



REQUISITOS PARA EL PERMISO DE CONSTRUCCION

Narrativo:

En Puerto Rico es necesario la obtención de un Permiso de Construcción, previo al inicio de toda obra. **La construcción de tiendas, dentro de un Centro Comercial, no es la excepción.** Una vez se obtiene el Permiso de Construcción, y se concluye la obra, el dueño del establecimiento o su representación legal, deberá obtener un Permiso de Uso para poder comenzar operaciones y/o la apertura de su comercio.

Cada Arrendatario tendrá que adquirir y/o contratar los servicios de un Arquitecto Licenciado bajo las leyes de Puerto Rico y miembro activo del Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico; o de un Ingeniero Licenciado y miembro activo del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico. Este profesional contratado, deberá además estar registrado en el Departamento de Estado de Puerto Rico, para poder ejercer su profesión. Todo plano o dibujo de construcción deberá ser firmado y sellado en cada hoja por el profesional contratado (Arquitecto/Ingeniero) autorizado a tales efectos. Hojas de planos o dibujos que no estén debidamente firmados y sellados, no serán aceptadas.

Para obtener información adicional respecto a los requisitos para ejercer estas profesiones en Puerto Rico, y un listado de sus miembros, pueden comunicarse:

Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico

Web Page: <http://www.ciapr.com>

Teléfono: (787) 758-2250

Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico

Web Page: <http://www.caappr.org>

Teléfono: (787) 724-1213

Fax: (787) 724-3295

De necesitar ayuda para la contratación de estos Especialistas, puede comunicarse con el Coordinador de Arrendamiento de "Taubman":

Coordinador de Arrendamiento

Sr. John Treter

Senior Tenant Coordinator

(248) 258-7415

jtretre@taubman.com



THE MALL - of - SAN JUAN

“Taubman” ha contratado los servicios de un Especialista en Permisos para facilitar el proceso a todos los Arrendatarios. Esta Firma de especialistas trabajará de forma directa con cada Arrendatario, **sin costo alguno**. De esta forma se facilitará todo el proceso de radicación y obtención de los debidos Permisos de Construcción y Permisos de Uso. Es importante que cada Arrendatario realice los trámites legales correspondientes para autorizar al Especialista de Permisos, contratado por “Taubman”, a realizar todas las gestiones necesarias a tales efectos. Esta autorización solo facultará al Especialista a realizar todos los trámites necesarios para propósitos de Permisología.

La firma es la siguiente:

Especialistas en Permisos

Eng. Miguel A. Bonilla, PSC

Ingeniero Miguel Bonilla

315 Ave. Winston Churchill

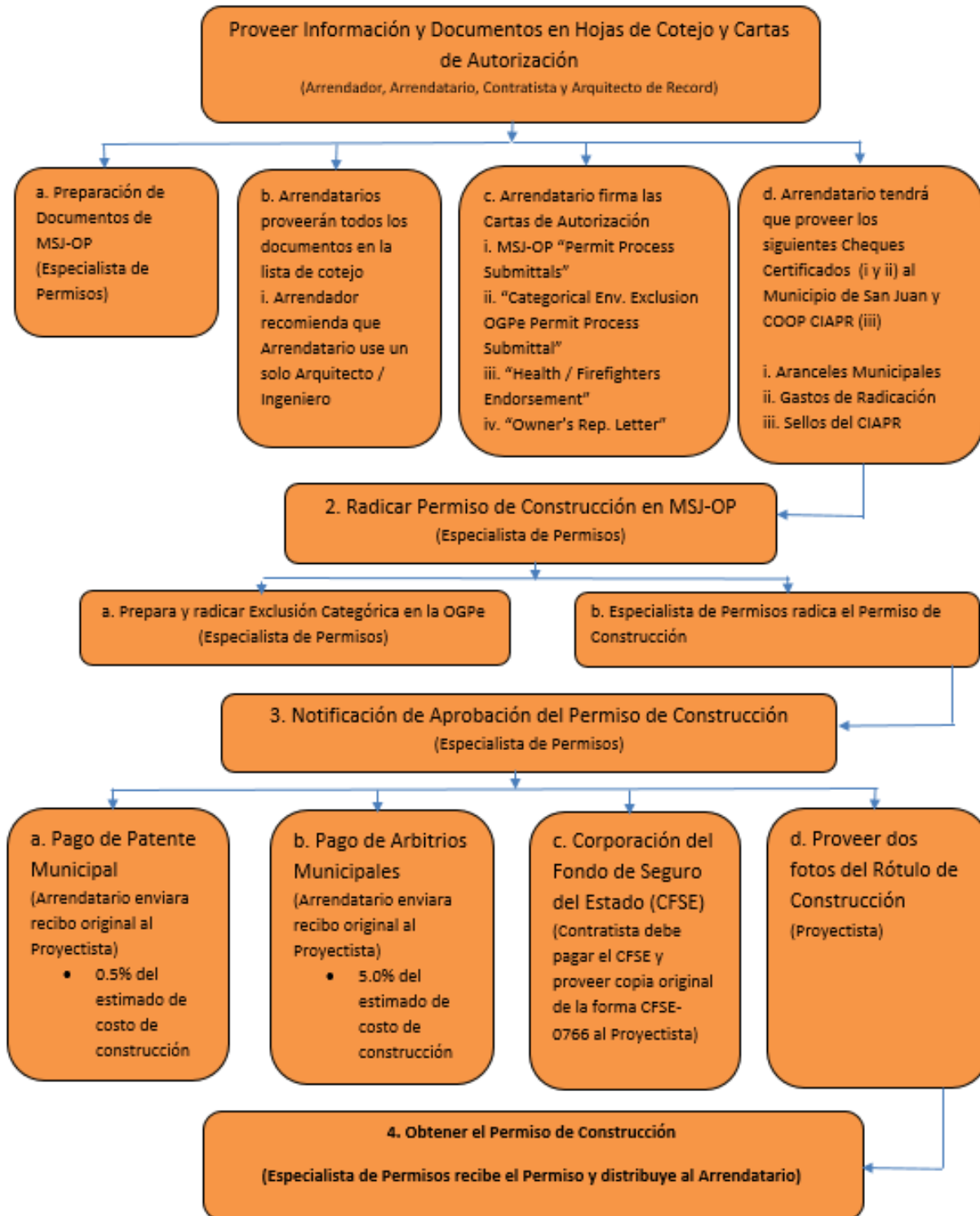
Urb. Señorial

San Juan, Puerto Rico 00926

(787) 755-1001



Flujograma de Permiso de Construcción Municipio Autónomo de San Juan – Oficina de Permisos (MSJ-OP)





THE MALL *-of-* SAN JUAN

1. **Listado de la Información requerida, Hoja de cotejo de documentos y Cartas de Autorización** (Arrendatario, Contratista General, Arquitecto/Ingeniero en Record)
 - a. Cada Arrendatario deberá complementar toda la información requerida (todas las formas están disponibles bajo la sección de “Permiso de Construcción” en el website provisto por Taubman). Una vez cumplimentadas todas las formas, las mismas deberán ser enviadas en original al Especialista de Permisos para su radicación.
 - b. Cada Arrendatario proveerá toda la documentación según aparece en la hoja de cotejo incluida en la sección de permisos en el “website” de “Taubman”.
 - i. Se recomienda que cada Arrendatario utilice solo un Arquitecto / Ingeniero para la firma y sellado de todas las hojas de dibujos, planos y especificaciones, independientemente de la disciplina de estas. (No se recomienda utilizar profesionales individuales para cada disciplina: (mecánica, civil, estructural, plomería, electricidad, etc.), ya que esto demoraría el proceso.
 - c. Cada Arrendatario deberá firmar las cartas de autorización, provistas en la sección de permisos en el “website” de “Taubman”. Estas cartas son de suma importancia para autorizar al Especialista de Permisos a realizar todas las gestiones necesarias para la obtención del mismo. La carta deberá ser enviada por correo y en original al Especialista de Permisos.

Eng. Miguel A. Bonilla, PSC
315 Ave. Winston Churchill
Urb. Señorial
San Juan, Puerto Rico 00926

Las cartas de autorización son las siguientes:

- i. Carta de Autorización para la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan (MSJ-OP) – esta carta autorizará al Especialista en Permisos a radicar toda la documentación necesaria para la obtención del debido Permiso de Construcción y eventual Permiso de Uso.
 - ii. Solicitud de Exclusión Categórica ante la Oficina General de Permisos (OGPe) – esta carta facultará al Especialista en Permisos a radicar y obtener el Permiso de Exclusión Categórica, según es requerido por las Leyes de Puerto Rico.
 - iii. Endosos de Bomberos y el Departamento de Salud – Esta carta facultará al Especialista en Permisos a realizar todas las gestiones necesarias para la radicación, inspección y obtención de los Permisos de Bomberos y el Departamento de Salud, según es requerido por el Gobierno de Puerto Rico.
 - iv. Carta de Representación del Dueño- Esta carta autoriza al Especialista de Permisos a actuar en representación del Arrendatario y/o firmar toda la documentación necesaria para efectos de permisología única y exclusivamente.
- d. Cada Arrendatario deberá proveer los siguientes **Cheques Certificados**. Los cheques a y b, deberán ser emitidos a nombre del Municipio de San Juan. El cheque c, deberá ser emitido a nombre de la Cooperativa del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico (COOP-CIAPR).
- i. Comprobantes/Sellos Municipales. Se calcula en base a \$5.00 por cada \$1,000.00 o fracción del total del costo estimado de construcción. (Ejemplo: Para una construcción



THE MALL *-of-* SAN JUAN

cuyo costo está estimado en \$200,000.00. El costo de los Sellos Municipales será $[(200,000.00/100)*\$5.00]=$ **\$1,000.00**

- ii. Costos de Radicación (MSJ-OP): El costo pagado al Municipio de San Juan por la radicación de un proyecto de construcción, varía dependiendo del costo estimado de la obra.

Costo Estimado de Construcción:	Costo de Radicación:
\$75,000.00 - \$99,000.00	\$50.00
\$100,000.00 - \$299,999.00	\$100.00
\$300,000.00 - \$999,999.00	\$240.00
\$1,000,000.00 - \$1,999,999.00	\$440.00

- iii. Sellos CIAPR (Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico) – el costo de estos sellos será de \$1.00 por cada \$1,000.00 o fracción del costo estimado del proyecto. (Ejemplo: Para una construcción cuyo costo estimado es de \$200.000 el costo de estos sellos sería calculado de la siguiente manera $\{(\$200,000.00/\$1,000.00) * \$1.00\} =$ **\$200.00**

2. Radicación de Permiso:

a. El especialista en Permisos radicará la documentación necesaria para la obtención del Permiso de Exclusión Categórica. Este permiso es necesario para la radicación del Permiso de Construcción. El costo de radicación para la Exclusión Categórica es de \$75.00 por tienda. Sin embargo, este costo será cubierto por el Especialista de Permisos.

- i. El propósito de la obtención del Permiso de Exclusión Categórica, es un requisito de ley, donde el mismo certifica que la construcción de un proyecto, no afecta de forma significativa el medio ambiente, ni pone bajo riesgo alguna especie en peligro de extinción.

b. Una vez obtenido el Permiso de Exclusión Categórica, el Especialista en Permisos, someterá el mismo, junto a toda la documentación requerida para la radicación del Permiso de Construcción ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, para cada uno de los arrendatarios.

3. **Notificación de Aprobación** - Una vez radicado el Permiso de Construcción, el Especialista de Permisos, deberá recibir una Notificación de Aprobación por parte de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, sujeto a las siguientes condiciones:

a. Pago de las Patentes Municipales (Cada arrendatario será responsable de enviar el recibo original al Especialista de Permisos, como evidencia de dicho pago).

- i. El mismo es calculado en base al 0.50% del costo total estimado de la obra.

b. Pago de los Arbitrios Municipales (Cada arrendatario será responsable de enviar el Recibo Original al Especialista en Permisos, como evidencia de dicho pago).

- i. El mismo es calculado en base al 5% del costo total estimado de la obra.



THE MALL *-of-* SAN JUAN

c. Fondo del Seguro del Estado:

- i. Cada Contratista General contratado por el Arrendatario es responsable de pagar el Fondo del Seguro del Estado y proveer evidencia en original de la Forma CFSE-0766 al Especialista de Permisos. (Un mapa con la localización de la Oficina del Fondo del Seguro del Estado, está disponible en el “website” de “Taubman”)
 - ii. Es necesario que cada Contratista General coordine con el Especialista de Permisos las gestiones para el pago de la Póliza del Fondo del Seguro del Estado.
- d. Proveer dos fotografías del Rotulo del Proyecto en Construcción. (Estas gestiones serán realizadas por el Especialista de Permisos.)
- i. Estas gestiones será realizadas sin costo alguno para el Arrendatario.

4. Obtención del Permiso de Construcción.

a. Una vez la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan aprueba y emite el Permiso de Construcción, el Especialista en Permisos se encargará de distribuir el mismo a cada uno de los Arrendatarios.

Recordatorio:

Toda persona que interese comenzar operaciones en Puerto Rico, deberá obtener su Registro de Comerciante. Deberá contratar los servicios profesionales de un abogado y/o contable a tales efectos. Para poder obtener el mismo, es necesario:

- a. Registrar la Corporación con el Departamento de Estado
- b. Obtener o enviar su Número de Seguro Social Patronal, provisto por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos.
- c. Registrar su Mercancía en el Departamento de Hacienda de Puerto Rico para propósitos de Contribuciones.
- d. Obtener una Patente Provisional – Está Patente provisional autoriza al Comerciante a operar su negocio.



REQUISITOS PARA EL PERMISO DE USO

Narrativo:

En Puerto Rico es necesario la obtención de un Permiso de Construcción, previo al inicio de toda obra. **La construcción de tiendas, dentro de un Centro Comercial, no es la excepción.** Una vez se obtiene el Permiso de Construcción, y se concluye la obra, el dueño del establecimiento o su representante, deberá obtener un **Permiso de Uso** para poder comenzar operaciones y/o la apertura de su comercio.

Como parte del proceso para la obtención del Permiso de Construcción, cada Arrendatario tendrá que adquirir y/o contratar los servicios de un Arquitecto Licenciado bajo las leyes de Puerto Rico y miembro activo del Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico; o de un Ingeniero Licenciado y miembro activo del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico para sellar los planos. Ambos profesionales, deberán estar registrados para ejercer su profesión en el Departamento de Estado de Puerto Rico.

De necesitar ayuda para la contratación de estos Especialistas, puede comunicarse con el Coordinador de Arrendamiento de "Taubman":

Coordinador de Arrendamiento

Sr. John Treter

Senior Tenant Coordinator

(248) 258-7415

jtretter@taubman.com

"Taubman" ha contratado los servicios de un Especialista en Permisos para facilitar el proceso a todos los Arrendatarios. El Especialista en Permisos trabajará de forma directa con cada Arrendatario, **sin costo alguno**. De esta forma se facilitará todo el proceso de radicación y obtención de los debidos Permisos de Construcción y **Permisos de Uso**. Es importante que cada Arrendatario realice los trámites legales correspondientes para autorizar al Especialista de Permisos, contratado por "Taubman", a realizar todas las gestiones necesarias a tales efectos. Esta autorización solo facultará al Especialista a realizar todos los trámites necesarios para propósitos de permisología.

La firma contratada es la siguiente:

Especialistas en Permisos

Eng. Miguel A. Bonilla, PSC

Ingeniero Miguel Bonilla

315 Ave. Winston Churchill

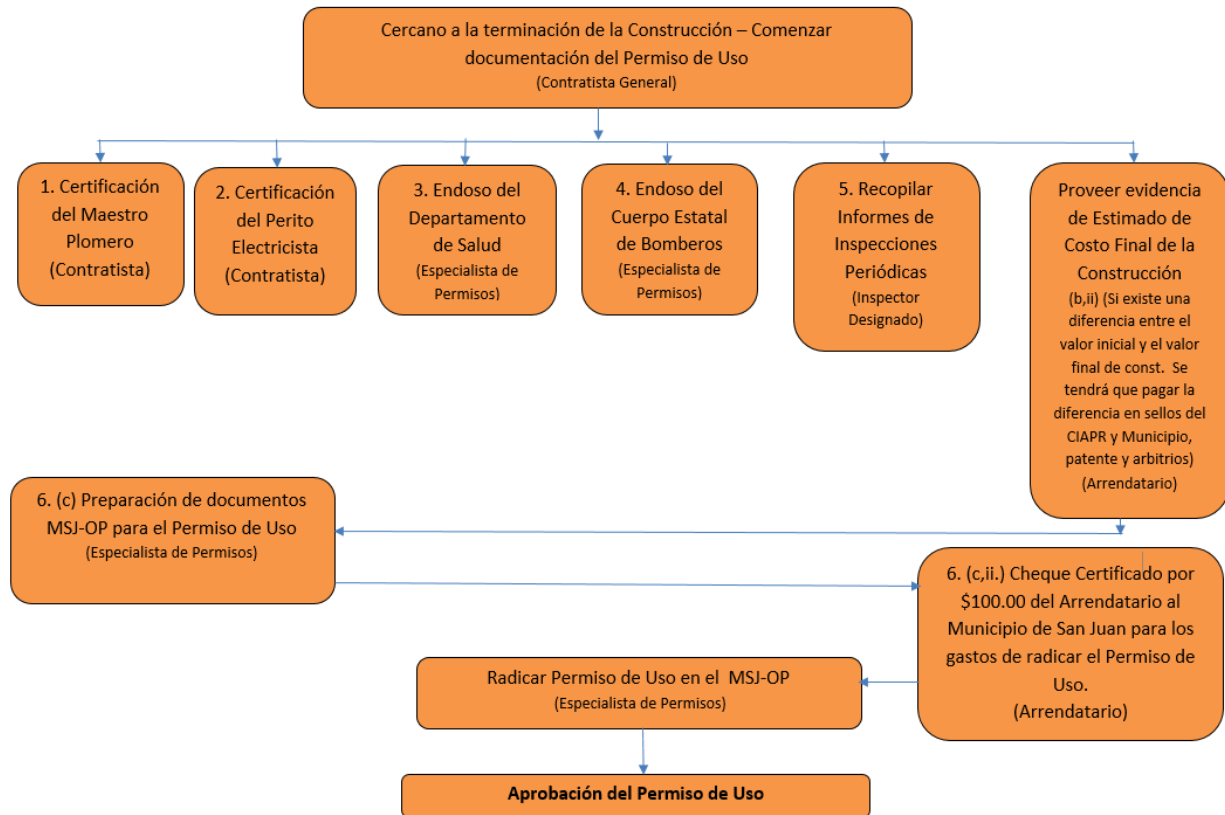
Urb. Señorial

San Juan, Puerto Rico 00926

(787) 755-1001



Flujograma de Permiso de Construcción Municipio Autónomo de San Juan – Oficina de Permisos (MSJ-OP)





1. Formulario de Certificación del Maestro Plomero

- a. El Especialista de Permisos preparará el formulario de Certificación del Maestro plomero una vez los trabajos estén substancialmente finalizados. Cada Contratista General, tendrá que tener contratado un Maestro Plomero Licenciado para la firma de la Certificación.
 - i. El Maestro Plomero Licenciado, deberá ser miembro activo del Colegio de Maestros Plomeros de Puerto Rico.
- b. Este Formulario deberá ser notariado para su validez. Este Servicio será provisto por el Especialista de Permisos.
- c. El Especialista de Permisos entregará la documentación original en la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan.

2. Formulario para la Certificación Eléctrica

- a. Una vez los trabajos eléctricos han sido substancialmente completados, el Perito Electricista contratado por el Contratista General, deberá completar la documentación necesaria para Certificar los trabajos eléctricos realizados y someter la misma ante la Autoridad de Energía Eléctrica (PREPA).
 - i. El Perito Electricista deberá ser miembro activo del Colegio de Peritos Electricistas de Puerto Rico.
- b. Una vez el Contratista General tiene la documentación debidamente sellada por la Autoridad de Energía Eléctrica, el mismo deberá ser entregado en original al Especialista de Permisos.

3. Formularios para el Departamento de Salud

- a. El Permiso del Departamento de Salud, es requerido para todo establecimiento comercial que posea servicios sanitarios (baños) y/o área de preparación de alimentos (cocinas).
- b. La documentación debe ser completada una vez los trabajos hayan sido completados substancialmente.
- c. El Especialista de Permisos (Profesional Autorizado) completará la documentación, realizará las inspecciones necesarias, pagará los cargos de radicación pertinentes y obtendrá el Permiso, **sin cargo alguno para el Arrendatario.**

4. Endoso de Bomberos

- a. El Especialista de Permiso (Profesional Autorizado) completará la documentación, realizará las inspecciones necesarias, pagará los cargos de radicación pertinentes y obtendrá el Endoso, **sin cargo alguno para el Arrendatario.**
- b. La documentación será completada una vez los trabajos hayan sido substancialmente finalizados y todos los sistema de prevención de incendios hayan sido completados y certificados por su instalador.

5. Reportes de Inspección

- a. El Especialista de Permisos realizará inspecciones de los trabajos realizados y someterá reportes de los mismos a través de todo el proceso de construcción.
 - i. Estos reportes de Inspección serán compilados y sometidos a la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, ya que los mismos son requeridos para la otorgación del Permiso de Uso.



6. Evidencia del Costo Final/Actual de Construcción

- a. El Contratista General/Arrendatario enviará al Especialista de Permisos el costo final enmendado de la obra de construcción. Deberá realizar estas gestiones lo antes posible, una vez la obra haya concluido.
- b. El estimado de costos de la obra de construcción es necesario para poder radicar las formas OP-MSJ-9 y OP-MSJ-111 de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan.
 - i. Las formas OP-MSJ-9 y OP-MSJ-111 serán completadas por el Especialista de Permisos, firmadas y notarizadas por el Contratista General.
 - ii. Si el costo de la obra de construcción aumenta en comparación con el costo estimado utilizado para la radicación del Permiso de Construcción, el Contratista General/Arrendatario deberá pagar el equivalente de la diferencia en Sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico y Sellos del Municipio de San Juan. Además de:
 - La diferencia en el Costo para el pago de las Patentes Municipales (0.5% del Costo de Construcción).
 - La diferencia en el Costo para el pago de los Arbitrios Municipales (5.0% del Costo de Construcción).
- c. Una vez la diferencia en costos sea recibida y reconciliada, el Especialista de Permisos preparará toda la documentación necesaria para la radicación del Permiso de Uso ante la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan.
 - i. **Es recomendable que la reconciliación de estos costos sea realizada a la mayor brevedad posible, para evitar atrasos en la obtención del Permiso.**
 - ii. El Contratista General / Arrendatario enviará al Especialista de Permisos un **Cheque Certificado** pagadero a nombre del Municipio de San Juan, por la cantidad de \$100.00.

Recordatorio:

Toda persona que interese comenzar operaciones en Puerto Rico, deberá obtener su Registro de Comerciante. Deberá contratar los servicios profesionales de un abogado y/o contable a tales efectos. Para poder obtener el mismo, es necesario:

- a. Registrar la Corporación con el Departamento de Estado
- b. Obtener o enviar su Número de Seguro Social Patronal, provisto por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos.
- c. Registrar su Mercancía en el Departamento de Hacienda de Puerto Rico para propósitos de Contribuciones.
- d. Obtener una Patente Provisional – Está Patente provisional autoriza al Comerciante a operar su negocio.