitirse “de tramitación directa”.
- Revisión exprés de permisos: Implementar un proceso de revisión exprés de permisos que implique a todos los departamentos revisores al mismo tiempo (en lugar de que cada departamento espere a que el anterior haya terminado).
- Revisión de planos por terceros: Emplear firmas de ingeniería externas (con licencia y certificación) para apoyar al personal de revisión de planos de Permit Sonoma, tanto por razones de ahorro como para manejar la carga de trabajo.

El Gran Jurado Civil examinó los datos de solicitudes de permiso para verificar si podía constatar el impacto de estas iniciativas. Se entrevistó al personal y la dirección de Permit Sonoma para recopilar su opinión colectiva sobre el éxito de los cambios en el flujo de trabajo y su entusiasmo por ellos. Aquí tienes un resumen de lo aprendido:

Recomendación de BD: permisos de tramitación directa

Se podría pensar que una búsqueda de permisos "de tramitación directa" en el sitio web de Permit Sonoma conduciría a una descripción de todo el trabajo que se puede autorizar de esta manera... quizás incluso a un formulario específico o formularios que harían que la solicitud de un permiso sencillo fuera bastante fácil. Pero estaría equivocado.

La búsqueda arroja solo 10 documentos, y esto es *todo* lo que esos 10 documentos dicen realmente sobre los permisos “de tramitación directa”:

“Pueden emitirse permisos de tramitación directa los de construcción para trabajos menores, como el cambio de techado, instalación de un nuevo calentador de agua, mejora eléctrica u otros trabajos que no impliquen modificación estructural”.

Y (respecto a la instalación de nuevo servicio eléctrico para construcción residencial o comercial):

“Servicio residencial... 400 amperios o menos: No se requieren planos. Puede emitirse permisos de tramitación directa sin revisión de planos”.

Eso es todo. No hay ningún formulario ni, desde luego, una lista completa de los trabajos que pueden autorizarse con tramitación directa. Aquí tienes una lista más completa de trabajos en los que se pueden recibir permisos “de tramitación directa” sin necesidad de una revisión de los planos (obtenida al revisar permisos reales emitidos durante un período de seis meses):

- Reemplazo de calentador de agua
- Nuevo servicio eléctrico y reemplazo de medidor
- Reemplazo de sistemas de calefacción y refrigeración
- Reemplazo de tejas de techado que no requieren modificaciones estructurales
- Revestimiento exterior
- Algunas (pero no todas) instalaciones residenciales de paneles solares
- Reparación de aceras y entradas de vehículos
- Remodelaciones interiores menores sin cambios estructurales
- Demoliciones menores como destrucción de fosas sépticas
- Exenciones de estacionamiento cubierto, determinaciones legales de uso no conforme
- Señalización temporal de campañas
- Designación de estructuras como unidades accesorias de vivienda
- Reducción de retiros residenciales con aprobación vecinal
- Modificación de torres de telecomunicaciones

Se pidió a los ingenieros de permisos que sugirieran otros trabajos que se podrían o deberían calificar. Por ejemplo: si se mejora un servicio eléctrico, ¿podría un electricista especializado con licencia autocertificar el diseño del panel de carga? ¿Qué hay de instalar un cargador EV nivel 2 en un garaje? ¿O incluso reemplazar un aire acondicionado y un sistema de calefacción por aire forzado con una bomba de calor? Prácticamente todos con quienes hablamos tenían ideas de los trabajos que podría tramitarse el permiso directamente, pero *nadie con autoridad tiene planes reales de agregar tipos de permisos de tramitación directa* a la lista. Tampoco hay un proceso formal para proponer nuevos tipos de permisos de tramitación directa.

Recomendación de BD: revisión exprés de permisos

La idea del “permiso exprés” surgió del propio personal de Permit Sonoma, y es simple y emocionante: poner a una persona de cada departamento encargada de revisar solicitudes comunes de permisos de construcción en la misma sala, hacer circular los planos entre ellos (de forma virtual) para ver si alguno tiene observaciones importantes, y si no se encuentran, ¡aprobar el permiso en el acto! El objetivo es eliminar los retrasos típicos que ocurren durante la revisión en serie y asegurar que todos los departamentos que deben revisar una solicitud lo hagan de forma rápida y oportuna. Y... ¡funciona!

El proceso se probó por primera vez en otoño de 2024, con excelentes resultados: media docena de solicitudes de permisos fueron revisadas y emitidas en una sola tarde, ahorrando semanas de espera para los solicitantes y sin trabajo adicional para Permit Sonoma. Desde entonces, el equipo de Permisos Exprés (un grupo *ad hoc* con un ingeniero de cada departamento de revisión de planos de Permit Sonoma) se ha estado reuniendo casi todas las semanas y se van informando sobre si el

proceso funciona bien, es efectivo, y ahorra tiempo y dinero tanto para los solicitantes como para PS. El personal de Permit Sonoma dice que planean continuar, y posiblemente incluso expandir la revisión colaborativa de solicitudes más allá de las 8–10 que se procesan durante el programa piloto actual.

¿Por qué no convertir la revisión exprés en el procedimiento estándar? Según se informa, ampliar el alcance y escala del programa Exprés requeriría cambios en la estructura organizativa y ‘recursos adicionales’ (es decir, más personal), por lo que es poco probable que se haga una expansión significativa de esta innovación.

El Gran Jurado Civil no está de acuerdo con la dirección de PS en este punto: miembros informados del personal creen que se podría procesar un porcentaje mucho mayor de permisos mediante el enfoque exprés sin recursos adicionales, y las observaciones sugieren que el personal tiene razón. El proceso de “permiso exprés” no funciona bien para proyectos complejos con importantes desafíos de ingeniería, pero estas solicitudes representan una pequeña fracción del volumen de construcción residencial de Permit Sonoma.

Recomendación de BD: autocertificación de planos de construcción y métodos de instalación

Este es un concepto que todo constructor de calidad se ha preguntado alguna vez desde que se exigieron permisos por primera vez, hace ya mucho tiempo. El informe de BD recomendó que los profesionales con licencia (y asegurados y certificados) —como arquitectos, ingenieros estructurales y civiles, electricistas y plomeros especializados, y otros oficios técnicos— deberían poder revisar sus propios planos para verificar el cumplimiento del código y certificar que su trabajo se realizó conforme al plano y al código. En lugar de tener que llamar a un inspector del condado para que acuda a la obra a revisarlo.

Esta no es una idea nueva, ni es original del Condado de Sonoma: la ciudad de Bellflower tiene un [programa de autocertificación de planos](#) desde hace años; el condado de Riverside permite la [autocertificación de varios tipos de trabajos de construcción](#); y Los Ángeles está [considerando una nueva ordenanza](#) que permita la autocertificación tras los devastadores incendios de Eaton y Palisades, con la esperanza de acelerar la reconstrucción. El Condado de Sonoma también ha experimentado con la autocertificación. Permit Sonoma permite la tramitación directa de permisos para el reemplazo de materiales de techo, con autocertificación del trabajo una vez completado, y la mayoría de los reemplazos de techos ya se realizan de esta manera. Además, está considerando permitir la autocertificación de algunos trabajos de movimiento de tierras y nivelación en el futuro, pero aún no se compromete a ello).

El personal de Permit Sonoma no es optimista respecto a una expansión significativa de este programa. Una revisión rápida del [informe de actividad de febrero de 2025 de PS](#) demuestra que la mayoría de las solicitudes de permisos de construcción (289 de 525) no requieren revisión de planos. Aun así se cobra una tarifa de revisión de planos y entre el 25 y el 50 % de las solicitudes restantes son para instalaciones solares y de baterías, que son diseños en su mayoría rutinarios.

Algunos ejemplos de solicitudes de “Permiso de Construcción Sin Revisión de Planos” que están permitidas incluyen (además de techos): reemplazo de calentadores de agua, de ventanas y de paneles eléctricos, revestimiento de terrazas y paredes exteriores, reemplazo de grifería y reparación de aceras y de entradas para vehículos. Todos parecen ser buenos candidatos para que profesionales certificados en sus respectivos oficios lleven a cabo una inspección autocertificada.

Asimismo, cabe destacar que, en otros lugares donde se permite la autocertificación de trabajos técnicos, la autoridad competente (es decir, Permit Sonoma en este caso) se reserva el *derecho* de llevar a cabo una inspección. En la mayoría de las jurisdicciones, las inspecciones se hacen de forma aleatoria, *y el derecho a la autocertificación puede revocarse si una inspección falla.*

Recomendación de BD: revisión de planos por terceros

El análisis que dio lugar al informe de BerryDunn se llevó a cabo en un momento en que Permit Sonoma tenía una gran acumulación de solicitudes de permisos. El flujo de trabajo adaptado por la pandemia aún no se había implementado completamente, y muchas personas decidieron aprovechar el tiempo en casa para empezar proyectos de renovación o reconstrucción. El resultado fue un aumento significativo del tiempo necesario para emitir un permiso. Como respuesta, BerryDunn recomendó tres cosas:

1. Pagar a recursos externos, es decir, empresas de ingeniería comerciales con revisores de planes calificados y certificados en su personal, para reducir el atraso.
2. Ampliar el acceso y conocimiento de los solicitantes sobre la disponibilidad de servicios de revisión de planos por terceros, como alternativa a la revisión de solicitudes por parte de Permit Sonoma.
3. Implementar procedimientos de revisión inicial y reenvío basados en listas de verificación, para asegurar que todas las revisiones de planos se realicen de manera consistente, independientemente de si las realiza el personal de Permit Sonoma o un tercero.

Permit Sonoma cumplió con las dos primeras recomendaciones. Firmó contratos con tres empresas de ingeniería privadas y, para finales de 2024, había reducido el retraso a niveles que su personal interno podía manejar. También publicó [una lista de nueve empresas externas](#) que los solicitantes pueden contratar para realizar revisiones de planos con tramitación acelerada. El coste de este servicio externo se suma a las tarifas (ligeramente reducidas) de revisión de planos que cobra Permit Sonoma.

El punto 3, sin embargo, una tarea que supuestamente está "completa" según la actualización de Permit Sonoma al informe de la Junta de Supervisores, sigue siendo un trabajo en progreso. Aunque casi todos los revisores de planos de Permit Sonoma usan alguna lista de verificación para realizar sus revisiones, *cada uno usa una distinta, y ninguna de esas listas es pública*, lo cual reduce tanto los beneficios esperados como los ahorros de coste que sustentaba la recomendación original de BerryDunn.

3. Recomendaciones categóricas de BD: establecer objetivos claros de rendimiento y mejoras en los sistemas para aumentar la productividad y reducir costos

Este grupo de recomendaciones representa los cambios más importantes propuestos en la revisión de gestión de BerryDunn. La consultora observó que, aunque el personal de Permit Sonoma trabaja con esfuerzo, podría trabajar de forma más eficiente. Con ese objetivo, BerryDunn recomendó cinco cambios que, en conjunto, podrían mejorar la visibilidad de la productividad en la revisión de planos, tanto para la dirección de Permit Sonoma como para los *solicitantes*.

La primera tarea era que Permit Sonoma definiera claramente cuánto tiempo debería tomar la revisión de una solicitud de permiso. Afortunadamente, el Proyecto de Ley AB 2234 ya establece los plazos legales para la revisión, por lo que esa tarea se consideró cumplida.

Las cuatro tareas restantes, que aún están en proceso, consistían en modificar el sistema de flujo de trabajo Accela para registrar cuánto tiempo se dedica a cada revisión individual de permisos, y luego usar datos basados en la experiencia para establecer expectativas realistas sobre los plazos de revisión de planos.

Se incorporó a Accela una implementación básica de esta función de seguimiento de tiempo, y algunos (pero no todos) los revisores de planos incluyen su estimación del “tiempo dedicado” en los datos registrados en Accela. Sin embargo, no existe una revisión sistemática por parte de la gerencia de esta información, ni un requisito estructurado para que este dato se registre en cada permiso. Así que, aunque esta tarea figura como “completada” en los informes de seguimiento de tareas de PS, en realidad no se ha llevado a cabo.

¿Ha avanzado Permit Sonoma a la hora de establecer objetivos de rendimiento explícitos e implementar mejoras en los sistemas?

Métricas, métricas, métricas: los consultores de gestión insisten en que las organizaciones y sus líderes definan metas claras y luego midan su desempeño en función de ellas. BerryDunn hizo un gran esfuerzo para fomentar en la gerencia de PS una mayor valoración de las métricas, pero parece que ese mensaje no fue del todo escuchado.

Permit Sonoma cuenta con muy pocos informes de análisis de rendimiento generados por el sistema Accela, y los informes principales que recibe la dirección ejecutiva (y el público) sobre cómo está funcionando Permit Sonoma son elaborados por un único gerente senior, hábil pero autodidacta, que crea consultas de datos utilizando Microsoft Access (una aplicación que no está respaldada por los sistemas de información del Condado de Sonoma, y que definitivamente no fue diseñada por Microsoft para uso empresarial). No hay ningún otro desarrollador de Access en la plantilla de Permit Sonoma. Por lo tanto, si esa única persona se jubila o decide cambiar de rumbo, se tendrá que reconstruir todo el conjunto de métricas de gestión de Permit Sonoma.

¿Qué métricas faltan? El punto de partida es el “tiempo dedicado a la tarea”, tanto de forma individual como colectiva. Permit Sonoma debería saber, específicamente, cuánto tiempo se está dedicando a tareas principales como la revisión de planos, las visitas al sitio, la formación del personal y la preparación y asistencia a reuniones públicas. Los datos objetivos permitirían una comprensión clara tanto del desempeño individual como del colectivo. Menos obvio, registrar el tiempo dedicado a tareas secundarias, como redactar y responder comunicados con los solicitantes, interactuar con ellos en un contexto de asesoramiento o incluso atender consultas de los constituyentes de la Junta de Supervisores, ayudaría a la administración a decidir dónde invertir en capacitación, herramientas y asignación de recursos.

El otro beneficio importante de mejorar las métricas de rendimiento: cuantificar el volumen de trabajo que se está realizando es esencial para calcular unas tarifas adecuadas. Por el contrario, no saber cuánto tiempo lleva hacer un determinado tipo de trabajo hace imposible saber si las tarifas que cobra el organismo están correctamente establecidas. Varios miembros del personal plantearon esta preocupación, con un consenso en que tanto Permit Sonoma como sus clientes se beneficiarían al entender los verdaderos costos asociados con la revisión y aprobación de solicitudes de permisos.

“No se puede gestionar lo que no se mide”. Peter Drucker

“Mide lo que se puede medir y haz medible lo que no lo es”. Galileo Galilei

Si no sabes adónde vas, acabarás en otro lugar”. Yogi Berra

“Las cosas que se miden son las cosas que se hacen”. Tom Peters

Si no puedes medirlo, no puedes mejorarlo”. Peter Drucker

“Mide dos veces, corta una”. Mike Brady

El desempeño de los organismos gubernamentales está regulado (y a menudo limitado) por una infinidad de estatutos, códigos y ordenanzas, y las limitaciones presupuestarias son un hecho. Pero toda organización, pública o privada, puede beneficiarse al establecer objetivos claros de rendimiento y medir el progreso hacia ellos. Permit Sonoma ha optado por no priorizar los beneficios que resultarían de una evaluación rigurosa de su propio desempeño, y es poco probable que alcance un rendimiento óptimo hasta que lo haga.



Texto del imagen:

¡Cuando se trata de servicio, vamos a fondo!

Siglas de “SHOVEL”, o “PALA” en español.

S Orientado a las soluciones: Proporciona soluciones realistas y centradas en el cliente.

H Servicial: Sé atento y amable.

O Responsable: Sé responsable, proactivo y cumple con lo prometido.

V Versátil: Adáptate a las diversas necesidades y antecedentes de los clientes.

E Eficiente: Maximiza los recursos y esfuérate por ser puntual y preciso.

L Escucha: Involúcrate y empatiza para resolver las inquietudes de los clientes.

Otras recomendaciones categóricas del informe de BerryDunn

Las recomendaciones de BerryDunn se basaban en la suposición de que Permit Sonoma *debería* querer ofrecer una atención al cliente más amplia, mejor y más rápida. Mientras que los temas anteriores fueron los mecanismos principales para lograr estos objetivos, también hubo 3 recomendaciones para ampliar el enfoque hacia el cliente, mejorar la interacción con el cliente y una comunicación más eficaz y de mayor calidad.

El objetivo de las recomendaciones de BerryDunn sobre la gestión de relaciones con el cliente era reflejar un compromiso con un comportamiento centrado en el usuario en los flujos de trabajo de PS: alguna combinación de más servicios, mejores, más rápidos y económicos para los constructores y sus clientes. La iniciativa SHOVEL (“pala” en español) de Permit Sonoma resume el mensaje que Permit Sonoma ha elegido para encapsular su programa de atención al cliente, y este gráfico es prácticamente todo el programa:

Si Permit Sonoma logra mejorar sus procesos internos y hacer más eficiente el sistema de flujos de trabajo, entonces la aprobación o rechazo de permisos tan pronto como sea posible ocurrirá de forma natural.

Conclusiones de la revisión del informe de BerryDunn

Los autores de la revisión de gestión de Permit Sonoma realizada por BerryDunn presentaron una prescripción clara para los problemas del sistema de flujos de trabajo de Permit Sonoma, pero PS todavía no ha logrado hacer lo que BerryDunn dijo que debía hacer. Existe un reconocimiento sistemático inconsistente de los permisos simples y la revisión acelerada de planes, no hay listas de verificación sistematizadas para la recepción o revisión de planes, no se reconocen de manera integral las fechas de vencimiento, el tiempo dedicado a las tareas ni siquiera qué permisos están retrasados, y hay una capacidad muy limitada para generar métricas de gestión y rendimiento fiables. Permit Sonoma ha dado un excelente primer paso en la implementación de todas las demás recomendaciones incluidas en el informe de BerryDunn.

Otras observaciones sobre Permit Sonoma

Cualquier informe que pretenda ser exhaustivo tendrá límites y omisiones, y a veces las omisiones son más significativas que el material incluido. Este informe es así: la lista de lo que no se aprendió puede ser más importante que lo que se cubre.

¿Qué preguntas sobre Permit Sonoma no se respondieron?

- ¿Cuánto tiempo se tarda realmente revisar un plano? Declaraciones anecdóticas en entrevistas y datos registrados por algunos revisores de planos sugieren que para realizar una revisión típica de planos para una construcción residencial el persona tarda entre 4 y 8 horas de trabajo, pero el sistema Accela no captura (ni requiere que el personal registre) los tiempos reales de procesamiento.

¿Por qué importa esto? Según la ley estatal y las ordenanzas del Condado de Sonoma, las tarifas cobradas deben cubrir únicamente los costos reales incurridos y el costo de una revisión de planos debería correlacionarse claramente con el tiempo que toma. Pero como PS no registra cuánto tiempo se dedica a cada revisión de planos, las tarifas se promedian basándose en una estimación opaca de los costos combinados de personal y gastos generales que literalmente nadie cree que represente el trabajo real que se realiza. Solicitantes problemáticos que requieren múltiples revisiones o cantidades excesivas de reelaboración de planos (o que presentan cambios de diseño en medio de la revisión) con frecuencia pagan lo mismo que los solicitantes que presentan un juego de planos completamente conforme y debidamente anotado que puede revisarse en unas pocas horas.

- Este estudio no revisó cómo Permit Sonoma realiza inspecciones o hace cumplir los códigos. En retrospectiva, fue una omisión importante. Las inspecciones son un elemento costoso que requiere mucho tiempo en el proceso de permisos de construcción, y se informa que el departamento de inspecciones de Permit Sonoma hace un excelente trabajo siendo tanto receptivo como exhaustivo. A medida que evolucionan los programas de autocertificación, el departamento de inspecciones debe liderar el camino para determinar el balance correcto entre mejorar la eficiencia operativa y garantizar la seguridad pública. De manera similar, el proceso de cumplimiento del código (que ocurre cuando constructores y propietarios no obtienen permisos o construyen estructuras que no cumplen con el código, la zonificación o los requisitos de permisos de planificación) es una intersección opaca entre la autoridad y la realidad del interés personal y público en la seguridad. No está claro que el cumplimiento del código de Permit Sonoma merezca los elogios que sí merecen la mayoría de las otras divisiones de PS.
- ¿Por qué cuestan lo que cuestan los permisos y cuánto deberían costar? Los actuales esquemas de tarifas de Permit Sonoma se basan en un [“estudio de tarifas” publicado por un consultor contratado en 2021](#) utilizando métodos que cumplen con los requisitos estatales para análisis de tarifas. El consultor aplicó una fórmula legal, pero no especialmente reflexiva, que básicamente dividía los costos totales del departamento entre las horas totales trabajadas. Las tarifas resultantes no se basan en el tiempo real dedicado al procesamiento de permisos. Permit Sonoma, al igual que muchos otros organismos del condado, realiza una gran cantidad de trabajo en nombre del público que tiene poca relación con el costo de procesar las solicitudes de permisos. Las tarifas que se cobran a constructores y desarrolladores cubren muchos costos que están débilmente relacionados (o no relacionados en absoluto) con el costo directo de los servicios que PS proporciona a los constructores, y este hecho fue motivo de preocupación para muchos de los empleados de Permit Sonoma a los que se entrevistó.
- ¿Por qué se está realizando tanto trabajo sin permiso? Sospechamos que los procesos complejos para obtener permisos y las tarifas excesivas son la causa de que haya tanto trabajo sin permiso.
- ¿Por qué se tarda tanto tiempo procesar las solicitudes de permisos? Si una revisión de planos toma 4-8-12 horas, ¿por qué tarda 4-8-12 semanas en atravesar el sistema? La mayoría de los permisos, ¿se podrían emitir en días o semanas en lugar de meses si PS fuera un poco más ambicioso?

El futuro de Permit Sonoma

Durante el curso de esta investigación, el Gran Jurado Civil se interesó por el comportamiento de otras autoridades con jurisdicción en California. Una de las cosas que aprendimos con esta investigación es que los organismos de permisos juegan un papel importante en el desarrollo de la vivienda en California y que la escasez de viviendas a nivel estatal no podrá resolverse sin una mejora en el rendimiento de los organismos de permisos.

Es muy probable que haya soluciones tecnológicas que estén por llegar y que gran parte del trabajo necesario para revisar planos conforme a códigos y ordenanzas se automatice en los próximos cinco años. Esto debería permitir que muchas de las personas conocedoras y experimentadas en Permit Sonoma se dediquen a trabajos que no pueden ser automatizados: asesorar a los constructores y sus clientes sobre las mejores prácticas de construcción, el cumplimiento de los mandatos legales, alternativas de construcción seguras frente al fuego y enfoques alternativos para una construcción respetuosa con el medioambiente. En otras palabras, mejorar la seguridad pública de manera significativa.

CONCLUSIONES

Permit Sonoma desempeña un papel importante en la seguridad pública del Condado de Sonoma y, en respuesta a las dos preguntas que el Gran Jurado Civil se propuso responder, Permit Sonoma está haciendo lo que se supone que debe hacer: procesar miles de solicitudes de permisos de manera razonablemente eficiente y cumplir con los mandatos estatales para una revisión oportuna. Aunque el Gran Jurado Civil no puede tener la certeza absoluta de que Permit Sonoma está cumpliendo con su obligación legal de procesar los permisos tan rápidamente como exige el AB 2234, nuestra investigación sugiere que PS está cumpliendo. Desearíamos poder demostrarlo.

El hecho de que no se pueda demostrar es un problema que debe corregirse. Los sistemas de flujo de trabajo de PS necesitan mejoras y no apoyan ni a la gestión de PS ni (más importante aún) a los solicitantes de permisos en su necesidad de acceder de manera más automatizada y eficaz a métricas de desempeño individuales y generales.

Esta ausencia de datos significativos sobre el rendimiento de las revisiones de planos impidió incluir un análisis de costos de los permisos en este estudio del Gran Jurado Civil. Permit Sonoma no sabe si las tarifas que cobra reflejan de forma justa el trabajo que realiza porque los sistemas de flujo de trabajo no registran los datos de tiempo dedicado a tareas de la forma necesaria para completar dicho análisis. Registrar estos datos de forma programada sería más eficiente, y justo, que contratar repetidamente consultores de estudios de tarifas que imaginan métodos legales creativos para justificar los esquemas de tarifas.

PS ha hecho un buen trabajo aceptando e interpretando las recomendaciones del informe de BerryDunn y ha desarrollado un excelente *plan* para cumplirlas. Sin embargo, la victoria se declaró prematuramente: todavía queda trabajo significativo por hacer *y sería una pena detenerse antes de implementar completamente las recomendaciones*. Permit Sonoma ha completado la fase inicial de su revisión de gestión. Ahora, el personal debe enfocarse en una mejora continua de procesos, con especial énfasis en mejorar la atención al cliente y reforzar el trabajo en equipo para permisos exprés. Factores como un menor volumen de permisos y un cumplimiento más inteligente de las regulaciones requerirán que Permit Sonoma opere con mayor eficiencia y adopte nuevas tecnologías para hacer un trabajo mejor, más rápido y a menor costo en el futuro. El informe de la dirección de Permit Sonoma a la Junta de Supervisores, aunque en general es preciso, pasa por alto el trabajo que aún queda por hacer *y por financiar*.

El Gran Jurado Civil concluye que PS está haciendo un buen trabajo aceptando y revisando solicitudes de permisos de manera oportuna y que tiene tanto la oportunidad como la capacidad organizativa para ser más ambicioso. Una inversión adicional moderada en la plataforma de flujo de trabajo, y en personal con las habilidades necesarias para mejorarla, generará avances significativos en la eficiencia de Permit Sonoma y un excelente retorno de la inversión para los constructores y contribuyentes del Condado de Sonoma.

HALLAZGOS DEL GRAN JURADO CIVIL

- F1. Permit Sonoma cumple con los requisitos del AB 2234 de la Asamblea de California (2022) para la aceptación inicial de las solicitudes de permisos de manera oportuna.
- F2. Además, cumple, en general, con los requisitos del AB 2234 (2022) respecto a la revisión de solicitudes de permisos dentro de los 30 días hábiles.

- F3. El Gran Jurado Civil no pudo verificar de forma concluyente el cumplimiento del AB 2234 (2022) porque los sistemas de flujo de trabajo de Permit Sonoma no registran de manera *fiable ni consistente* el tiempo transcurrido en las revisiones de permisos.
- F4. Permit Sonoma no puede informar de forma fáctica sobre el volumen de revisiones y aprobaciones de permisos porque sus sistemas de seguimiento de flujo de trabajo no registran los datos de una manera consistente y reportable.
- F5. Asimismo, ha elaborado excelentes *planes* para implementar todas las recomendaciones del informe de gestión de BerryDunn, pero sus informes exageran el progreso real observado por el Gran Jurado Civil.
- F6. La implementación completa de las recomendaciones del informe de gestión de BerryDunn requerirá recursos adicionales de desarrollo de aplicaciones que actualmente no existen dentro de Permit Sonoma.
- F7. Aparte del cumplimiento del AB 2234 de la Asamblea de California (2022), la dirección ejecutiva de Permit Sonoma no ha establecido unas expectativas objetivas para el rendimiento del personal en cuanto a la revisión de planes o la emisión oportuna de permisos.
- F8. Permit Sonoma no proporciona al público información sobre los requisitos y oportunidades para la revisión de permisos de tramitación directa y exprés de una forma fácilmente accesible y completa.
- F9. El personal encargado de la recepción de solicitudes de permisos y la revisión de planos en Permit Sonoma necesita formación adicional en los sistemas de flujo de trabajo para asegurar una introducción precisa de los datos y un uso coherente de las convenciones de informe de estado.

RECOMENDACIONES DEL GRAN JURADO CIVIL

- R1. Para el 17 de octubre de 2025, Permit Sonoma deberá exigir que todos los empleados registren, dentro de los sistemas de flujo de trabajo, el tiempo dedicado a cada tarea en la recepción de permisos y revisión de planos, visitas al sitio, inspecciones en campo y revisión de cumplimiento del código.
- R2. Para el 19 de diciembre de 2025, Permit Sonoma deberá desarrollar un plan para implementar todos los cambios necesarios en el sistema de flujo de trabajo que permitan registrar y reportar, de manera fiable y sostenible, el rendimiento individual y colectivo en el procesamiento de permisos, así como el cumplimiento del organismo con los requisitos de desempeño oportuno establecidos en el Proyecto de Ley 2234 de la Asamblea de California (2022).
- R3. Para el 19 de diciembre de 2025, Permit Sonoma establecerá y publicará objetivos de desempeño y productividad objetivos en relación con la revisión y aprobación de permisos.
- R4. Para el 19 de diciembre de 2025, Permit Sonoma deberá revisar y poner a disposición en su sitio web y en otros documentos de acceso público todos los procesos y requisitos de permisos "de tramitación directa".

- R5. Para el 19 de diciembre de 2025, Permit Sonoma deberá revisar y publicar sus requisitos y expectativas sobre la revisión y aprobación exprés de permisos, revisión externade planos, autocertificación de permisos e inspecciones, y uso de técnicas de gestión de programas para cumplir con todas las recomendaciones del informe de BerryDunn.
- R6. Para el 19 de diciembre de 2025, Permit Sonoma deberá revisar y publicar una actualización precisa de su informe de enero de 2025 ante la Junta de Supervisores, en relación con el avance hacia el cumplimiento de las recomendaciones del informe de BerryDunn.
- R7. Para el 27 de marzo de 2026, Permit Sonoma deberá determinar si se requieren recursos adicionales para implementar completamente las mejoras al sistema de flujo de trabajo necesarias para cumplir con todas las recomendaciones del informe de BerryDunn, y comunicar tales necesidades presupuestarias incrementales al director ejecutivo del condado y a la Junta de Supervisores.
- R8. Para el 27 de marzo de 2026, Permit Sonoma revisará y publicará (y exigirá el uso constante por parte del personal de) listas de verificación de requisitos para la emisión de todos los tipos de permisos.
- R9. Para el 27 de marzo de 2026, Permit Sonoma deberá revisar y actualizar sus materiales de formación y protocolos sobre el sistema de flujo de trabajo para todo el personal de recepción de permisos, revisión de planos y planificación.
- R10. Para el 27 de marzo de 2026, Permit Sonoma deberá establecer y publicar, en un formato coherente, procedimientos operativos estándar para todos los procesos de emisión y revisión de cumplimiento de permisos en planificación, construcción, ingeniería, pozos y fosas sépticas, y cumplimiento del código.
- R11. Para el 1 de mayo de 2026, el director ejecutivo del condado deberá revisar los recursos requeridos por Permit Sonoma indicados en la recomendación 7 para su inclusión en la revisión presupuestaria de 2026-27 de la Junta de Supervisores.
- R12. Para el 10 de julio de 2026, y anualmente a partir de entonces, Permit Sonoma publicará un informe anual preciso sobre el rendimiento en el procesamiento de permisos de cada departamento y el cumplimiento de los requisitos de puntualidad establecidos por el Proyecto de Ley 2234 de la Asamblea de California (2022).
- R13. Para el 13 de julio de 2026, o tan pronto como lo permita la autoridad presupuestaria, Permit Sonoma deberá implementar mejoras en el sistema de flujo de trabajo suficientes para garantizar que el rendimiento individual y colectivo en la tramitación de permisos se registre e informe de manera fiable y consistente.

RESPUESTAS REQUERIDAS:

Conclusiones F1-F9: Permit Sonoma

Recomendaciones R1-R10, R12-13: Permit Sonoma

Recomendación R11: Director ejecutivo del condado y Junta de Supervisores

Los informes emitidos por el Gran Jurado Civil no identifican a las personas entrevistadas. El artículo 929 del Código Penal exige que los informes del Gran Jurado Civil no contengan el nombre de ninguna persona ni hechos que puedan llevar a la identificación de ninguna persona que proporcione información al Gran Jurado Civil.

ANEXO 1. RESUMEN DEL PROYECTO DE LEY AB 2234 DE LA ASAMBLEA DE CALIFORNIA (2022)

Título: AB 2234: Permisos en fase posterior a la aprobación urbanística

Autores: Asambleístas Robert Rivas y Tim Grayson

Firmada como ley: 28 de septiembre de 2022

Entrada en vigor: 1 de enero de 2023

El AB 2234 incluye disposiciones que abordan lo que ocurre si las jurisdicciones locales no cumplen con los plazos específicos para procesar solicitudes de permisos de vivienda. Si un organismo local no respeta el límite de 30 o 60 días hábiles para revisar solicitudes, bajo ciertas condiciones, la solicitud se considera aprobada. Esto actúa como una forma de penalización al hacer que el proyecto avance automáticamente si el organismo local no actúa a tiempo.

El enfoque está en garantizar que los proyectos de vivienda no se retrasen indebidamente por procesos burocráticos. Este sistema de aprobación tácita anima a los gobiernos locales a priorizar y agilizar sus procesos de revisión, penalizándolos indirectamente al quitarles la capacidad de denegar o solicitar modificaciones a solicitudes que no revisen dentro de los plazos establecidos.

Propósito y marco general

El Proyecto de Ley AB 2234 fue introducida para agilizar y aportar una mayor transparencia y eficiencia al proceso de aprobación de permisos en la fase posterior a la aprobación urbanística de desarrollos de vivienda en California. La ley responde a retrasos e inconsistencias significativos en la aprobación de permisos en esta fase (como permisos de nivelación, demolición y construcción) a nivel local, que históricamente han obstaculizado la producción de viviendas.

Esta legislación se basa en reformas previas en materia de vivienda, incluyendo la SB 330 (2019), que tenía como objetivo acelerar el proceso de aprobación de viviendas limitando la capacidad de los gobiernos locales para demorar proyectos.

Disposiciones clave del AB 2234

1. Plazos estandarizados para la aprobación de permisos

- Las agencias locales deben revisar y decidir sobre los permisos de vivienda en la fase posterior a la aprobación urbanística dentro de los siguientes plazos:
 - 30 días para proyectos con ≤ 25 unidades habitacionales
 - 60 días para proyectos con > 25 unidades habitacionales
- Si el organismo local considera que una solicitud está incompleta, se lo debe notificar al solicitante en un plazo de 15 días hábiles con una lista detallada de la información que falte.

2. Seguimiento de permisos en línea y transparencia

- Se requiere que los gobiernos locales mantengan un sistema en línea donde los solicitantes puedan:
 - Presentar solicitudes electrónicamente
 - Seguir el estado de sus permisos en tiempo real
 - Recibir notificaciones sobre cualquier modificación requerida

- Esta disposición tiene como objetivo mejorar la rendición de cuentas gubernamental y reducir las ineficiencias burocráticas.

3. Restricciones a la denegación de permisos

- Los organismos no pueden rechazar un permiso en la fase posterior a la aprobación urbanística a menos que proporcionen:
 - Una explicación escrita detallando las razones del rechazo
 - Referencias a leyes, ordenanzas o códigos específicos que justifiquen la denegación
- Si se deniega un permiso, el solicitante tiene derecho a apelar, garantizando el debido proceso.

3. Listas de verificación estandarizadas:

- Las ciudades deben elaborar y publicar listas de verificación objetivas que detallen los requisitos para las solicitudes de permisos, asegurando claridad para los desarrolladores.

4. Alcance y aplicabilidad

- Se aplica a todas las jurisdicciones locales en California.
- Cubre permisos en la fase posterior a la aprobación urbanística para desarrollos residenciales que ya han sido aprobados a través de autorizaciones de uso de suelo y zonificación.
- No anula la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA, por sus siglas en inglés) ni otros requisitos regulatorios estatales o locales, pero asegura que el proceso de aprobación final no se prolongue innecesariamente.

Impacto esperado

- Acelera la producción de viviendas al prevenir retrasos innecesarios.
- Mejora la transparencia en el proceso de permisos locales.
- Apoya las iniciativas de vivienda asequible al reducir barreras regulatorias.
- Reduce los costos de construcción al ofrecer un proceso de permisos más predecible y eficiente.

Conclusión

AB 2234 forma parte de un esfuerzo más amplio de reforma de la vivienda en California, destinado a abordar la grave crisis habitacional del estado. Al garantizar que los permisos en la fase posterior a la aprobación urbanística se procesen en plazos razonables, la ley ayuda a eliminar los obstáculos burocráticos que a menudo retrasan los desarrollos de vivienda tan necesarios. Representa un paso significativo hacia la agilización de la construcción de viviendas, haciendo que el proceso sea más eficiente, transparente y predecible para desarrolladores y propietarios.

ANEXO 2. CÓDIGO MUNICIPAL DEL CONDADO

Estableciendo a Permit Sonoma (anteriormente Permit & Resource Management Division) como la *Autoridad con Jurisdicción en el área* no incorporada del Condado de Sonoma.

[Consulta la sección 7 del Código Municipal para una lista más completa de las autoridades de Permit Sonoma.](#)

Sec. 7; 5 - Permiso de construcción requerido.

- a) a) Ninguna persona, empresa o corporación podrá erigir, construir, ampliar, modificar, reparar, mover, mejorar, convertir o demoler cualquier edificio o estructura en el área no incorporada de este condado, ni permitir que se haga, sin primero obtener un permiso de construcción separado para cada uno de dichos edificios o estructuras, según lo exige este capítulo. El departamento de permisos y gestión de recursos emitirá los permisos serán emitidos y recaudará las tarifas. Los estándares de construcción para el trabajo autorizado por el nuevo permiso estarán sujetos a los códigos en vigor en el momento de la solicitud del nuevo permiso, tal como se describe en el Capítulo 1, División I, del Código de Construcción de California en relación con la erección y construcción de viviendas y estructuras accesorias cuya construcción se haya iniciado legalmente, comenzado para legalizar una infracción, o aprobada antes de la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.
- b) b) El departamento de permisos y gestión de recursos no emitirá permisos para trabajos que incluyan cualquiera de los siguientes, a menos y hasta que se haya recibido una aprobación por escrito:
1. La construcción, alteración o modificación de: (i) Cualquier sistema de eliminación de aguas residuales en el sitio (se requiere aprobación de la sección de pozos y sistemas sépticos del departamento); (ii) cualquier sistema de suministro de agua que, según la ley estatal o la ordenanza del condado, requiera un permiso de operación (se requiere aprobación del funcionario de salud o del Departamento Estatal de Servicios de Salud); (iii) cualquier establecimiento que venda o prepare alimentos o productos alimenticios, y cualquier piscina pública o semipública según se define en el Código Administrativo de California de 2013 (se requiere aprobación del funcionario de salud).
 2. La construcción, alteración o modificación de cualquier estructura que implique su conexión a un sistema de aguas residuales o de suministro de agua en el sitio (se requiere aprobación de la sección de pozos y sistemas sépticos del departamento).
 3. La alteración o modificación de cualquier estructura existente conectada a un sistema de eliminación de aguas residuales o suministro de agua que requiera permisos, cuando la modificación pueda imponer cargas adicionales al sistema existente, como por ejemplo, entre otros, a la adición de habitaciones o la modificación de planos que impliquen una posible ocupación adicional. Esta sección no se aplica a reparaciones, como la sustitución de tejados o revestimientos. Cuando el permiso esté destinado a la modificación o alteración de una estructura existente, no se emitirá ningún permiso si, a juicio del funcionario principal de edificación, dicha modificación pudiera sobrepasar la capacidad del sistema.
 4. La construcción, alteración o modificación de cualquier estructura que pueda resultar en que la propiedad se vea mejorada más allá de su capacidad para absorber los efluentes de aguas residuales. Esta sección está destinada a cubrir cualquier cambio en la propiedad que pudiera afectar negativamente en la eliminación de aguas residuales, como, entre otros, el movimiento de tierras o la construcción de un granero o una piscina que pudiera interferir con el campo de infiltración (se requiere aprobación de la sección de pozos y sistemas sépticos del departamento).
- c) c) A efectos de esta sección, la aprobación por parte de la sección de pozos y sistemas sépticos del departamento de permisos y gestión de recursos se entenderá como una autorización de oficina, autorización en campo, o un permiso de pozos y sistemas sépticos emitido para el sistema de eliminación de aguas residuales en el sitio.
- d) Siempre que se requiera aprobación del sistema de eliminación de aguas residuales en el sitio, ésta se basará en los requisitos impuestos por este capítulo y cualquier otra ley o regulación estatal o local aplicable, incluyendo los planes de cuenca y otros estándares establecidos por la Junta de Control de Calidad del Agua de la Costa Norte y la Junta Regional de Control de Calidad del Agua de la Bahía de San Francisco.
- e) Los permisos de construcción deben cumplir con las consideraciones de zonificación según los [Capítulos 26](#) o [26C](#), los requisitos de nivelación y drenaje del [Capítulo 11](#), y los requisitos de aguas pluviales del [Capítulo 11A](#) de este Código. Los permisos de construcción para proyectos regulados por el Código de Incendios de California y las normas de seguridad contra incendios del Condado de Sonoma pueden estar sujetos a revisión

y aprobación por parte de los organismos de servicios contra incendios correspondientes. Cuando sea necesario un acceso a carreteras del condado, se deberá obtener primero un permiso correspondiente. En las zonas servidas por distritos especiales o ciudades, se requiere una autorización de agua o alcantarillado antes de que puedan emitirse permisos de construcción.

- f) Sin perjuicio de cualquier otra disposición de este capítulo o de los códigos adoptados en el mismo, los trabajos de mantenimiento de emergencia o reparación de edificios y estructuras que requieran un permiso conforme a este capítulo podrán comenzar antes de obtener el permiso, sin que ello constituya una violación, siempre y cuando el departamento de permisos y gestión de recursos, o el funcionario de salud pública en su caso, sea notificado antes del mediodía del siguiente día hábil, y el permiso requerido se obtenga dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes. Además, no se podrá cubrir ningún trabajo antes de que haya sido debidamente inspeccionado y aprobado. Cumplir con la Ley Estatal de Parcelación de Terrenos, las regulaciones de parcelación del Condado de Sonoma y las regulaciones de zonificación del Condado de Sonoma —incluyendo el cumplimiento de permisos condicionales emitidos bajo dichas normas—, así como con todas las leyes aplicables, será condición previa para la emisión de cualquier permiso requerido por este capítulo para obras a realizarse en cualquier parcela de propiedad ubicada en la zona no incorporada de este condado.
- g) Como condición previa a la emisión de un permiso de construcción requerido por esta sección para el cual la solicitud se haya realizado en noviembre de 1989 o después, el solicitante deberá pagar al condado la tasa de desarrollo especificada en la [Sección 26-98-660](#) de este Código. No se emitirá el permiso requerido según la Sección 105 del Anexo 1 del Código de Construcción de California para estructuras sujetas a los requisitos de este inciso, a menos que se haya pagado la tasa de desarrollo.
- h) Dentro de las zonas urbanas propensas a inundaciones, según se define en la [Sección 7-13](#) (a)(10), no se emitirá un permiso de construcción que autorice excavaciones para cimentaciones hasta que se haya designado un lugar de disposición del material excavado. Obtener un permiso de construcción no exime al titular del permiso de la responsabilidad de obtener cualquier otro permiso estatal o local requerido para la actividad.
- i) En cualquier parte no incorporada del Condado de Sonoma donde las descargas de aguas pluviales estén sujetas a los requisitos de uno o más permisos NPDES, como se menciona en el [Capítulo 11](#), cualquier sitio de construcción para el cual se aprueben permisos de construcción conforme al [Capítulo 7](#) deberá desarrollarse y utilizarse de acuerdo con los requisitos aplicables de dichos permisos NPDES. No cumplir con los requisitos aplicables del permiso NPDES en cualquier momento se considerará una violación de esta sección y podrá exponer al titular del permiso a las sanciones establecidas en este capítulo. Los titulares del permiso podrán cumplir con este requisito presentando ante la Junta Regional de Control de Calidad del Agua la notificación de intención correspondiente para acogerse al permiso general estatal para actividades de construcción relacionadas con aguas pluviales, o mediante la obtención de un permiso NPDES individual aprobado por dicha junta regional.