

CONTESTACIÓN A PRE-CONSULTA DE EDIFICABILIDAD

Datos del Proyecto

Núm. Caso: 2022-437046-PCE-021485

De conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes y reglamentos vigentes, se otorga la presente Contestación a Pre-Consulta para las obras a realizarse en un predio ubicado en:

Dirección Física:
San Sebastián 208 Viejo
San Juan, Puerto Rico 00901

Proponente:
Radames Lugo

Dueño del Proyecto:
MIGSIF3, LLC

Dueño del Solar:
MIGSIF3, LLC

Número de Catastro:
022-092-019-05

Calificación:
R-6

Estimado de Costos:
\$150,846.00

DATOS DE PRE-CONSULTA

El memorial explicativo establece que las obras a realizarse son las siguientes:

- A. Convertir 8 apartamentos existentes en 15 apartamentos para alquiler a corto plazo

DISPOSICIONES:

Dispone el Artículo 1.5 de la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico” que una Pre-Consulta es una “orientación que podrá ser solicitada a la Oficina de Gerencia de Permisos, en adelante OGPe, previo a la radicación de una solicitud para un proyecto propuesto, en la cual se identificará la conformidad de este, con las disposiciones estatutarias y reglamentarias aplicables”.

El 2 de enero de 2021, entró en vigencia el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios¹, y en su Glosario de Términos que se encuentra en el Tomo XII del en adelante Reglamento Conjunto, en el Inciso (P) (136), define el concepto de Pre-consulta como una “orientación que, de solicitarse, será dada por la Oficina de Gerencia de Permisos, una Entidad Gubernamental Concernida o Municipio Autónomo con Jerarquía I a la III previo a la radicación de una solicitud para un proyecto propuesto. En la pre consulta se identificarán las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a tal acción, actividad o proyecto propuesto, así como la información que conforme a ésta deberá, en su día, presentar el solicitante”.

La Sección 2.1.8.7 (a) del Reglamento Conjunto, supra, intitulada “Solicitud de Pre-Consulta” establece que: Cualquier persona que interese un permiso, licencia, certificaciones, autorizaciones, recomendaciones y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico podrá solicitar a la OGPe o al Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, según aplique, una orientación en la cual se identificarán las disposiciones de ley y reglamentarias aplicables a tal acción, actividad o proyecto propuesto y la información que conforme a ésta deberá, en su día, presentar el solicitante.

El solicitante podrá requerir a la agencia, que le provea una lista de los permisos o autorizaciones que, a tenor con las disposiciones de ley y reglamentarias aplicables, deberá obtener para poder comenzar la construcción u operación del proyecto.

Los Gerentes de Permisos, el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental o sus representantes, participarán en la evaluación de la Pre-Consulta, según aplique, a discreción del Secretario Auxiliar o del Director Regional de la OGPe.

Como parte de la Pre-Consulta, el solicitante incluirá de manera escrita y detallada, como mínimo, la ubicación propuesta y una descripción del proyecto.

CONTESTACIÓN A PRE-CONSULTA DE EDIFICABILIDAD

Núm. Caso: 2022-437046-PCE-021485

La respuesta de la OGPe o del Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, según corresponda a la Pre-Consulta se hará por escrito y ésta, al igual que la información presentada por el solicitante, estará disponible para examen por el público en el SUI, a menos que el solicitante reclame y justifique la confidencialidad de dichos documentos, por contener secretos de negocio que no pueden ser divulgados.

El proceso Pre-Consulta solo será a los fines de aclarar, previo a la radicación de cualquier solicitud, los requisitos o exenciones aplicables al proyecto, sujeto al pago de los cargos aplicables. Cuando se reclame la confidencialidad de documentos se podrá requerir el pago de un cargo adicional por el manejo del proceso.

Aunque la Pre-Consulta pudiera incluir recomendaciones de la OGPe, este proceso no se considerará en ningún caso como una determinación final en cuanto a la aprobación o rechazo a la acción propuesta. Si el peticionario ha solicitado una reunión como parte de la Pre-Consulta, en un término no mayor de cinco (5) días de la fecha de radicación, se le notificará al cliente los documentos requeridos.

COMENTARIO DE LA OP:

Conforme a las disposiciones previamente citadas, las obras a realizar requieran la obtención de una Consulta de Construcción (CCO), y /o un Permiso de Construcción (PCOC), y/o una Consulta de ubicación (CUB), según aplique. Según la Sección 3.2.4.2 inciso a (3) del Reglamento Conjunto 2020, donde indica, que la creación de viviendas nuevas dentro del edificio será necesario un permiso de construcción. Lo propuesto en esta Pre consulta, es la creación de 7 apartamentos nuevos adicionales a los ya 8 apartamentos existentes.

AVISO:

Aunque esta Pre-Consulta pudiera incluir recomendaciones de la OGPe o dependencia del municipio, este proceso no se considerará en ninguna circunstancia como una determinación final en cuanto a la aprobación o rechazo de la acción propuesta. En ninguna circunstancia, deberá interpretarse que la respuesta de esta oficina implique la aprobación del proyecto en sí, ni que autorice obras de construcción de clase alguna.

FIRMA Y SELLOS

FECHA DE EXPEDICION

12 de octubre de 2022

Cordialmente




Ing. Victor A. Joglar Díaz
OFICIAL DE PERMISOS