



Ponencia de la Federación de Alcaldes de Puerto Rico sobre los Proyectos de Administración A-114 “Código de Planificación y Permisos de Puerto Rico”, y P de la C. Núm. 1213 así como su versión del Senado P. del S. 1183 y P. del S. Núm. 1173 “Ley para Simplificar el Sistema de Permisos de Puerto Rico”.

Lunes, 27 de abril de 2026

*Hon. Gabriel “Gaby” Hernández, MPA
Presidente*

Tabla de Contenido

I.	Contexto e introducción	6
II.	Consenso general de la Federación de Alcaldes sobre las Reformas propuestas de Planificación y Permisos.....	8
	<i>Puntos más beneficiosos de ambos proyectos de reformas.....</i>	<i>8</i>
	<i>Autonomía Municipal – En riesgo</i>	<i>10</i>
	<i>El rol de la Junta de Planificación y sus Planes y funciones más importantes – Se podría atrasar lo adelantado por esta en la última década</i>	<i>12</i>
	<i>Preocupación porque se otorguen los permisos de una manera eficiente, pero sin poner en riesgo el orden del territorio y el ambiente – Hay países que son rápidos otorgando permisos y sin poner en riesgo el ambiente</i>	<i>13</i>
III.	Compilación de Enmiendas Propuestas por la Federación de Alcaldes a los Proyectos de Ley de Planificación y Permisos de Puerto Rico	14
	Área 1: Autonomía Municipal – En riesgo.....	14
	1.1 Limitar la cláusula de supremacía del Código (Art. 1.05).....	14
	1.2 Excluir expresamente los convenios de delegación de jerarquías I-III de la cláusula de supremacía	16
	1.3 Proteger las facultades delegadas y estabilizar los convenios municipales (Art. 5.01)....	16
	1.4 Ampliar las competencias de los municipios con jerarquía I, II y III (Art. 5.01).....	16
	1.5 Mantener la evaluación municipal de proyectos estratégicos (Art. 3.05 / 3.06)	17
	1.6 Exigir deferencia al POT municipal en proyectos reservados al nivel central (Arts. 5.02, 5.07)	18
	1.7 Garantizar la participación municipal en la adopción del Reglamento Único (Arts. 8.02 y 8.03)	18
	1.8 Permitir al municipio imponer condiciones locales razonables (Arts. 5.04(d) y 13.17) ...	18
	1.9 Reconocer autonomía adjudicativa real en los casos delegados (Arts. 5.02 y 5.03)	18
	1.10 Proteger las finanzas municipales y las facultades tributarias	19
	1.11 Incluir a los municipios en la inmunidad del sistema (Art. 18.01).....	20
	1.12 Incluir una cláusula general de interpretación pro autonomía municipal (Arts. 1.04 y 1.05)	20
	1.13 Proteger la vigencia de los POT ante la nueva estructura regulatoria (Art. 6.004 Ley 107-2020).....	21

1.14 Reconocer formalmente el modelo de consorcios intermunicipales.....	22
1.15 Restituir las facultades municipales de fiscalización, querellas y sanciones (Capítulo XV).....	22
1.16 Mantener la estructura de la Junta Adjudicativa Municipal (Art. 5.03)	22
1.17 Armonizar la definición de “municipio autónomo” con el Código Municipal.....	23
1.18 Conservar la competencia municipal primaria sobre asuntos de uso de terrenos (Art. 1.03)	23
1.19 Incluir las ordenanzas municipales como criterio en decisiones discrecionales (Arts. 5.04 y 1.07)	23
1.20 Requerir la Oficina de Planificación como requisito para transferencia de facultades (Art. 5.01).....	24
Área 2: El rol de la Junta de Planificación y sus Planes y funciones más importantes – Se podría atrasar lo adelantado en la última década	24
2.1 Mantener el Reglamento Único bajo la Junta de Planificación	24
2.2 Garantizar que el PUT no subordine la planificación a objetivos exclusivamente económicos (Art. 7.03)	24
2.3 Garantizar que los POT municipales establezcan las clasificaciones de suelos a partir de la realidad local	25
2.4 Proteger la aprobación de los POT a nivel de la más alta jerarquía institucional.....	26
2.5 Proteger el suelo rústico de lotificación y urbanización	26
2.6 Mantener un proceso uniforme para cambios de zonificación con participación ciudadana (Arts. 7.13 y 7.14).....	26
2.7 Cumplimiento efectivo del mandato de actualización de los POT y asignación de recursos.....	27
2.8 Garantizar asistencia estatal para la preparación de planes municipales (Art. 6.004 Ley 107-2020)	27
2.9 Mantener las reclasificaciones de suelo bajo la JP y los municipios	27
2.10 Representación municipal en la gobernanza del sistema (Arts. 8.02, 8.03 y 9.09)	27
2.11 Mantener la Oficina de Auditoría y Querellas bajo la Junta de Planificación	28
2.12 Rechazar el criterio de intensidad de uso como determinante principal del sistema de permisos (P. del S. 1173, Arts. 1020.01 y 1020.06)	28

Área 3: Eficiencia en los permisos sin poner en riesgo el orden del territorio y el ambiente	29
3.1 Establecer mecanismos de fiscalización efectivos sobre los Profesionales Autorizados (PA)	29
3.2 Limitar las obras exentas y mantener la fiscalización municipal (Arts. 1.07 y 13.04)	29
3.3 Establecer términos de adjudicación realistas y diferenciados (Art. 13.07)	31
3.4 Fortalecer la capacidad técnica de las agencias concernidas para evaluaciones interagenciales	31
3.5 Ampliar el término del Permiso Único Condicional a 12 meses (Art. 13.15)	32
3.6 Limitar el alcance del Permiso Único Condicional y preservar la fiscalización preventiva (Art. 13.15)	32
3.7 Eliminar la contradicción del Permiso Único Domiciliario (Art. 13.14)	33
3.8 Limitar la validación limitada de solicitudes certificadas (Art. 13.16)	33
3.9 Endurecer los criterios de no conformidad legal (Art. 13.60)	33
3.10 Proteger los recursos naturales en la aplicación de exclusiones categóricas	34
3.11 Condicionar la integración al Sistema Unificado de Información a la disponibilidad real (Art. 12.02)	34
3.12 Establecer métricas operacionales diferenciadas según capacidad municipal	34
3.13 Aprobar la infraestructura como requisito previo a la aprobación de proyectos	35
3.14 Criterios más claros para usos permisibles (Art. 13.21)	35
3.15 Simplificar el <i>injunction</i> estatutario y proteger la fiscalización (Art. 15.10)	35
3.16 Fortalecer OGPe con personal técnico en lugar de crear nuevas figuras profesionales privadas	36
Área 4: Otras enmiendas	38
4.1 Permitir la aplicabilidad supletoria de la LPAU (Art. 1.06)	38
4.2 Eliminar o hacer discrecional la coordinación obligatoria de reuniones (Art. 3.14)	38
4.3 Eliminar el cambio automático de uso en transferencias de dueño (Art. 13.03(b)(5))	38
4.4 Regular la figura de los gestores de permisos	38
4.5 Aclarar la relación entre Consulta de Construcción y Variación de Uso	39
4.6 Definir límites claros a las facultades del DDEC sobre municipios (Art. 1.09)	39
4.7 Establecer un capítulo de coordinación interagencial y municipal	39

4.8 Definir con precisión las PyMEs para el Permiso Único automático (Art. 13.13).....	39
4.9 Confirmación Anual de Cumplimiento (Art. 13.13).....	40
4.10 Ampliar la definición de entidades gubernamentales concernidas (Art. 1.07)	40
4.11 Nombramiento de directores de oficinas municipales como empleados de confianza (Art. 16.146 / Art. 6.005 Ley 107-2020).....	41
4.12 Facultades, deberes y funciones del Secretario Auxiliar; Inciso (dd) (Art. 3.03)	42
4.13 Elaboración, Adopción y Revisión de Planes de Ordenación Territorial (Art. 7.22)	42
4.14 Transición para el estudio, balance y ajuste de derechos por servicios en la evaluación y otorgación de permisos y consultas; Incisos (b) y (c) (Art. 17.09):	43

Área 5: Enmiendas presentadas por el Municipio Autónomo de San Juan (MASJ y recomendaciones a los Artículos del P de S 1183 “Código de Planificación y Permisos” y al Proyecto de Administración A-114 que la versión en la Cámara es Proyecto de la Cámara 1213 y en el Senado el Proyecto del Senado 1173 “Ley para Simplificar el Sistema de Permisos de Puerto Rico”

5.1 Plan de Ordenación Territorial	44
5.2 Leyes y Reglamentos Especiales Aplicables.....	45
5.3 Supremacía del Código y el Reglamento Único sobre ordenanzas municipales.....	48
5.4 En cuanto a las definiciones contenidas en el PS-1173 y algunas disposiciones.....	52
5.5 Delegación Condicionada y Riesgo de Adjudicación sin Jurisdicción	55
5.6 “Permits Academy” (Artículo 1.11).....	57
5.7 Divisiones o componentes operacionales mínimos (Artículo 3.04)	57
5.8 Capítulo V-Municipios Autonomos, Subcapítulo A-Transferencias de Facultades	57

I. Contexto e introducción

Se nos requirió expresarnos sobre el Proyecto de Administración A-114 presentado en Senado como el PS-1183 y en la Cámara de Representantes como PC-1213, conocido como “Código de Permisos de Puerto Rico” y el Proyecto del Senado Núm. 1173 mejor conocida como “Ley para Simplificar el Sistema de Permisos de Puerto Rico”.

El Proyecto de Administración A-114 versión en el Senado PS-1183 y en la Cámara de Representantes como PC-1213 propone crear el **“Código de Planificación y Permisos de Puerto Rico”**; a los fines de establecer el marco legal y administrativo que regirá la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos por el Gobierno de Puerto Rico; disponer la política pública, establecer el alcance e interpretación con otras leyes y reglamentos; establecer lo relacionado a la protección del ambiente, zonas y sitios históricos, así como recursos arqueológicos; crear la Junta de Planificación y Urbanismo, la Oficina de Atención y Resolución de Querellas y la Junta de Revisiones Administrativas; entre otros asuntos; además enmendar varias leyes entre estas la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”.

La Exposición de Motivos de la medida en referencia señala que el pueblo puertorriqueño reclama un modelo de planificación ágil, certero, confiable y consistente, que logre establecer el balance adecuado entre los imperativos de desarrollo económico y orden territorial, que reconozca y respete el derecho a la propiedad privada y la protección de nuestros recursos ambientales y patrimoniales.

A estos fines, el Proyecto de Administración A-114 (PS-1183 y PC-1213) pretende establecer un modelo de desarrollo ordenado que proteja nuestros recursos, fortalezca la planificación territorial, reconozca y salvaguarde el derecho propietario y facilite la inversión responsable. Esta medida busca reorganizar y armonizar la administración del sistema de planificación y permisos en Puerto Rico mediante la creación de un Código de Planificación y Permisos integrado, que centraliza normas y redefine la relación entre el gobierno central y los municipios, particularmente, con los Municipios con Jerarquía de la I a la III, los Municipios Autónomos y los consorcios intermunicipales con delegaciones.

El referido Código propuesto persigue asegurar el fiel cumplimiento del ordenamiento de uso del suelo; proveer certeza regulatoria en los procesos de permisos que promueva la inversión y el quehacer económico; garantizar agilidad real mediante términos y métricas verificables; lograr coordinación efectiva entre las entidades gubernamentales concernidas y eliminar duplicidad de requisitos; delimitar con claridad aquellos asuntos que serán de naturaleza ministerial y aquellos que requerirán el ejercicio de discreción administrativa; reducir arbitrariedad adjudicativa mediante criterios objetivos, transparencia y precedentes administrativos; e institucionalizar, fortalecer y consolidar la figura de los Profesionales Acreditados como componente esencial del sistema de permisos y como colaboradores técnicos autorizados para ampliar la capacidad operacional del Estado, mediante mecanismos de certificación, auto certificación y validación técnica responsable, sujetos a estándares uniformes, educación continua, auditoría, trazabilidad y de forma medular, con la fiscalización posterior efectiva sobre estos actores del proceso de permisos. Además, establece que los asuntos relacionados con uso de terrenos, los cuales se regirán principalmente por el nuevo Código y su Reglamento Único, el cual tendrá supremacía sobre disposiciones incompatibles en otras leyes.

En la Federación de Alcaldes de Puerto Rico estamos contestes con que el Código de Planificación y Permisos, según presentado, establece un fundamento jurídico y conceptual que armoniza, de forma razonable y proporcional, los mandatos constitucionales de debido proceso y las garantías inherentes al derecho de propiedad y al disfrute de la propiedad privada, con la política pública de conservación y aprovechamiento responsable de los recursos naturales y patrimoniales.

No menos importante, la medida establece principios rectores de simplificación y uniformidad normativa; transparencia, certeza y confiabilidad con reglas claras y decisiones motivadas; agilización sin sacrificar rigor técnico ni garantías procesales; integración y responsabilización de profesionales licenciados; fiscalización robusta y rendición de cuentas; y protección de la seguridad pública y del ambiente mediante criterios técnicos proporcionales.

La medida en referencia representa una reforma estructural significativa del sistema de planificación territorial y permisos en Puerto Rico. Esta medida intenta hacer el

sistema de permisos más rápido, para que los ciudadanos puedan obtener permisos para construir, remodelar o abrir negocios más rápido y con menos burocracia. Asimismo, proveerá mayor transparencia y uniformidad, al proponer reglas claras para evaluar solicitudes, mejor acceso a mecanismos de querellas con la creación de la Oficina de Atención y Resolución de Querellas incorpora criterios sobre la protección de recursos naturales. Además, al facilitar los permisos se fomentan las herramientas para más y mejores oportunidades de empleo y actividad económica en las comunidades.

II. Consenso general de la Federación de Alcaldes sobre las Reformas propuestas de Planificación y Permisos

Es necesaria en el corto y mediano plazo una reforma de planificación y permisos en Puerto Rico y la Federación de Alcaldes le interesa se actúe de manera eficiente y ágil. No obstante trabajarla e implantarla de manera acelerada, sin la opinión de los alcaldes y de los técnicos que la ejecutarán; y sin un buen proceso de participación ciudadana puede crear nuevos problemas en la isla.

Puntos más beneficiosos de los Proyectos de Administración A-114 y el PS-1173 que ambos buscar reformar los permisos en PR

1. Ambas iniciativas demuestran que para la administración central el tema (de permisos) es uno de los tres asuntos prioritarios, junto con el asunto contributivo y el de energía.
2. Brinda la oportunidad para examinar los artículos, para mejorar la agilidad de emitir permisos, en beneficio de los ciudadanos y proponentes de proyectos.
3. El promulgar que el sistema sea más transparente. Sobre todo, tomando en cuenta los “ranking” bajos que tiene Puerto Rico en la facilidad de hacer negocios en comparación con otras jurisdicciones.

4. La oportunidad de actualizar los requerimientos para el trámite de solicitudes en el portal "SBP" y los establecidos por la reglamentación para evitar contratiempos o inconsistencias del proceso.
5. Presenta una oportunidad para atender y mejorar la reglamentación para disminuir las solicitudes de variaciones de usos.
6. Abre la oportunidad para establecer distritos de calificación, para atender nuevas necesidades.
7. Para pequeñas y medianas empresas (PyMEs), se otorgaría un permiso Único Consolidado que agrupe todos los requisitos necesarios para operar en un solo trámite.
8. Minimizar los tiempos de espera que actualmente frenan la apertura de negocios e inversiones. Se ha planteado la meta de otorgar ciertos permisos en plazos de 24 a 48 horas.
9. La reforma consolida sobre 43 leyes, deroga cerca de 45 leyes y revisa más de 1,000 páginas de reglamentos para unificarlos en una sola normativa.
10. Se busca eliminar criterios contradictorios entre agencias y la duplicidad, lo que reduciría drásticamente los litigios legales.
11. Se establecen términos a las entidades concernidas para emitir comentarios, y recomendaciones.
12. Garantiza un marco consistente y uniforme para todos los solicitantes, eliminando "impuestos invisibles" causados por la complejidad regulatoria.
13. Busca mejorar el modelo de negocios de la isla para atraer mayor inversión extranjera y local.
14. Oportunidad para regular el Profesional Autorizado(PA) , establecer el marco de fiscalización, y los procedimientos para atender la concurrencia de violaciones y las penalidades o multas a establecer.
15. Promueve el acceso a la plataforma de SBP a todos los municipios incluyendo a los que no cuentan con Planes Territoriales vigentes, para que puedan visibilizar la actividad.
16. Oportunidad para regular alojamientos en ciertas áreas que han causado problemas en municipios.
17. La agilización de permisos es un enfoque constante del Plan Fiscal de Puerto Rico.

18. Al establecer una sola "regla del juego" consistente lleva a certeza jurídica, logrando reducir drásticamente los litigios provocados por conflictos entre distintos textos legales.
19. La complejidad actual se considera un "impuesto invisible"; la reforma busca bajar el costo de vida al abaratar la vivienda, bienes y servicios básicos afectados por la ineficiencia administrativa.
20. Los proyectos promueven que el sistema sea más eficiente y ofrezca certeza, evitando que se apliquen unas reglas a unos ciudadanos y otras a otros.
21. Oportunidad para mejorar la fiscalización de los permisos, habiendo pasado por el proceso vigente de participación ciudadana.
22. Mejorar el sistema de radicación de solicitudes (SBP Single Business Portal, por sus siglas en inglés).
23. Le da mayor vigencia al Permiso Único cuando el uso es continuo y cuando el negocio pasa de unos dueños a otros.
24. El contar con un Código que agrupe todas las reglas de Planificación y Permisos permite mejor manejo y aplicación de la reglamentación y los casos.
25. La creación de un registro de Gestores debe darle mayor visibilidad y transparencia y fiscalización al Sistema.

No obstante, hay otros asuntos que como están planteados en la Reforma plantean preocupaciones, por ejemplo:

Autonomía Municipal – Podría ponerse en riesgo

1. La mayoría de los Alcaldes Federados que han advertido que, si no se garantiza que los municipios mantengan sus facultades de planificación, la reforma podría enfrentar desafíos legales por violar el Código Municipal.
2. Se han reportado debates sobre una "cláusula de supremacía" que otorgaría al Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico (DDEC) la última palabra sobre permisos, lo cual ha generado preocupaciones en los gobiernos municipales y en la asamblea legislativa.
3. Hay gran preocupación con el poder de autonomía que podrían perder los municipios del Estado, sobre todo, con respecto al Departamento de Desarrollo

Económico y Comercio (en adelante DDEC). La medida concentra un poder excesivo en el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, convirtiéndolo en el único ente con autoridad última, desplazando la pericia técnica y el conocimiento local de las oficinas de permisos municipales y la Junta de Planificación.

4. Hay consenso que los Municipios Autónomos con jerarquía, Consorcios y Acuerdos Intermunicipales han sido eficientes otorgando permisos, incluso muchos plantean que son más eficientes y ágiles que la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).
5. A nivel mundial la tendencia ha sido otorgarles más poderes a los gobiernos locales, cuando en la medida se limita a los gobiernos municipales aspirar a mayores facultades.
6. Preocupa que la firma de los Planes de Ordenación Territorial recaiga en el Secretario (a) del DDEC sustituyendo al Gobernador o Gobernadora, electos por el pueblo.
7. Pérdida de Jerarquía en Municipios Autónomos: Los municipios que ya han alcanzado niveles de autonomía (San Juan, Bayamón, Guaynabo, Fajardo, Cabo Rojo, Cidra, Carolina, Caguas, Mayagüez y Ponce) temen que el nuevo código anule sus facultades para expedir permisos, subordinándolos a una estructura centralizada bajo el DDEC.
8. La reforma elimina incisos clave de los Planes de Ordenación Territorial (POT), que son las herramientas legales que permiten a los municipios decidir qué y dónde se construye en su propio suelo.
9. El proyecto propone que ciertos proyectos definidos como "estratégicos" salgan de la jurisdicción de los municipios o consorcios para ser evaluados directamente por el estado central, lo que representa una usurpación de sus funciones.
10. La cláusula de supremacía pone en riesgo la Autonomía Municipal. Esta disposición podría invalidar ordenanzas municipales vigentes, los Planes de Ordenación Territorial (POT) y los convenios de delegación de jerarquías I-III.
11. La medida modifica términos del código municipal que han funcionado en beneficio de los municipios, principalmente en los Municipios Autónomos.

12. Existe preocupación generalizada en diversos profesionales y municipios sobre la prelación del PUTPR. Es importante mantener la prelación de los instrumentos de planificación sobre criterios estrictamente económicos.
13. La delegación del Reglamento al DDEC cuando el peritaje técnico de economía, infraestructura (urbanismo), ambiental y social lo tiene la Junta de Planificación.
14. Preocupación general sobre el comportamiento de algunos Profesionales Autorizados que han estimulado se otorguen permisos en lugares cuestionables. Los permisos hay que trabajarlos de una manera eficiente, pero sin poner en riesgo el orden del territorio y el ambiente.

El rol de la Junta de Planificación y sus Planes y funciones más importantes

1. De la manera que está redactado el proyecto la Junta de Planificación (en adelante la JP) seguiría perdiendo funciones.
2. Históricamente los objetivos del DDEC son estrictamente económicos, los de la Junta de Planificación son más amplios y sistémicos: económicos, urbanos, ambientales y sociales.
3. La Junta de Planificación no otorga permisos en Puerto Rico, lo hace la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).
4. Se entiende que los tres instrumentos de ordenación territorial de Puerto Rico son el Plan de Usos de Terrenos (el PUT), los Planes de Ordenación Territorial (POT) y el Reglamento de Permisos.
5. La Junta de Planificación durante los años 1950's se convirtió en un referente a nivel mundial, incluso estudiada por otras jurisdicciones al momento de establecer políticas públicas.
6. En los últimos 10 años y sobre todo luego de los huracanes Irma y María hay una mayor conciencia ambiental en Puerto Rico y la Junta de Planificación ha puesto oído en tierra y ha entrado en procesos de planificación que les han dado más participación a los municipios en sus procesos de ordenación territorial, sobre todo en los Planes de Ordenación Territorial y Planes de Mitigación de Riesgos.
7. Se hace necesario revisar el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico a tono con las necesidades actuales.

8. Se hace necesario tener un Reglamento Conjunto que no sea de emergencia, sino que sea permanente.
9. Se debe revisar si es justo que los municipios de las zonas metropolitanas y cabeceras de distrito tengan aproximadamente entre un 60 y un 70% de sus terrenos clasificados como urbanos y los pequeños y de ubicaciones más lejanas fluctúan entre un 10% y un 30%. Se hace necesario revisar si en esas zonas hay tierras que tengan la infraestructura, densidades y accesos razonables para crecer su delimitación urbana.
10. La medida concentra un poder excesivo en el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, convirtiéndolo en el único ente con autoridad última, desplazando la pericia técnica y el conocimiento local de la Junta de Planificación, la OGPE y las oficinas de permisos municipales.
11. Preocupación sobre transparencia porque el DDEC emitiría el permiso y también atendería la querrela o controversia.

Preocupación porque se otorguen los permisos de una manera eficiente, pero sin poner en riesgo el orden del territorio y el ambiente – Hay otras jurisdicciones fuera de Puerto Rico que son rápidas otorgando permisos y sin poner en riesgo el ambiente

1. Los súper poderes otorgados a los profesionales autorizados de permisos, que en nuestra opinión requerirían que cuando menos se audite el 20% de los permisos otorgados, si nos dejamos llevar por la historia.
2. Se plantea que es demasiado el poder que cede el Estado a los Profesionales Autorizados (PA).
3. Se teme que las decisiones de uso de terreno se tomen bajo criterios estrictamente económicos, obviando evaluaciones técnicas sobre la vulnerabilidad del suelo o el valor ecológico de los terrenos.
4. La reforma delega mayor poder a profesionales del sector privado para conceder permisos, lo que críticos ven como un mecanismo que podría facilitar aprobaciones sin la debida supervisión pública.

III. Compilación de Enmiendas Propuestas por la Federación de Alcaldes a los Proyectos de Ley de Planificación y Permisos de Puerto Rico

Proyectos de Ley bajo análisis:

- **Proyecto de Administración (A-114):**
 - P. del S. 1183 – “Código de Planificación y Permisos de Puerto Rico”
(versión del Senado de Puerto Rico)
 - P. de la C. 1213 – “Código de Planificación y Permisos de Puerto Rico”
(versión de la Cámara de Representantes)
- **P. del S. 1173** – “Ley para Simplificar el Sistema de Permisos de Puerto Rico”

Fuentes consultadas: Ponencias y memoriales del Municipio de San Juan, Municipio de Guaynabo, Municipio de Bayamón, Municipio de Camuy, Municipio de Cidra, Municipio de Fajardo, Consorcio Intermunicipal ABC (Aibonito, Barranquitas, Comerío), Consorcio Cordillera (Orocovis, Corozal y Naranjito) y la Federación de Alcaldes de Puerto Rico (FAPR)

Área 1: Autonomía Municipal – Podría ponerse en riesgo

1.1 Limitar la cláusula de supremacía del Código (Art. 1.05)

El Artículo 1.05 establece que las disposiciones del Código tendrán supremacía sobre cualquier otra ley, norma, procedimiento, convenio o reglamento incompatible. Concedores de estos temas señalan que esta disposición podría invalidar ordenanzas municipales vigentes, los Planes de Ordenación Territorial (POT) y los convenios de delegación de jerarquías I-III, enmendando- lo establecido en la autonomía municipal reconocida en la Constitución de Puerto Rico y en la Ley 107-2020 según enmendada, mejor conocida como Código Municipal para Puerto Rico. Se propone incorporar lenguaje aclaratorio que establezca que la supremacía no invalidará ordenanzas municipales válidamente adoptadas conforme al Código Municipal, siempre que no entren en conflicto directo e irreconciliable con disposiciones sustantivas del Código; y

que en ausencia de conflicto directo prevalezcan los POT, reglamentos y ordenanzas municipales compatibles. El Municipio de Camuy propone específicamente que la disposición de supremacía no sea aplicable para derogar, limitar o menoscabar las facultades de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación y Urbanismo relacionadas al ordenamiento territorial, la Ley 416-2004 sobre política pública ambiental, las facultades de transferencias de facultades en convenios conferidas o a conferirse a los gobiernos municipales en materia de ordenación territorial, convenios, o facultades tributarias según establecidas en el Código Municipal de Puerto Rico. (Consortio ABC – P. de la C. 1213; Municipio de Guaynabo – P. del S. 1183; Municipio de Camuy – P. del S. 1183; Consortio Cordillera – P. del S. 1183; Municipio de Fajardo – P. de la C. 1213; FAPR – P. del S. 1183)

Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje:

Artículo 1.05 - Supremacía.

Las disposiciones de este Código tendrán supremacía y prevalecerán sobre las disposiciones de cualquier otra ley, norma, procedimiento, convenio o reglamento que entre en conflicto con este en todo o en parte. A tales efectos, ninguna otra ley, norma, procedimiento, convenio o reglamento vigente podrá menoscabar, limitar o interferir con la política pública establecida en este Código, por lo que dichas disposiciones se interpretarán como tácitamente enmendadas o no puestas y no podrán utilizarse para cuestionar cualquier autorización, licencia, certificación, recomendación, determinación o permiso o los procesos que se establezcan en virtud de este Código, *sin que lo anterior se considere como una limitación o menoscabo a las facultades tributarias aplicables, sean estatales o municipales.*

1. No obstante lo anterior, la FAPR está de acuerdo que durante el proceso legislativo se revise la redacción del lenguaje de la cláusula de “Supremacía”, según fue presentada y se ajuste o **limite al asunto específico de permisos, planificación y urbanismo**, pero con las salvaguardas pertinentes a otra legislación aplicable.

1.2 Excluir expresamente los convenios de delegación de jerarquías I-III de la cláusula de supremacía

Los convenios de delegación representan el instrumento de ejecución de la autonomía municipal. El municipio Autónomo de Guaynabo ha planteado que la autonomía ha pasado de un alcance de 90-95% (periodo 2005-2014) a un 45-50% (2017-2025), y que con el P. del S. 1183 podría degradarse hasta un 25-30%. Se propone excluir expresamente los convenios de delegación de jerarquías I-III del alcance de la cláusula de supremacía, o en la alternativa, establecer un mecanismo de revisión caso a caso con criterios objetivos y que esté contenido en el Código Municipal de Puerto Rico conforme sea establecido en el proceso. (Municipio de Guaynabo — P. del S. 1183)

1.3 Proteger las facultades delegadas y estabilizar los convenios municipales (Art. 5.01)

El Código Municipal para Puerto Rico permite modificar o revocar convenios de transferencia por incumplimientos recurrentes, pero no define parámetros claros para determinar esos incumplimientos ni establece medidas correctivas progresivas. Esto deja la competencia municipal en una posición precaria. Se propone que ninguna delegación de facultades pueda suspenderse o revocarse sin: notificación escrita de incumplimientos específicos, establecimiento de planes correctivos con términos razonables, celebración de una vista administrativa, y que la determinación final a tomarse esté fundamentada y revisable y que se establezcan los términos para el recurso de apelación judicialmente. La revocación debe ser el último recurso y no una medida automática. Además, se recomienda implementar mecanismos escalonados de fortalecimiento institucional previos a cualquier revocación: establecer auditorías técnicas preventivas, retroalimentación estructurada, brindar oportunidades para subsanar deficiencias y establecer términos adecuados para implementar medidas correctivas. (Consortio ABC — P. de la C. 1213; Consortio Cordillera — P. del S. 1183; Municipio de Fajardo — P. de la C. 1213)

1.4 Ampliar las competencias de los municipios con jerarquía I, II y III (Art. 5.01)

Aunque el Código delega facultades por jerarquías, lo hace dentro de límites de tamaño, cabida, intensidad y materia, reservando asuntos importantes a la Junta Adjudicativa y la Oficina Central de Permisos. Se propone aumentar los umbrales de cabida, tamaño y complejidad de los proyectos que pueden adjudicar los municipios con jerarquía II y III,

y reconocer que los municipios con POT vigente y capacidad técnica certificada pueden asumir competencias adicionales sin depender de reservas centralizadas. (Consortio Cordillera – P. del S. 1183). El código reconoce que Municipios con Jerarquía I, II y III conservan sus facultades delegadas para otorgar permisos, no obstante, limitan a los Municipios toda vez que establece que estos no podrán exigir requerimientos adicionales a los dispuestos por el Código de Permisos o el Reglamento Único. Se propone que los Municipios podrán exigir requerimientos adicionales, según sea demostrada la capacidad de administrar la solicitud. (Municipio de Camuy).

1.5 Mantener la evaluación municipal de proyectos estratégicos (Art. 3.05 / 3.06)

El Artículo 3.05 centraliza la evaluación de proyectos estratégicos en la Oficina Central de Permisos, excluyendo a los municipios autónomos del debido análisis de planificación, aun cuando cuenten con facultades delegadas y capacidad técnica certificada. La experiencia municipal demuestra que los retrasos se originan en procesos interagenciales y ambientales, no en la evaluación municipal. Se propone mantener la facultad municipal para evaluar proyectos estratégicos cuando exista capacidad técnica demostrada, y establecer un modelo de evaluación concurrente con participación sustantiva y vinculante de los municipios. Para proyectos de impacto socioeconómico prioritario, se propone que no puedan aprobarse sin consulta formal del municipio afectado, otorgando un término de veinte (20) días laborables para someter comentarios. (Municipio de Guaynabo – P. del S. 1183; Municipio de Bayamón – P. del S. 1183; FAPR – P. del S. 1183)

A estos fines, recomendamos incorporar el siguiente lenguaje al Artículo 3.06, inciso (d):

"Ningún proyecto de impacto socioeconómico prioritario podrá ser aprobado sin la previa consulta formal del municipio afectado, emitida mediante resolución o certificación oficial; a estos fines el municipio tendrá un término de veinte (20) días laborables para someter sus comentarios, contados a partir de la fecha que la Oficina Central de Permisos envíe al municipio la notificación de evaluación del proyecto de impacto socioeconómico prioritario."

1.6 Exigir deferencia al POT municipal en proyectos reservados al nivel central (Arts. 5.02, 5.07)

El Código de Permisos propuesto reduce la participación municipal en proyectos reservados al nivel central a una mera recomendación. Se propone que, en proyectos reservados al nivel central pero ubicados dentro del territorio municipal, la determinación estatal deba ser consistente con el POT, o explicar por escrito, con hallazgos específicos, por qué se aparta de él. También requiere una consulta vinculante o un endoso con el municipio afectado. (Consortio Cordillera — P. del S. 1183)

1.7 Garantizar la participación municipal en la adopción del Reglamento Único (Arts. 8.02 y 8.03)

El Reglamento Único definirá buena parte del alcance real de las facultades municipales, pero el Código concentra su preparación en el DDEC. Se propone que toda adopción o enmienda al Reglamento Único que afecte competencias municipales sea consultada formalmente con la Federación de Alcaldes, la Asociación de Alcaldes y municipios con facultades delegadas, incluyendo una certificación de evaluación del impacto municipal. (Consortio ABC — P. de la C. 1213; Consortio Cordillera — P. del S. 1183; Municipio de Bayamón — P. del S. 1183)

1.8 Permitir al municipio imponer condiciones locales razonables (Arts. 5.04(d) y 13.17)

El Código dispone que, en ciertos proyectos, el municipio no podrá negarse a aprobar ni modificar condiciones cuando el proyecto cumpla con criterios centrales, reduciendo la capacidad municipal para atender particularidades locales. Se propone autorizar al municipio a imponer condiciones suplementarias razonables siempre que no contradigan legislación federal o estatal, respondan a infraestructura, seguridad, tránsito o alcantarillado, y se fundamenten por escrito. (Consortio Cordillera — P. del S. 1183)

1.9 Reconocer autonomía adjudicativa real en los casos delegados (Arts. 5.02 y 5.03)

El Código Municipal para Puerto Rico mantiene todos los casos municipales sujetos a revisión por la Junta de Revisiones Administrativas, lo que permite sustituir el criterio de los municipios. Se propone limitar la revisión de decisiones municipales a un estándar deferente sobre hechos y discreción técnica, salvo error de derecho, arbitrariedad manifiesta o falta de jurisdicción. La anulación de decisiones municipales solo debe

proceder por falta de jurisdicción, fraude, violación clara de ley o incumplimiento sustancial del debido proceso, y no por mera diferencia de criterio técnico. (Consortio Cordillera — P. del S. 1183)

1.10 Proteger las finanzas municipales y las facultades tributarias

El Código podría poner en riesgo las finanzas municipales de múltiples formas: pérdida de ingresos por aranceles, reducción de arbitrios de construcción por obras exentas, gestiones de permisos de profesionales autorizados y centralización del Fondo Especial de Permisos. Se propone: que los municipios que ejerzan competencias delegadas retengan una porción justa de los derechos cobrados por trámites que evalúen; que la supremacía del Código no se interprete como limitación a las facultades tributarias municipales (estatales o municipales); y que se distinga del “Art. 13.04 de la obra” del término “actividad de construcción” en la Ley 107-2020 según enmendado para evitar impactos tributarios. (Consortio Cordillera — P. del S. 1183; FAPR — P. del S. 1183)

Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje:

(a) El Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC) preparará, coordinará y administrará el presupuesto operacional del sistema de permisos en lo que respecta a la Oficina Central de Permisos, la Oficina de Atención y Resolución de Querellas y la Junta de Revisiones Administrativas, así como de cualesquiera otros componentes que este Código mencione como los tecnológicos *y para sufragar los diferentes planes comprendidos en este Código, entiéndase, Plan de Desarrollo Económico Integral o PDEI; Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico o PUT-PR; los Planes de Ordenación Territorial o POT y los Planes Especiales,* para fines administrativos y presupuestarios. La formulación y administración presupuestaria no menoscabará la independencia funcional o decisional que este Código reconozca a los foros, adjudicadores u organismos correspondientes.

(c) Se crea en el Departamento de Hacienda un fondo especial que se denominará “Fondo Especial de Permisos”, para el depósito y contabilización de los ingresos autorizados por este Código y el Reglamento Único relacionados con la operación del sistema de permisos *y para sufragar las revisiones totales o parciales de los diferentes planes comprendidos en este Código, entiéndase, el Plan de Desarrollo Económico Integral, el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico o PUT-PR y las evaluaciones, aprobaciones o enmiendas*

de los Planes de Ordenación Territorial de los Municipios. Ingresarán en dicho fondo, entre otros, los derechos y cargos por servicios cobrados por la radicación, evaluación, adjudicación, emisión, notificación, fiscalización y revisión de solicitudes, así como cualesquiera otros ingresos expresamente autorizados por este Código, siempre sujetos a las limitaciones de ley.

1.11 Incluir a los municipios en la inmunidad del sistema (Art. 18.01)

El artículo de inmunidad protege al DDEC, la Junta de Planificación, la Oficina Central de Permisos y sus funcionarios, pero no menciona a los municipios autónomos. Dado que las actuaciones municipales deberán ser conforme al nuevo Código, se propone añadir a los Municipios Autónomos, Municipios con Jerarquía I a III, Consorcios y Municipio con Acuerdos Intermunicipales dentro del alcance de la inmunidad por acciones tomadas de buena fe en el desempeño de sus deberes conforme al Código. (FAPR — P. del S. 1183)

Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje:

“Artículo 18.01 — Inmunidad.

El Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, la Junta de Planificación y Urbanismo, la Oficina Central de Permisos, la Oficina de Atención y Resolución de Querellas, la Junta de Revisiones Administrativas, el Secretario Auxiliar, y sus directores individuales, los Municipios Autónomos, los Municipios con Jerarquía I a la III, Consorcios y Municipios con Acuerdos Intermunicipales, al igual que los oficiales, agentes o empleados de éstas no incurrirán en responsabilidad civil por cualquier acción tomada de buena fe en el desempeño de sus deberes y responsabilidades, conforme a las disposiciones de este Código y serán indemnizados por todos los costos que incurran con relación a cualquier reclamación para la cual gozan de inmunidad, de acuerdo a lo aquí dispuesto y bajo las leyes de Puerto Rico y los Estados Unidos de América.”

1.12 Incluir una cláusula general de interpretación proautonomía municipal (Arts. 1.04 y 1.05)

Dado el alcance amplio del Código y su tendencia uniformadora, se propone añadir un artículo que disponga que toda duda interpretativa sobre el alcance de una facultad

municipal delegada se resuelva favoreciendo la autonomía municipal, siempre que no se comprometa la salud, seguridad pública, cumplimiento ambiental o mandatos federales. Asimismo, se propone un nuevo artículo en el Capítulo I de Disposiciones Generales que reafirme expresamente el principio estatutario de la autonomía municipal y las facultades tributarias municipales reconocidas en la Ley 107-2020. (Consortio Cordillera — P. del S. 1183; FAPR — P. del S. 1183)

Por lo tanto, recomendamos **incluir un nuevo Artículo en el Capítulo I - Disposiciones Generales**, para que lea como sigue:

“Nada en esta Ley se interpretará en menoscabo de la autonomía municipal relativa a su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones, así como las facultades tributarias municipales, reconocidas en la Ley 107-2020, según enmendada, reafirmando que la autonomía municipal conlleva autonomía fiscal.”

1.13 Proteger la vigencia de los POT ante la nueva estructura regulatoria (Art. 6.004 Ley 107-2020)

El Código de Permisos propuesto integra y subordina los asuntos de uso de terrenos al nuevo Código de Permisos y al Reglamento Único, lo que debilita la planificación municipal. Se propone aclarar que el Reglamento Único deberá implantarse en armonía con los POT adoptados y vigentes, y que las determinaciones sobre proyectos dentro de un municipio partan de dichos planes como criterio rector primario. También se propone preservar expresamente la facultad municipal de establecer, cobrar y administrar exacciones por impacto y requisitos dotacionales conforme al POT y ordenanzas locales. (Consortio Cordillera — P. del S. 1183)

Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje al Artículo 16.145:

“(j) Elevación del Expediente; Anulación de Decisión o Acción Municipal; Reconsideraciones, Apelaciones y Revisiones de Decisiones del Municipio, exceptuando las determinaciones del municipio en materia contributiva municipal.”

1.14 Reconocer formalmente el modelo de Consorcios de Permisos y Municipios con Acuerdos Intermunicipales de Permisos

Se requiere que el Código de Permisos propuesto reconozca formalmente el rol institucional de los Consorcios de Permisos Municipales existentes y futuros además los Municipios con Acuerdos Intermunicipales de Permisos, validen su experiencia operacional acumulada, promuevan la creación de nuevos consorcios, y se garantice su participación en los procesos de monitoría, evaluación y mejora del sistema. También se propone que la FAPR incluya expresamente la figura de alianza intermunicipal de permisos además de los consorcios en las disposiciones relevantes. (Consortio ABC – P. de la C. 1213; FAPR – P. del S. 1183)

1.15 Restituir las facultades municipales de fiscalización, querellas y sanciones (Capítulo XV)

El Código en el Capítulo XV centraliza la adjudicación de multas y sanciones a través de un Panel de Fiscalización y Cumplimiento, imponiendo al municipio la carga operacional de recibir querellas, inspeccionar obras y documentar incumplimientos, pero limitando severamente su facultad para adjudicar y sancionar. Se propone restituir a los municipios autónomos la facultad plena para adjudicar querellas y multas administrativas, reconocer la ejecución inmediata de las órdenes municipales de cese y desista, y que el Panel de Fiscalización funcione como ente revisor de las querellas adjudicadas por el municipio, no como adjudicador primario. (Municipio de Guaynabo – P. del S. 1183; Municipio de Bayamón – P. del S. 1183)

1.16 Mantener la estructura de la Junta Adjudicativa Municipal (Art. 5.03)

El Código de Permisos propuesto propone que el presidente de la Junta Adjudicativa Municipal sea el Director de la Oficina de Permisos en lugar del Director de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Este cambio podría generar conflicto de intereses y comprometer la objetividad del proceso. Se recomienda mantener la estructura vigente donde el Director de Ordenamiento Territorial preside la Junta, preservando la función técnica y neutral del análisis colegiado. (Municipio de Bayamón – P. del S. 1183)

1.17 Armonizar la definición de “municipio autónomo” con el Código Municipal

El P. del S. 1173 define “municipio autónomo” como aquel que cuenta con un POT vigente, lo que contradice la definición del Código Municipal (Ley 107-2020) que reconoce a todos los 78 municipios como autónomos por su estructura de gobierno local. Esto condiciona un atributo político a un requisito administrativo. Se propone que el proyecto use la definición del Código Municipal para “municipio autónomo” y cree una categoría nueva (“municipio con jerarquía delegada en permisos”) para el propósito específico de la ley. (Federación de Alcaldes)

1.18 Conservar la competencia municipal primaria sobre asuntos de uso de terrenos (Art. 1.03)

El Código de Permisos propuesto centraliza la reglamentación territorial. Se propone que los Municipios Autónomos con Jerarquía I a III conserven competencia primaria sobre los asuntos relacionados con el uso de terrenos dentro de su jurisdicción, sujeto a las disposiciones del Código y al Plan de Uso de Terrenos. (FAPR — P. del S. 1183)

A estos fines, recomendamos incorporar el siguiente lenguaje:

“Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, así como aquellos que obtengan o hayan obtenido, un Convenio de Delegación, para otorgar determinaciones finales y permisos conservarán competencia primaria sobre los asuntos relacionados con el uso de terrenos dentro de su jurisdicción territorial, sujeto a las disposiciones de este Código y al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico.”

1.19 Incluir las ordenanzas municipales como criterio en decisiones discrecionales (Arts. 5.04 y 1.07)

Se propone que las determinaciones de la Junta Adjudicativa Municipal estén en armonía no solo con el POT, el Reglamento Único y leyes aplicables, sino también con las ordenanzas municipales que establecen política pública. Ejemplo: facultar al municipio a prohibir o limitar la proliferación de casas de apartamentos en viviendas unifamiliares mediante ordenanza. (Municipio de Bayamón — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

1.20 Requerir la Oficina de Planificación como requisito para transferencia de facultades (Art. 5.01)

El Código de Permisos propuesto elimina el requerimiento de contar con una Oficina de Planificación como parte del proceso de transferencia de facultades. Se recomienda mantener este requisito, dado que resulta fundamental para la capacidad institucional del municipio y es consistente con otras disposiciones del Código que reconocen la participación del director de planificación. (Municipio de Bayamón — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

Área 2: El rol de la Junta de Planificación y sus Planes y funciones más importantes

2.1 Mantener el Reglamento Único bajo la Junta de Planificación

El Código transfiere la preparación, adopción y enmienda del Reglamento Único al DDEC. La planificación territorial no se limita al desarrollo económico; tiene dimensiones urbanas, ambientales, sociales y de vivienda, entre otros, que históricamente han sido competencia de la Junta de Planificación. El DDEC no cuenta con la experiencia ni el personal entrenado para elaborar instrumentos de planificación; estos son parte de los roles y funciones principales de la Junta de Planificación. Se recomienda que el Reglamento Único se mantenga bajo la Junta de Planificación y Urbanismo, que tiene el *expertise* técnico para ello. (Municipio de Bayamón — P. del S. 1183; Municipio de Camuy — P. del S. 1183 y P. de la C. 1213)

2.2 Garantizar que el PUT no subordine la planificación a objetivos exclusivamente económicos (Art. 7.03)

El Código de Permisos propuesto sitúa el Plan de Desarrollo Económico Integral como eje rector del ordenamiento territorial, subordinando el Plan de Uso de Terrenos (PUT) a objetivos económicos. Esto podría relegar a un segundo plano la justicia social, la sostenibilidad ambiental y la participación amplia de sectores, con efectos adversos en la calidad de vida, la protección ambiental y el desarrollo sustentable. Se propone que el PUT se formule considerando todos los ejes de la planificación integral, no solo el económico, y garantizando la participación ciudadana y en coordinación de los

municipios afectados. (Municipio de Bayamón — Municipio de Camuy P. del S. 1183; FAPR — P. del S. 1183)

Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje:

Para la preparación, actualización y formulación del Plan de Uso de Terrenos, la Junta de Planificación y Urbanismo contará con la División de Planificación Física, o la unidad técnica que ésta designe, como área técnica responsable de: (1) formular el Plan y sus documentos suplementarios; (2) acopiar, generar y mantener información pertinente a los usos de terrenos; (3) analizar condiciones físicas, socioeconómicas y ambientales; (4) interpretar tendencias del uso del suelo; (5) recomendar las categorías territoriales que correspondan y las políticas públicas aplicables; (6) coordinar los trabajos de participación pública; y (7) presentar el Plan para su adopción por la Junta de Planificación y Urbanismo. La Junta de Planificación y Urbanismo podrá, sin necesidad de crear una unidad separada, organizar grupos de trabajo interagenciales o comités asesores ad honorem y requerir la colaboración técnica de agencias, municipios, academia, sector privado y organizaciones sin fines de lucro, conforme a ley y reglamento aplicables. En todo proceso de revisión del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico deberá incluir participación formal y certificada de los municipios afectados.

2.3 Garantizar que los POT municipales establezcan las clasificaciones de suelos a partir de la realidad local

El municipio de Guaynabo propone que los municipios establezcan las clasificaciones de sus suelos y otras disposiciones de ordenamiento territorial orientadas a responder a la planificación integral del municipio (urbano, económico, social y ambiental), en consideración de los planes del Gobierno Central, pero no como planes ulteriores de obligatoriedad. Se plantea que los POT municipales configuren el PUT de Puerto Rico (de abajo hacia arriba), y no que el PUT determine los POT. La Junta de Planificación ha venido realizando este ejercicio en la revisión de POT recientes como enmiendas al PUT 2015 y se busca que esa facultad sea entre JP y los Municipios. (Municipio de Guaynabo — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

2.4 Proteger la aprobación de los POT a nivel de la más alta jerarquía institucional

El Código de Permisos propuesto sustituye la aprobación final del POT por la Gobernadora por la aprobación del Secretario del DDEC. Esto puede interpretarse como una degradación del nivel de jerarquía institucional del Plan y una limitación a solo el ámbito administrativo. Se recomienda evaluar mantener el nivel de aprobación que refleje la relevancia del POT como instrumento de política pública, no solo de trámite administrativo. (Municipio de Bayamón — Municipio de Camuy P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

2.5 Proteger el suelo rústico de lotificación y urbanización

El Código Municipal vigente establece como meta “propiciar el uso y manejo del suelo rústico evitando su lotificación y prohibiendo el proceso urbanizador”. El nuevo Código modifica esta meta a simplemente “ordenar y manejar el suelo rural evitando su degradación”, eliminando la protección expresa contra la lotificación y urbanización del suelo rústico. Además, el Artículo 13.38 permite segregaciones de cinco cuerdas o más indistintamente de la zonificación. Esto podría facilitar la fragmentación de terrenos rurales y promover el desparrame urbano, obligar la prestación de servicios, seguridad, en conflicto con esfuerzos municipales de desarrollo compacto y protección de áreas de valor ecológico. (Municipio de Bayamón — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

2.6 Mantener un proceso uniforme para cambios de zonificación con participación ciudadana (Arts. 7.13 y 7.14)

El Código propone sustituir el mecanismo actual de cambio de calificación por un esquema fragmentado que divide las solicitudes en “enmienda consistente” e “inconsistente” al Mapa de Zonificación. El lenguaje resulta amplio y ambiguo, y la fragmentación podría reducir la participación pública en la evaluación. Una enmienda consistente (que no requiere cambiar la clasificación del suelo) podría permitir, en áreas residenciales, cambios de zonificación hacia distritos comerciales o industriales con participación ciudadana reducida. Los requisitos actuales contenidos en la reglamentación vigente han sido útiles a la ciudadanía. Se recomienda mantener un proceso uniforme que garantice la participación ciudadana independientemente de la terminología utilizada. (Municipio de Bayamón — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

2.7 Cumplimiento efectivo del mandato de actualización de los POT y asignación de recursos

El P. del S. 1173 ordena a la JP identificar municipios con POT de más de 10 años y elaborar un plan de trabajo para actualizarlos en un año, pero se limita a ordenar la “identificación” de recursos, no su asignación, creando un mandato sin financiamiento (*unfunded mandate*). Se propone: sustituir “identificar” por “asignar” recursos, que el plazo comience desde el desembolso efectivo de los recursos, prorrogar automáticamente el plazo en 18 meses cuando se trate de POT elaborados conjuntamente por consorcios, y destinar del Fondo Especial de Permisos recursos para sufragar las revisiones del Plan de Desarrollo Económico Integral, el PUT y los POT municipales. (FAPR — P. del S. 1183)

2.8 Garantizar asistencia estatal para la preparación de planes municipales (Art. 6.004 Ley 107-2020)

El Código exige que cada municipio participante en un consorcio tenga POT vigente, lo que puede convertirse en barrera para municipios pequeños. Se propone añadir una obligación del Estado de proveer asistencia técnica y apoyo económico para que los municipios puedan preparar, revisar y actualizar sus planes. También se propone crear un fondo de apoyo técnico para costear personal, digitalización, capacitación y auditorías de cumplimiento. (Consortio Cordillera — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

2.9 Mantener las reclasificaciones de suelo bajo la JP y los municipios

El municipio de Camuy recomienda que las reclasificaciones de suelo se dejen bajo la responsabilidad de la Junta de Planificación mediante el PUT y de los municipios mediante sus planes territoriales, siguiendo las mejores prácticas internacionales en planificación. (Municipio de Camuy — P. del S. 1173)

2.10 Representación municipal en la gobernanza del sistema (Arts. 8.02, 8.03 y 9.09)

El marco reglamentario y operacional recae exclusivamente en el DDEC, la Oficina Central de Permisos y la Junta de Planificación. Se propone incluir representación municipal formal y permanente en comités asesores sobre reglamentación, métricas de desempeño, peritaje tecnológico y procesos de revisión del sistema. En el Comité Asesor del Código de Construcción, se recomienda que los miembros de la Asociación y la Federación de Alcaldes sean nombrados por los presidentes de ambas organizaciones.

(Consortio Cordillera — P. del S. 1183/P. de la C. 1213; FAPR — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje al Artículo 9.09, inciso (c):

“..., así como los presidentes de la Asociación y de la Federación de Alcaldes, tendrán la facultad de nombrar a una persona, cada uno, para que forme parte de este Comité.”

2.11 Mantener la Oficina de Auditoría y Querellas bajo la Junta de Planificación

El P. de la C. 1213 y el P. del S. 1183 eliminan de la JP la Oficina de Auditoría y Querellas para trasladarla al DDEC. Esto crearía un conflicto institucional donde el DDEC otorga permisos y a la vez adjudica las controversias sobre esos mismos permisos. Dado que tanto el DDEC como OGPe enfrentan insuficiencia de personal, subordinar esta oficina al DDEC podría comprometer significativamente el cumplimiento de sus funciones. Se propone que la Oficina de Auditoría y Querellas permanezca bajo la JP, que cuenta con la independencia institucional y el personal técnico especializado para ejercer una fiscalización efectiva e imparcial. (Municipio de Camuy — P. del S. 1183 y P. de la C. 1213)

2.12 Revisar totalmente el criterio de intensidad de uso como determinante principal del sistema de permisos y ajustar conforme a la prelación o prioridad que tenga o pueda tener el PUT, sobre el criterio de intensidad (P. del S. 1173, Arts. 1020.01 y 1020.06)

El P. del S. 1173 dispone que la intensidad de uso constituirá el criterio normativo rector y determinante del sistema de permisos, desplazando los mapas de calificación de los POT y las clasificaciones del PUT como base para las decisiones de uso de suelo. El Artículo 1020.06 establece que la intensidad máxima aplicable a un catastro será determinada por el criterio más alto entre tres opciones: la clasificación normativa vigente del suelo, el historial de intensidad del catastro durante los pasados 10 años, o la intensidad operada en catastros colindantes en los pasados 10 años. Esto haría que los reglamentos de planificación dejen de constituir la base normativa principal para la ordenación territorial, pasando a ser solo uno de varios criterios posibles. No obstante, reconocemos que el PS1173 busca asegurar que los usos y las obras se integren de manera ordenada y responsable a las comunidades, a la infraestructura existente y al medio ambiente y que en ninguna circunstancia, el marco legal propuesto en la medida podrá convertirse en un mecanismo de negación indirecta del derecho de las personas al uso y disfrute de su propiedad privada. La determinación de los usos e intensidades del suelo

no es un proceso discrecional ni arbitrario, sino que responde a análisis exhaustivos de capacidad de infraestructura, protección ambiental, identificación de riesgos, condiciones sociales y demográficas. Este mecanismo pudiera provocar un efecto dominó donde múltiples predios reclamen niveles de intensidad cada vez más altos, erosionando la coherencia del sistema de planificación. (Municipio de Camuy — P. del S. 1173)

Área 3: Eficiencia en los permisos sin poner en riesgo el orden del territorio y el ambiente

3.1 Establecer mecanismos de fiscalización efectivos sobre los Profesionales Autorizados (PA)

Se reciben frecuentemente solicitudes radicadas por PA con información incompleta o incorrectamente clasificadas como ministeriales cuando requieren evaluación discrecional. Se propone: crear un mecanismo ágil de fiscalización que permita a municipios o consorcios levantar señalamientos dentro del Sistema Unificado de Información; notificar al PA y concederle 30 días para subsanar deficiencias; referir automáticamente a la entidad de fiscalización profesional para medidas correctivas en caso de incumplimiento recurrente, incluyendo sanciones administrativas y multas; y establecer un registro público de PA. Además, se recomienda que los municipios conserven la facultad de limitar la cantidad de PA dentro de su jurisdicción y que la ley establezca expresamente los tipos de permisos que los PA están facultados a evaluar. (Consortio ABC — P. de la C. 1213; Municipio de Bayamón — P. del S. 1183; Municipio de Cidra — P. de la C. 1213; Municipio de Fajardo — P. de la C. 1213)

3.2 Limitar las obras exentas y mantener la fiscalización municipal (Arts. 1.07 y 13.04)

El Código amplía significativamente las obras exentas de permiso, permitiendo intervenciones que constituyen actos de construcción sustancial sin inspección gubernamental. Esto reduce la capacidad de prevención de violaciones, aumenta querellas comunitarias, debilita la protección de infraestructura crítica, genera pérdida de ingresos municipales por arbitrios, y permite cambios de uso encubiertos. Se propone: limitar las obras exentas a intervenciones de riesgo mínimo claramente definidas; exigir registro municipal obligatorio aun para obras exentas; preservar expresamente la

facultad municipal de inspección posterior; y que el proponente envíe al municipio, a través del Sistema Unificado de Información, un aviso sobre la constancia de la obra exenta para que el municipio pueda ejercer fiscalización contributiva. (Municipio de Guaynabo — P. del S. 1183/P. de la Cámara 1213; FAPR — P. del S. 1183/P. de la Cámara 1213)

Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje al Artículo 1.07 — Definiciones; Inciso (39)

(39) “Costo estimado de la obra” — costo total de la obra de construcción o de cada una de las partes del conjunto de la obra. Incluye todas las partidas necesarias a la obra para su uso particular; mano de obra, materiales y equipos, sean provistas por el dueño o mediante contrato. No serán parte de los costos de la obra aquellos que sean indirectos, tales como seguros, fianzas, arbitrios e impuestos, o aquellos que se determine mediante el Reglamento Único; *sin que se entienda que costo estimado de la obra es similar o análogo al término “Actividad de Construcción”, según definido en la Ley 107-2020, según enmendada.*

En cuanto al término “Obra”:

(111) “Obra” — edificios y estructuras, incluyendo las mejoras y trabajos que se realicen en el terreno para facilitar o complementar la construcción de éstos, así como las mejoras e instalaciones necesarias para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de terrenos; *incluye las mejoras y trabajos necesarios que se realicen en edificios y estructuras dirigidos a construir, reconstruir, remodelar y reparar, así como los trabajos de derribar, remover o eliminar total o parcialmente una estructura, edificación, instalación, mejora o cualquier parte de estas, para dejar el terreno en condiciones seguras o aptas para su uso posterior;*

Y en cuanto al alcance de la “Obra Exenta” según el Artículo 13.04, se recomienda incorporar el siguiente lenguaje:

Dicha constancia se emite de forma automática, no constituye permiso, autorización, recomendación ni aprobación, no crea presunción de cumplimiento, y no limita las facultades de fiscalización, auditoría, investigación, inspección, paralización o sanción de las agencias con jurisdicción. No obstante, en todos los casos de obra exenta el proponente enviará al municipio donde ubica la obra, a través del Sistema Unificado de Información, un aviso sobre la constancia de la obra exenta, a los fines de que el

municipio pueda ejercer fiscalización en cuanto al cumplimiento contributivo municipal.

En cuanto al término “Reglamento Único”, el P. del S. 1183/P. de la C. 1213 otorga a dicho cuerpo reglamentario un rol normativamente central, convirtiéndolo en el principal instrumento operativo mediante el cual se implementarán múltiples disposiciones sustantivas del Código. Según la evaluación del proyecto, el Reglamento Único no se limita a establecer normas procedimentales o administrativas, sino que se le delega la determinación de criterios técnicos, metodologías regulatorias y estándares sustantivos que impactan directamente derechos propietarios, usos de terrenos, procesos de permisos y la planificación territorial en Puerto Rico. A estos fines, es menester indicar, a manera de ejemplo, que los planes de reorganización del Gobierno en Puerto Rico son mecanismos mediante los cuales el Gobernador propone medidas para hacer más eficiente la administración pública, bajo las directrices establecidas en leyes como la Ley Núm. 182-2009 y la Ley 122-2017. Por lo cual, recomendamos el siguiente lenguaje de enmienda:

(164) “Reglamento Único” — Reglamento Único para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados con el Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios; reglamento cual será presentado por el Gobernador(a) a la Asamblea Legislativa, quien tendrá la facultad de aprobar o denegar el reglamento propuesto, de forma análoga a la aprobación de los planes de Reorganización de la Rama Ejecutiva.

3.3 Establecer términos de adjudicación realistas y diferenciados (Art. 13.07)

Los términos de adjudicación propuestos son sustancialmente reducidos y se aplican de manera casi uniforme independientemente de la complejidad del proyecto. Esto incentiva radicaciones incompletas, presiona a evaluadores a emitir determinaciones sin corroboración suficiente, fomenta la delegación prematura al sector privado y aumenta la probabilidad de errores y litigios. Se propone: establecer términos diferenciados según la naturaleza y complejidad de la solicitud; excluir del cómputo los periodos atribuibles a correcciones, endosos interagenciales y revisiones externas; y reconocer que la evaluación completa y responsable es un componente esencial de la agilidad real del sistema. Para solicitudes discrecionales, se propone un término mínimo de 10 días laborables para validación (en lugar de los 5 días propuestos). (Municipio de Guaynabo — P. del S. 1183/P. de la C. 1213; Municipio de Bayamón — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

3.4 Fortalecer la capacidad técnica de las agencias concernidas para evaluaciones interagenciales

El establecimiento de términos reglamentarios para comentarios interagenciales no resolverá los atrasos si las agencias responsables (Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), Instituto de Cultura Puertorriqueño (ICP), Oficina de Proyectos Publico Privado adscrita a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), LUMA, Bomberos, Salud) no cuentan con personal técnico suficiente. Se propone que, como parte de la implantación del Código, se evalúe y fortalezca los recursos técnicos de estas agencias, asignando personal especializado adicional. El municipio de Camuy enfatiza que la problemática principal del sistema de permisos no radica en la falta de instrumentos de planificación o criterios normativos, sino en la falta de personal adiestrado y capacitado para la evaluación técnica y emisión de permisos dentro de OGPe; en consecuencia, resulta inviable delegar mayores responsabilidades a una agencia que ya enfrenta limitaciones significativas de recursos humanos. Los términos sin recursos son letra muerta. (Consortio ABC – P. de la C. 1213/P. del S. 1183; Municipio de Cidra – P. de la C. 1213/P. del S. 1183; Municipio de Camuy – P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.5 Ampliar el término del Permiso Único Condicional a 12 meses (Art. 13.15)

El término de seis meses propuesto resulta insuficiente bajo las condiciones actuales del sistema interagencial, particularmente por los atrasos del Cuerpo de Bomberos y el Departamento de Salud. Se propone mantener el término en 12 meses y disponer que, cuando el solicitante haya gestionado oportunamente las certificaciones y las inspecciones no se hayan realizado por causas de las agencias, se permita la renovación del permiso, cambios de dueño, enmiendas y continuidad operacional. Se recomienda que el Sistema Unificado incorpore mecanismos automáticos para liberar estos casos cuando las certificaciones no se emitan en término. (Consortio ABC – P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.6 Limitar el alcance del Permiso Único Condicional y preservar la fiscalización preventiva (Art. 13.15)

El Permiso Único Condicional, según redactado, invierte el orden lógico de la evaluación: autoriza primero y pregunta después. Se propone limitar su uso a circunstancias

excepcionales y claramente definidas; emitirlo una vez evaluado y confirmado el uso; establecer consecuencias automáticas por incumplimiento; prohibir construcción previa al cumplimiento de condiciones; y reconocer la facultad municipal de revocación inmediata sin responsabilidad cuando no se cumplan las condiciones. (Municipio de Guaynabo — P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.7 Eliminar la contradicción del Permiso Único Domiciliario (Art. 13.14)

El inciso (d) del Artículo 13.14 permite evaluar variaciones en un trámite clasificado como ministerial, lo que contradice la definición de “ministerial” (verificación objetiva sin discreción) y entra en conflicto directo con el Artículo 13.10. Además, la atención de público en usos domiciliarios bajo un criterio subjetivo (“que no cause molestias incompatibles con el carácter residencial”) y la ampliación del área de uso domiciliario hasta un 50% de la residencia destruirían la naturaleza residencial de los distritos residenciales. También se identifica una disparidad al exceptuar las comunidades con control de acceso, pero no las comunidades abiertas. Se propone eliminar los incisos (d) y (e), o canalizar cualquier variación mediante trámite discrecional separado sujeto a vistas, notificación y adjudicación. (Municipio de Guaynabo — P. de la C. 1213/P. del S. 1183; Municipio de Bayamón — P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.8 Limitar la validación limitada de solicitudes certificadas (Art. 13.16)

La “validación limitada” puede convertirse en atajo para proyectos que no son verdaderamente ministeriales. Se ha documentado que PA se amparan en esta figura para autorizar permisos con incumplimientos claros de zonificación o que requerían evaluación discrecional. Se propone limitar la validación limitada únicamente a solicitudes verdaderamente ministeriales; autorizar al ente evaluador a reclasificar solicitudes cuando no cumplan criterios ministeriales; y exigir corroboración mínima cuando existan indicios de incumplimiento. (Municipio de Guaynabo — P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.9 Endurecer los criterios de no conformidad legal (Art. 13.60)

El Artículo 13.60 permite considerar lícita una obra mediante evidencia alterna aun sin permiso formal, lo que podría convertirse en una amnistía regulatoria encubierta que incentiva “construye primero, justifica después”. Se propone endurecer los criterios de

evidencia alterna, excluir expresamente las obras realizadas sin permiso, requerir corroboración técnica municipal objetiva, y limitar la aplicabilidad a situaciones excepcionales. (Municipio de Guaynabo — P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.10 Proteger los recursos naturales en la aplicación de exclusiones categóricas

Las exclusiones categóricas no deben convertirse en mecanismo automático para evitar el análisis ambiental. La cláusula de supremacía del Código podría entrar en conflicto con leyes especiales de protección ambiental, como la Ley de la Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste (Ley 126-2012). Se propone que la aplicación de exclusiones se realice considerando las condiciones particulares del sitio y la sensibilidad de los recursos naturales, que la evaluación de REA y DEA sea ágil pero rigurosa, y que se incluya una lista mínima en la ley de los tipos de acciones que pueden considerarse exclusiones categóricas para reducir la discreción excesiva mediante el Reglamento Único. (Municipio de Cidra — P. de la C. 1213/P. del S. 1183; Municipio de Bayamón — P. de la C. 1213/P. del S. 1183; Municipio de Fajardo — P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.11 Condicionar la integración al Sistema Unificado de Información a la disponibilidad real (Art. 12.02)

La obligación de integrarse al Sistema Unificado impone cargas operacionales y financieras desproporcionadas a los municipios sin garantizar sistemas funcionales con financiamiento. Se propone condicionar la obligatoriedad a que el Estado garantice funcionalidad continua, provea financiamiento adecuado y ofrezca soporte técnico efectivo; permitir modelos interoperables donde municipios con sistemas propios puedan integrarse sin perder control; reconocer que fallas del sistema no pueden imputarse al municipio; y automatizar los procesos de elevación de solicitudes y distribución de aranceles para consorcios intermunicipales. (Municipio de Guaynabo — P. de la C. 1213/P. del S. 1183; Consorcio ABC — P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.12 Establecer métricas operacionales diferenciadas según capacidad municipal

Se propone que las métricas uniformes consideren: tamaño poblacional, volumen de solicitudes, estructura de consorcios, recursos técnicos disponibles y complejidad territorial. Esto permitirá evaluar el desempeño municipal de forma justa, objetiva y

proporcional, en lugar de aplicar criterios idénticos a municipios con realidades radicalmente distintas. (Consortio ABC — P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.13 Aprobar la infraestructura como requisito previo a la aprobación de proyectos

La aprobación de proyectos residenciales carece de sentido si no cuentan con acceso adecuado a agua potable y energía eléctrica. Se propone que las agencias de infraestructura sean parte integral del proceso de permisos con recursos suficientes para cumplir en término, y que la planificación del desarrollo responda a la capacidad real de la infraestructura disponible, evitando desarrollos aprobados, pero no funcionales ni sostenibles. (Municipio de Cidra — P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.14 Criterios más claros para usos permisibles (Art. 13.21)

Los nuevos criterios para determinar usos permisibles (por historia de catastro, variaciones previas o compatibilidad) son amplios y podrían reducir el peso de la zonificación como instrumento de planificación. Se recomienda que el Código incluya ejemplos y categorías de usos permisibles con criterios como: nivel de generación de ruidos, emisión de desperdicios, demanda de estacionamiento, afectación de tránsito, impacto en la seguridad pública, concentración de personas y horario de operación. También se propone que la determinación de usos permisibles responda principalmente a la política pública municipal vigente y no dependa de criterios como variaciones históricas. (Municipio de Bayamón — P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.15 Simplificar el *injunction* estatutario y proteger la fiscalización (Art. 15.10)

El Artículo 15.10(a)(5) establece que si una vez presentada la solicitud de *injunction* para demolición, la parte demandada presenta una solicitud de legalización, solo procederá la demolición si se demuestra que la obra no es susceptible de ser regulada. Esto incrementa la carga probatoria para quien busca hacer cumplir la ley, protegiendo a quien causó la ilegalidad, y podría dificultar la corrección de construcciones sin permiso. Se recomienda eliminar que la simple presentación de una solicitud de legalización pueda cambiar el quantum de prueba. Además, el requerimiento de fianza del Art. 15.10(d) es contrario a la exposición de motivos de la ley; se recomienda eliminar o aclarar que solo aplique a remedios preliminares de paralización. (Municipio de Bayamón — P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

3.16 Fortalecer OGPe con personal técnico en lugar de crear nuevas figuras profesionales privadas

La creación de figuras como el Profesional Autorizado, el Profesional Cualificado y el Inspector Certificado evidencia la falta de personal interno en OGPe y la necesidad de recurrir a terceros para atender su carga operacional. Sin embargo, este enfoque no sustituye el rol del Estado ni garantiza uniformidad en la aplicación de criterios técnicos, y podría generar inconsistencias en la evaluación de proyectos. Se propone que las reformas se encaminen hacia el reclutamiento de mayor personal técnico adiestrado, la capacitación continua del recurso humano y el mejoramiento del sistema electrónico de radicación y manejo de casos (SBP), atacando directamente la raíz del problema sin comprometer la estructura de planificación vigente. El problema de las variaciones en uso, uno de los trámites más utilizados por OGPe, se puede atender con un análisis de planificación reglamentario sobre usos, clasificación de suelos y distritos, mejorando sustancialmente el sistema sin trastocar las estructuras de planificación. (Municipio de Camuy – P. de la C. 1213/P. del S. 1183)

Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje a los Artículo 6.12 (a) y (d) del P. del S. 1183:

(c) Los Profesionales Autorizados tendrán que **[podrán]** emitir los permisos señalados en el inciso (a) respecto a proyectos ubicados en Municipios Autónomos con Jerarquía I a III, utilizando exclusivamente el Sistema Unificado de Información. Mediante el Sistema Unificado de Información se notificará electrónicamente a dichos municipios, dentro de un término de veinticuatro (24) horas contadas desde la radicación o emisión correspondiente, sobre: (1) cada solicitud de permiso radicada ante un Profesional Autorizado para proyectos ubicados dentro de su jurisdicción; y (2) toda determinación o permiso emitido por un Profesional Autorizado para proyectos ubicados dentro de su jurisdicción.

La Oficina Central de Permisos remitirá a los Municipios Autónomos con Jerarquía I a III un desglose mensual de todas las transacciones realizadas por los Profesionales Autorizados en relación con proyectos ubicados en su territorio. De igual forma, La Oficina Central de Permisos dará acceso a los demás Municipios al Sistema Unificado de Información, a los fines de consulta en cuanto a todas las transacciones realizadas por los Profesionales Autorizados en relación con proyectos ubicados en su

territorio.

Las determinaciones y permisos emitidos por el Profesional Autorizado tendrán el mismo efecto jurídico-administrativo y serán considerados como permisos expedidos por la Oficina Central de Permisos, sin menoscabo de las facultades de supervisión, auditoría y revisión establecidas mediante este Código. La función de supervisión, evaluación de desempeño y adopción de medidas administrativas respecto a los Profesionales Autorizados será ejercida de manera exclusiva por el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC), conforme a los mecanismos establecidos en este Capítulo y el Reglamento Único. Los Municipios Autónomos con Jerarquía I a III, así como los demás Municipios conservarán sus facultades de fiscalización territorial y podrán remitir al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC) cualquier señalamiento o referido relacionado con la actuación de un Profesional Autorizado, para la evaluación administrativa correspondiente.

(d) Los Profesionales Autorizados no recibirán ni manejarán dinero de los solicitantes. Todo cargo o derecho municipal, exclusivamente, aplicable a solicitudes tramitadas por un Profesional Autorizado será generado, cobrado, gestionado, procesado y remitido exclusivamente a través del Sistema Unificado de Información, conforme a los costos por servicio y tarifas vigentes. El Sistema Unificado de Información garantizará la recaudación, registro y transferencia electrónica de dichos cargos al Municipio Autónomo con Jerarquía I a III que corresponda, asegurando trazabilidad, integridad financiera y transparencia en el manejo de fondos. Los Profesionales Autorizados no podrá cobrar cantidad alguna relativa a contribuciones municipales que se impongan de conformidad con la Ley 107-2020, según enmendada, relacionado a proyectos de obras y actividad de construcción.

Área 4: Otras enmiendas

4.1 Permitir la aplicabilidad supletoria de la LPAU (Art. 1.06)

La exclusión absoluta de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU) elimina salvaguardas mínimas de debido proceso en procedimientos administrativos. Esto genera falta de reglas uniformes para notificaciones adversas, ausencia de parámetros para vistas administrativas y reconsideraciones, incertidumbre sobre términos y evidencia admisible, y mayor exposición a litigios. Se propone permitir la aplicabilidad supletoria de la LPAU en casos donde el Código o el Reglamento Único no establezcan procedimientos claros. (Municipio de Guaynabo — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

4.2 Eliminar o hacer discrecional la coordinación obligatoria de reuniones (Art. 3.14)

El requerimiento de celebrar reuniones con ciudadanos o profesionales dentro de tres días laborables compromete al ente adjudicador a conversaciones extraoficiales sin minuta, lo que podría conllevar influencias indebidas. Tampoco se aclara quién del ente adjudicador debe comparecer. Se recomienda la eliminación de esta disposición o que la celebración de reuniones sea de naturaleza discrecional. (Municipio de Bayamón — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

4.3 Eliminar el cambio automático de uso en transferencias de dueño (Art. 13.03(b)(5))

El artículo contempla que, como parte de un cambio de dueño (proceso automático), se pueda tramitar una sustitución en el uso autorizado por un “uso compatible, análogo o sustancialmente similar”. Esto requiere por definición un juicio discrecional que no puede ser automático, y violenta los derechos de las partes involucradas en la concesión del permiso original. Se recomienda eliminar este inciso o excluir la modificación de uso del trámite automático de cambio de nombre. (Municipio de Bayamón — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

4.4 Regular la figura de los gestores de permisos

La figura del gestor no está regulada, lo que ha generado problemas como solicitudes mal radicadas, trámites incompletos y documentos incorrectos. Se propone aprovechar la reforma para regular esta figura con requisitos de certificación, educación continua,

registro, multas y posibilidad de revocación de certificación por incumplimiento. (Municipio de Bayamón — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

4.5 Aclarar la relación entre Consulta de Construcción y Variación de Uso

Se recomienda aclarar expresamente si la variación de uso será evaluada como parte integral de la consulta de construcción o si requiere un trámite independiente, estableciendo criterios uniformes. También se propone aclarar que, una vez adjudicada una Consulta de Uso, el Permiso Único procederá como trámite ministerial sin reevaluación sustantiva del uso autorizado. (Municipio de Fajardo — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

4.6 Definir límites claros a las facultades del DDEC sobre municipios (Art. 1.09)

Las facultades del DDEC para emitir órdenes administrativas, directrices operacionales y requerimientos de información podrían interferir con la autonomía municipal. Se propone definir límites claros estableciendo que no podrán menoscabar las competencias delegadas a los municipios autónomos, salvo en casos de incumplimiento sustancial previamente documentado. (Municipio de Fajardo — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

4.7 Establecer un capítulo de coordinación interagencial y municipal

Se recomienda añadir un capítulo expreso que ordene la coordinación entre agencias estatales (OGPe, JP, DRNA, ICP) y los municipios en asuntos de planificación, permisos e infraestructura, tomando como ejemplo modelos exitosos en otros estados de EE. UU. donde los permisos son responsabilidades municipales. (Federación de Alcaldes — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

4.8 Definir con precisión las PyMEs para el Permiso Único automático (Art. 13.13)

El Código define PyMEs de forma general como empresas de 50 empleados o menos, lo que abarca una amplia variedad de actividades y niveles de complejidad. Se propone precisar los criterios de elegibilidad y evaluar la conveniencia de mantener la intervención de un profesional licenciado al menos para determinados requisitos técnicos (zonificación, prevención de incendios, impacto ambiental) en lugar de depender exclusivamente de la auto certificación del solicitante. (Municipio de Bayamón — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

4.9 Confirmación Anual de Cumplimiento (Art. 13.13)

La Confirmación Anual se define como acto no revisable ni apelable, lo que limita su valor fiscalizador. Se propone aclarar su propósito como herramienta de cumplimiento sujeta a auditorías aleatorias o dirigidas, y establecer consecuencias claras por falsedad o incumplimiento. (Municipio de Fajardo — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

4.10 Ampliar la definición de entidades gubernamentales concernidas (Art. 1.07)

Se propone añadir expresamente al área de Proyectos Públicos y Privados (PPP) de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) y a cualquier operador del sistema eléctrico que tenga funciones de evaluar y emitir recomendaciones a proyectos, dado que omitirlos genera vacíos en la coordinación interagencial. (FAPR — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje:

(66) “Entidades Gubernamentales Concernidas” — refiere colectivamente a la Junta de Planificación y Urbanismo; el Negociado de Transporte y otros Servicios Públicos; la Autoridad de Energía Eléctrica, incluyendo a cualquier operador del sistema eléctrico, sea de generación o de transmisión y distribución y que sea encargada o tenga funciones de evaluar y emitir las recomendaciones a proyectos; la Autoridad de Carreteras y Transportación; el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales; la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, incluyendo, al área de Proyectos Públicos y Privados (PPP) y cualquier otra área, oficina o división que sea encargada de evaluar y emitir las recomendaciones a proyectos; la Administración de Servicios Generales; el Negociado de Telecomunicaciones; Negociado de Energía; el Departamento de Transportación y Obras Públicas; la Compañía de Fomento Industrial; la Compañía de Turismo; el Instituto de Cultura Puertorriqueña; el Departamento de Agricultura; el Departamento de Salud; el Departamento de Hacienda; el Departamento de Asuntos del Consumidor; el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio; el Departamento de la Familia; el Negociado de Bomberos; la Policía de Puerto Rico; el Departamento de la Vivienda; la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra; el Departamento de Recreación y Deportes; el Departamento de Educación; la Autoridad de los

Puertos; la Administración de Tierras; la Comisión de Juegos; la Oficina Estatal de Conservación Histórica; y las Divisiones, Unidades o componentes operacionales de la Oficina Central de Permisos o la Oficina Central de Permisos, así como cualquier otra agencia o instrumentalidad que el(la) Gobernador(a) de Puerto Rico determine mediante Orden Ejecutiva, y que tenga 6 injerencia en el proceso de evaluación de solicitudes para el desarrollo y uso de terrenos, consultas, permisos, licencias, certificaciones, autorizaciones o cualquier trámite para la operación de negocios en Puerto Rico o que incida de forma directa o indirecta en dicha operación.

4.11 Nombramiento de directores de oficinas municipales como empleados de confianza (Art. 16.146 / Art. 6.005 Ley 107-2020)

Se propone que el nombramiento del Director de la Oficina de Planificación y de la Oficina de Permisos Municipal se realice como empleado de confianza o bajo contrato por servicios profesionales, y no como empleado regular, consistente con una recomendación previamente aprobada por el Senado en el P. del S. 777 y la Cámara de Representantes. (FAPR — P. del S. 1183/P. de la C. 1213)

Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje para ambos casos:

“El Alcalde podrá enviar a la Legislatura Municipal un nombramiento como empleado *de confianza*, o bajo un contrato por servicios profesionales, para cubrir dicho puesto.”

Así también, en el referido Artículo 6.005, **entendemos necesario añadir expresamente la figura de alianza intermunicipal**, además, de los consorcios. Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje:

En casos de oficinas en consorcio *o mediante alianza intermunicipal*, los Alcaldes de los municipios concernidos nombrarán al Director u Oficial de las Oficinas y a la Junta Adjudicativa Municipal. Estos nombramientos estarán sujetos a la confirmación de una mayoría del total de los miembros de las Legislaturas Municipales de los municipios que integren el consorcio.

Las Legislaturas Municipales podrán celebrar vistas públicas y sesiones especiales conjuntas para la consideración y evaluación de tales nombramientos. Estas sesiones conjuntas se acordarán entre los presidentes de las Legislaturas Municipales de los municipios en consorcio *o en alianza intermunicipal* y no se considerarán como una sesión ordinaria, ni una extraordinaria.

4.12 Facultades, deberes y funciones del Secretario Auxiliar; Inciso (dd) (Art. 3.03)

En cuanto a la facultad que se le pretende conferir al Secretario Auxiliar de la OCP para eximir del requisito de obtener permiso, cuando de por sí la obra propuesta no constituya una Obra Exenta, mediante certificación o determinación de exención, para obras financiadas en su totalidad con fondos estatales, legislativos o municipales, o con asignaciones particulares provenientes de cualesquiera de éstos, se establece que la determinación o certificación de exención deberá emitirse dentro de un término de treinta (30) días, contados a partir del momento en que la parte proponente haya acreditado haber cumplido con los requisitos establecidos por las leyes y reglamentos aplicables a tales fines. Es necesario que dicha acción sea sin menoscabo al cumplimiento de las obligaciones contributivas aplicables sean estatales o municipales. Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje:

- “La determinación o certificación de exención aquí autorizada deberá emitirse dentro de un término de treinta (30) días, contados a partir del momento en que la parte proponente haya acreditado haber cumplido con los requisitos establecidos por las leyes y reglamentos aplicables a tales fines, sin que lo anterior constituya o se interprete como una exención al cumplimiento de las obligaciones contributivas aplicables sean estatales o municipales.”

4.13 Elaboración, Adopción y Revisión de Planes de Ordenación Territorial (Art. 7.22)

Garantizar participación municipal en revisión de planes. El sistema centralizado puede limitar intervención municipal en revisiones territoriales. Así también recomendamos se enmiende el inciso (g) de “Revisión Integral”, a los fines de disponer que los Municipios con Jerarquía I a la III, deberán tener su POT vigente durante el periodo para revisión integral del dicho plan, así

como los demás Municipios una vez vigentes sus POT's. Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje:

(g) Revisión Integral.

Los Planes de Ordenación Territorial se revisarán en el plazo que se determine en los mismos o cuando las circunstancias lo ameriten. La revisión integral se realizará por lo menos cada diez (10) años, según las guías que se establezcan mediante reglamentación por la Junta de Planificación y Urbanismo, y requerirá una (1) vista pública antes de su aprobación. *Disponiéndose, que una vez vigente el Plan de Ordenación Territorial de cualquier Municipio, así como los Planes de Ordenación Territorial de los Municipios con Jerarquía I a la III, estos deberán estar vigentes durante el periodo establecido para la revisión integral de dichos planes.*

4.14 Transición para el estudio, balance y ajuste de derechos por servicios en la evaluación y otorgación de permisos y consultas; Incisos (b) y (c) (Art. 17.09):

En cuanto a las facultades del Secretario del DDEC para realizar el inventario y evaluación de derechos, cargos y cobros vigentes, incluyendo aquellos aplicables a trámites ante entidades centrales y ante municipios, para identificar duplicidades, desproporciones, cargos cruzados no justificados, y prácticas que puedan resultar en una carga indebida para los solicitantes, se debe hacer salvedad y distinguir de las contribuciones municipales para evitar el menoscabo de las facultades tributarias de los municipios, de forma distinta a los derechos, cargos y tarifas. Recomendamos incorporar el siguiente lenguaje:

(b) Inventario y evaluación de derechos, cargos y cobros vigentes, incluyendo aquellos aplicables a trámites ante entidades centrales y ante municipios, para identificar duplicidades, desproporciones, cargos cruzados no justificados, y prácticas que puedan resultar en una carga indebida para los solicitantes, exceptuando las facultades tributarias municipales y las contribuciones que se autorizan a imponer por la Ley 107-2020, según enmendada."

(c) Recomendaciones de reducción, balance y estandarización de derechos por servicios, incluyendo, cuando proceda, topes razonables, escalas por tamaño o impacto del proyecto, consolidación de cobros para evitar múltiples cargos por un mismo servicio, y mecanismos de pago que faciliten el cumplimiento sin afectar la continuidad operacional del sistema, exceptuando las facultades tributarias municipales y las contribuciones que se autorizan a

imponer por la Ley 107-2020, según enmendada.”

Área 5: Otras enmiendas presentadas por el Municipio Autónomo de San Juan (MASJ y recomendaciones a los Artículos del P de S 1183 “Código de Planificación y Permisos” y al P de S 1173 “Ley para Simplificar el Sistema de Permisos de Puerto Rico”:

5.1 Plan de Ordenación Territorial

- (1) El Plan de Ordenación Territorial (POT) del Municipio de San Juan propicia el uso juicioso y óptimo aprovechamiento del territorio para asegurar un desarrollo ordenando, racional e integral.
- (2) Actualmente se elabora su Revisión Integral al POT, reconociendo la autonomía municipal en el ejercicio de garantizar el desarrollo socioeconómico del Municipio.
- (3) Se recomienda mantener la confianza en los municipios autónomos, en los procesos y en nuestra gestión comunitaria.
- (4) Que no se trastoque el Libro IV de la Ley 107-2020, sobre la planificación y ordenación territorial.
- (5) Debe disponer enmiendas que incluyan las garantías para que los municipios autónomos sean partícipes de los procesos en toda ejecución.
- (6) El **Artículo 7.03** – Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
 - (a) Se recomienda que se incluya un lenguaje que provea *“en coordinación con el Municipio Autónomo, conforme jerarquía delegada”*.
- (7) Se recomienda velar por la transparencia del proceso en las evaluaciones ambientales y se mantenga la política pública de la Ley 416 – 2024.
- (8) Como parte de los Artículos derogados de la Ley 107-2020 se elimina el Artículo 6.012 Moratoria y es sustituido por el **Artículo 7.07**, eliminando la facultad delegada que permite a los municipios autónomos decretar moratoria. Debe disponer las disposiciones del Artículo 6.012 en este Proyecto.
- (9) **Artículo 7.11** Sistema de Zonificación y Enmienda al Mapa Oficial de Zonificación. Se recomienda reconsiderar la derogación de la ley de revitalización de Santurce, en relación con este inciso.
- (10) **Artículo 7.19** – Planes de Ordenación Territorial. Este artículo es claro en eliminar, derogar, y cancelar los Convenios de delegaciones que tanto bien han hecho para con el desarrollo económico a través de los años. San Juan es un ejemplo de un municipio con Convenio (2009), sin Convenio desde el 2014 y nuevamente con un nuevo Convenio en el 2021. Se puede hacer un contraste del avance y progreso de la Ciudad Capital, se ve.

- (a) Se retiene el control del desarrollo social, económico y ambiental del Municipio; se atienden directamente los desarrollos de proyectos, pequeños y medianos comerciantes, desarrollos de instituciones y residenciales.
 - (b) No podemos perder la toma de decisión, sobre determinaciones finales que encauzan el desarrollo económico y el crecimiento poblacional.
 - (c) El Municipio Autónomo de San Juan ha demostrado crecimiento, fortaleza y compromiso desde el 2021 en velar por la integridad de las zonas residenciales, desarrollar al máximo el suelo urbano y proteger el suelo rústico. Así como defender y ser portavoz de nuestras comunidades; con la activación de 11 Juntas de Comunidad con más de 80 miembros activos.
- (11) Por otro lado, **Artículo 7.22** como redactado, crea contradicción a los artículos **7.03 y 7.04** como antes mencionado, en la delegación de esas facultades a la Junta de Planificación y Urbanismo.
- (a) Se recomienda revisar y aclarar, porque no puede haber dudas, incongruencia o lagunas cuando se trata de la autonomía municipal en protección y atención a nuestros ciudadanos.
- (12) Otro cambio observado en este **Artículo 7.22** inciso (f) el Plan requerirá la aprobación del secretario de DDEC, eliminando que sea aprobado por el Ejecutivo.
- (a) Se recomienda retener la facultad en el gobernador (a) en turno.
- (13) **Artículo 7.30** — Dedicación de Terrenos para Usos Dotacionales; **Artículo 7.31** — Aportaciones por concepto de exacciones por impacto; **Artículo 7.32** — Desarrollo en Agrupación (Cluster); **Artículo 7.33** — Transferencias de Derechos de Desarrollo; **Artículo 7.34** — Condición de compensación mediante Transferencias de Derechos de Desarrollo para toda Variación; y **Artículo 7.36** — Reparcelación.
- (a) El Código propone establecer la normativa de los procesos que estuvieron delegados a municipios autónomos bajo la Ley Núm. 107-2020 y mediante reglamento regular sus funciones.
 - (b) Se recomienda reformular para que los Municipios Autónomos sean parte de estos procesos.

5.2 Leyes y Reglamentos Especiales Aplicables:

Se recomienda mantener vigencia de planes municipales hasta armonización.

Mediante los incisos (f) y (g) del Artículo 16.155 del Código, se derogan la Ley Núm. 148-1988, y la Ley 75-1995, respectivamente. Delegando al Municipio, en los Artículos 17.03 y 17.04 la responsabilidad de “preparar, adoptar e implantar un Plan de Área o

atender éste en la próxima revisión integral para la demarcación territorial” de Santurce y Río Piedras, respectivamente.

La derogación de la Ley 148-1988, afectaría de manera sustancial el desarrollo de Santurce. Las particularidades de esta Ley permiten que se puedan atender sus disposiciones o su intención legislativa mediante mecanismos reglamentarios que pueden ser desarrollados con mayor flexibilidad.

- El Reglamento Especial de Santurce por su diversidad en usos, por esto el atractivo residencial, comercial y de servicios.
- El Reglamento Especial de Condado se conceptualiza por la particularidad de una zona residencial–turística.

Estos Reglamentos Especiales para estas zonas promueven el desarrollo social del Municipio de San Juan con una reglamentación especial apoyada en atención a usos y edificación particular.

La política pública de la Ley 148-1988 va dirigida a lograr la rehabilitación y el desarrollo de Santurce, retener y aumentar la población; promover la rehabilitación física, económica y social de las comunidades, estimular el desarrollo de comunidades y sectores desventajados;

Permite establecer el Distrito Especial de Planificación y el Plan de Desarrollo Integral del Caño Martín Peña (Ley 489-2004).

Sobre la Ley 75-1995, dado que su alcance es más amplio que la Ley 148-1988, es nuestra recomendación que sus disposiciones vigentes deben ser preservadas o incorporadas al Proyecto.

Esta Ley contiene elementos importantes de participación ciudadana que resultan en un fortalecimiento de las comunidades de Río Piedras. Además, dispone el marco legal del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras (en adelante, el “Fideicomiso”) el cual quedaría derogado y se crearía una incertidumbre legal sobre éste ya que el Artículo 17.04, antes mencionado, establece que la derogación de la Ley 75-1995 no “afectará la continuidad administrativa [de este] ni la administración de su corpus, obligaciones y actos válidamente realizados, hasta tanto se disponga su transición, consolidación o recodificación mediante legislación o disposición transitoria aplicable”. En síntesis, el Fideicomiso se mantendría operando bajo un estatuto derogado, sin disponerse expresamente qué sucederá, en qué condiciones y en qué periodo de tiempo se establecería una “legislación o disposición transitoria aplicable”.

Se recomienda no derogar la Ley 148-1988, Ley 75-1995, ni Reglamento Especial de Santurce, porque el Municipio ha demostrado la capacidad de trabajar en el desarrollo socioeconómico en conjunto con las leyes y planes existentes.

Se recomienda una transición de las zonificaciones en un proceso de 2 años, con la colaboración de la Junta de Planificación y Urbanismo, las comunidades, pero es el Municipio Autónomo de San Juan quien trabajará y presentará las propuestas enmiendas a los mapas de zonificación manteniendo la autonomía en los procesos.

El Municipio no avala erosionar la autonomía municipal, especialmente de municipios con alta capacidad técnica como lo es el Municipio Autónomo de San Juan.

- (1) La solución no es eliminar la rectoría central, sino equilibrarla con mecanismos de corrección, delegación real y reconocimiento de la planificación local existente.

“Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”:

La Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico” (en adelante, la “LPAU”) no obstruye que la reglamentación que rige el sistema de Permisos pueda actualizarse de manera oportuna y coherente tampoco dilata innecesariamente la implementación efectiva de la política pública establecida en el Código. Por el contrario (**Artículos 1.05 y 1.06**):

- (1) Se recomienda mantener la aplicabilidad de La LPAU, garantizando al ciudadano, al desarrollador, al Municipio y agencias concernidas cuenten con las herramientas de protección en ley ante situaciones meritorias que requieran un debido proceso de ley.
- (2) La LPAU tiene la ventaja considerable de contar con amplia interpretación judicial que brinda certeza a los procedimientos reglamentarios y adjudicativos, entre otros.
- (3) Se recomienda añadir un Artículo con la disposición sobre la Revisión General de Reglamentos, para que disponga: *“Dentro del término de ciento ochenta (180) días contados a partir de que entre en vigor esta Ley, las Entidades Gubernamentales Concernidas, la Oficina de Central Permisos y todos los departamentos, agencias, municipios, corporaciones e instrumentalidades públicas del Gobierno de Puerto Rico y sus subdivisiones políticas, revisarán, enmendarán o derogarán sus reglamentos administrativos, órdenes administrativas, memorandos estableciendo procedimientos, políticas y formularios de permisos con la intención de simplificar, aclarar y reducir los procesos de permisos para atemperarlos a la política pública establecida mediante esta Ley. Dicha revisión persigue hacer más específicos, claros y precisos los requisitos que se establecen en los reglamentos, eliminar los usos y costumbres utilizados al margen*

de la reglamentación, simplificar al máximo el número de permisos y autorizaciones que se requieren al ente regulador. Esta revisión tiene que eliminar aquellas deficiencias o inconsistencias que no permitan el fiel y total cumplimiento de los fines y disposiciones de esta Ley. Dentro del término de treinta (30) días contados a partir de concluido el periodo arriba establecido el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio y someterá un informe al Gobernador y a la Asamblea Legislativa de Puerto Rico.”

- (4) Existe un menoscabo a los principios de transparencia, evaluación técnica informada, de participación comunitaria y municipal. Los municipios estamos al frente, en atención a las necesidades de nuestros ciudadanos.
- (5) El municipio es el recurso de llevar ante los foros pertinentes los reclamos de los ciudadanos y denunciar los procesos que están en incumplimiento con leyes o reglamentos, que afectan la sana convivencia, la paz, seguridad o el ambiente de nuestro territorio.
- (6) Se recomienda revisar y se debe disponer sobre el reconocimiento de la autonomía y las facultades delegadas, así como la capacidad técnica municipal.

5.3 Supremacía del Código y el Reglamento Único sobre ordenanzas municipales (Artículo 1.05):

- (1) El Código establece supremacía sobre reglamentos, ordenanzas y planes municipales.
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Nulidad práctica de planes especiales (Santurce, Condado, Río Piedras, zonas históricas, entre otros).
 - (b) Evaluaciones erróneas como distritos regulares.
 - (c) Autorizaciones fuera de la política pública municipal vigente.
- (3) Se recomienda:
 - (a) Debe disponer expresamente que los planes especiales municipales vigentes continúan aplicando hasta su armonización reglamentaria.
 - (b) Incluir una tabla de equivalencias de calificación especial municipal mientras se revisa el Reglamento Único.

Definiciones (Artículo 1.07):

- (1) Inciso (14) “Área Suburbana”:
 - (a) Se recomienda se incluya la facultad a los municipios autónomos a ser quienes sean los llamados a determinar las zonificaciones de estas áreas.
 - (b) Debe disponer para que la revisión integral al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (2015) sea en conjunto con los municipios. Así se evita identificar suelos rústicos especialmente protegidos, que cuentan con

desarrollo urbano e infraestructura existentes; suelos urbanos donde no hay infraestructura y desarrollo no uniforme, como ejemplos.

- (c) El análisis no debe ser uno fundamentado desde un escritorio o solo con fotos satélites no actualizadas, sino que se debe realizar el trabajo de campo para ver la realidad del desarrollo en el área urbana, de transitoriedad y la rural, con especial atención a la identificación de los recursos naturales, cuerpos de agua y sus tributarios, en conservación y protección de estos.

(2) Inciso (15) “Area Urbana”:

- (a) Se recomienda que lea: “o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a III en los Planes de Uso de Terrenos y Planes de Ordenación Territorial”.

(3) Inciso (23) “Certificación de Compatibilidad”:

- (a) Se recomienda añadir texto para clarificar: “certificación expedida por la Junta de Planificación y Urbanismo o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a III”.
- (b) Considerando aquí que los Municipio Autónomos crean su política pública y los instrumentos y herramientas, en este caso particular de planificación urbana.

(4) Inciso (31) “Consulta”:

- (a) Debe disponer y que lea: *“Procedimiento de naturaleza discrecional mediante el cual se requiere a la Oficina Central de Permisos, al Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III o la autoridad competente la evaluación y adjudicación de solicitudes relacionadas al uso de terrenos. Este procedimiento comprende las modalidades de consulta de uso, consulta de ubicación y consulta de construcción, que pueden contener una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumple con el uso permitido”*.

(5) Inciso (32) “Consulta de construcción”:

- (a) La Consulta de Construcción debe ser exclusiva para evaluar variaciones en parámetros de diseño, no en uso.
- (b) Se recomienda que cuando el proyecto contenga variaciones en uso y en parámetros de diseño sea el mecanismo de Consulta de Ubicación el que se utilice.

(6) Inciso (33) “Consulta de ubicación”:

(a) Sustituir para que lea: *“Es el procedimiento ante la Oficina de Gerencia de Permisos o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III para que evalúen, pasen juicio y tomen la determinación que estimen pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente y que no pueden considerarse mediante otro mecanismo. En áreas no calificadas se incluyen propuestos usos de terrenos que por su naturaleza y complejidad requieran un grado mayor de análisis”*.

(7) Inciso (34) “Consulta de uso”:

- (a) Este concepto es nuevo en el término añadido, pero no en la práctica ya que la Consulta de Ubicación por décadas y según las disposiciones de las propias leyes y reglamentos son el instrumento de planificación para evaluar las variaciones en uso, cuando no hay compatibilidad en el uso de la parcela conforme a mapas y el uso al suelo propuesto por la parte proponente.
- (b) Se recomienda examinar y analizar este inciso ya que, por experiencia, podría crear un proceso discrecional adicional en la estructura existente y atrasar los procesos de evaluación.
- (c) Las variaciones en uso existen por disposición y se recomienda crear en la programación del sistema a utilizarse un servicio para atención a estas propuestas de desarrollo de proyectos con variaciones en uso (exclusivamente) que son de menor impacto vs. la Consulta de Ubicación que mide aumento en densidad e intensidad, con disposiciones, definiciones claras y precisas, no a interpretación de lo que puede ser una Consulta de Ubicación vs. una Consulta de Uso.
- (d) En el análisis de variación en uso se recomienda que si el uso propuesto es cónsono con el uso existente porque no altera densidad ni intensidad se pueda evaluar mediante el mecanismo de Permiso de Uso Variación. No obstante, si esa estructura tiene variación en parámetros de diseño (no aprobados) y estacionamiento, por ejemplo, debe ser considerado como Consulta de Ubicación.

(8) Inciso (44) “Declaración de impacto ambiental” o “DIA”:

- (a) Se recomienda sustituir para que lea: “Documento ambiental preparado por el Proponente y presentado a la Oficina Central de Permiso o al Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, de una acción en el cual se consideran las consecuencias ambientales significativas y previsibles vinculadas a una acción propuesta. Que estará en cumplimiento con la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como la “Ley sobre Política Pública Ambiental”.

- (b) Sobre la Ley 416-2004, se recomienda reconsiderar la exclusión de dicho estatuto del proceso de planificación ambiental debido a su importancia al establecer parámetros y disposiciones estatutarias sobre la protección del ambiente en todo Puerto Rico.
 - (c) De haber propuestas enmiendas a la Ley 416-2004, es de urgente reconocimiento la necesidad de un reglamento que defina el proceso para la redacción de un documento ambiental, ya que, en este Proyecto, se dispone que será completando un formulario, pero hay proyectos, que, dado su naturaleza, su ubicación, particularidad y peculiaridad, medioambiente, entre otros, no se pueden despachar con un formulario. Esto, ya que hay medidas de mitigación que incluir, alternativas en consideración a la viabilidad de los terrenos, discusiones sobre accesibilidad, disponibilidad de infraestructura, capacidad de la infraestructura, consulta de suministro y conexión a las agencias concernida, entre otros.
 - (d) Lo antes mencionado se debe establecer en el documento. Sobre todo, los recursos naturales inmediatos que se puedan ver afectados por la acción y las medidas de mitigación que garantizan la protección de los recursos naturales y ambientales, la infraestructura y comunidades.
- (9) Incisos (50) “Determinación de cumplimiento ambiental”; (51) “Determinación de cumplimiento ambiental por exclusión categórica”; y (52) “Determinación de no impacto ambiental”:
- (a) Debe disponer el que no se transfiera de la Oficina Central de Permisos su derecho fiscalizador en proteger, conservar, velar y regular el buen uso del suelo y los recursos naturales en Puerto Rico a Profesionales Acreditados.
- (10) Inciso (53) “Determinación final”:
- (a) Se recomienda enmendar para que lea [... *“o decisión, mediante el cual se adjudique de manera definitiva un asunto sometido a consideración de la autoridad competente, entiéndase Junta de Planificación y Urbanismo, director auxiliar de Oficina Centra de Permisos, Municipio Autónomo o Profesional Autorizado o entidad gubernamental concernida, o...”*].
- (11) Inciso (55) “Discrecional”:
- (a) Modificar añadiendo [... juicio técnico subjetivo y administrativo.]
- (12) Inciso (93) “Junta Adjudicativa”:

- (a) Añadir [“... corresponda a un Municipio Autónomo con Jerarquía I a III, según dispuesto en Convenio, conforme a este foro...”]; así como modificar para añadir el término “Junta Adjudicativa Municipal”, según definido en el proyecto.

(13) Inciso (112) “Obra Exenta”:

- (a) El Municipio no recomienda esta definición.
- (b) Se recomienda sea modificada a los fines que se tramite una solicitud o notificación a través del sistema para poder así tener conocimiento de las obras exentas de construcción en la Ciudad y demás municipios;
- (c) Esto, para así poder requerir el pago de arbitrios de construcción, dinero que va a las arcas municipales y que, para muchos municipios, esto es el único ingreso con el cual, al igual que aquí en San Juan, se asigna a trabajos de obras permanente.
- (d) Reconocemos que estos procesos demoran en OGPe y los municipios autónomos, pero como se expresó al comienzo de esta Ponencia, es un asunto de falta de recurso humano y voluntad en ser ágiles, eficientes y eficaces en el proceso de evaluación de permiso. Pero esto no puede ser razón o justificación para eliminar el acceso de fondos al erario.
- (e) El Municipio no favorece perder el control sobre procesos de obras de construcción exentas ya que es un comienzo para perder el poder de fiscalizar nuestro entorno.
- (f) Se recomienda que las Obras Exentas a Permiso de Construcción Consolidado estén listadas en el Reglamento Único, claramente definidas. Y se tramitará una solicitud o nota para aceptar pago por concepto de pago de arbitrio de construcción.
- (g) Cuando la obra vaya a ser realizada en sitios o zonas históricas así declaradas por la Junta de Planificación y Urbanismo, o la Asamblea Legislativa, o en otras áreas especiales donde así se establezcan mediante Reglamento o Resolución deberán obtener la autorización correspondiente del Instituto de Cultura Puertorriqueña mediante una solicitud de recomendación.

(14) Inciso (147) “Profesionales Autorizados”:

- (a) Se recomienda enmendar para que lea: “... ingenieros, geólogos y planificadores todos licenciados.”]
- (b) Debe limitarse la delegación de esta facultad a profesionales licenciados

5.4 En cuanto a las definiciones contenidas en el PS 1173 y algunas disposiciones iniciales de dicha medida:

- (1) Sub inciso (b.2) del inciso (2) “Principio de Intensidad del Uso”
 - (a) “El uso propuesto tenga un nivel de intensidad igual o menor que el permitido en el distrito de calificación aplicable, conforme a la Escala de Intensidades adoptada en esta Ley, de forma que los distritos de mayor intensidad permitan automáticamente los usos de menor intensidad, sin discreción administrativa.”
 - (b) A menos que los usos propuestos en los niveles de intensidad propuestos tengan un nivel de intensidad igual o menor que el permitido es un análisis subjetivo, discrecional.

- (2) Sub inciso (b.3) del inciso (2) “Regla de Interpretación”:
 - (a) Preocupa la Regla de Interpretación, porque hace cita solo a que no existe un aumento en la intensidad del uso y no haya impacto significativo sobre salud, seguridad o ambiente. Pero hay parámetros de diseño como lo es el cumplir con espacios de estacionamiento que no se toman en consideración en la actualidad. Esto es un proceso discrecional. Actualmente está prohibido en reglamentación conceder variación en espacios de estacionamiento.
 - (b) Importante reseñar que se dispone que el nivel de intensidad de los usos será exclusivo en el análisis en los catastros (parcelas) que compartan el mismo acceso principal. Es importante que se considere las parcelas, predios (catastros), en colindancia vs. el nivel de intensidad de uso propuesto. Tomando en consideración aquellas calificaciones de suelo residencial, entre otras cosas.

Intensidad Máxima Aplicable al Catastro (**Artículo 1020.06**):

- (1) “Como norma general, toda determinación o modificación de intensidad deberá mantener el nivel de intensidad según el historial del catastro durante los diez (10) años anteriores al dicho proceso, incluyendo los usos autorizados, actividades efectivamente realizadas y permisos otorgados conforme a derecho.”
- (2) En la actualidad no hay un historial en la mayoría de los casos. Hoy día no necesariamente podemos confirmar el historial comercial, residencial, institucional o industrial de un local. Esto, porque no está actualizado el registro de permisos emitidos. Bajo el portal de la Junta de Planificación, MiPR lleva un tracto de tramites de permisos, pero no están actualizado. Por alguna

razón no están todos incluyendo casos que actualmente están bajo el portal de Single Business Portal (SBP) de la OGPe.

- (3) Por otro lado, la disposición que establece que “[l]a intensidad máxima aplicable al catastro tendrá efecto in rem, recayendo sobre el inmueble y no sobre la persona, y permanecerá vigente mientras no se alteren sustancialmente las condiciones bajo las cuales fue determinada conforme a esta Ley”, entendemos que el término sustancialmente es subjetivo. Se recomienda revisar para que se disponga sobre qué elementos a ser considerados como “sustancialmente”.

Procedimiento de Registro por Consenso Comunitario (**Artículo 1020.08**):

- (1) Dispone convocar vista pública para evaluar solo dos (2) aspectos en escenario de objeción comunitaria.
- (2) En ese sentido, se recomienda evaluar si el procedimiento de consulta comunitaria y municipal se condujo, conforme a esta Ley, y determinar si la objeción comunitaria y la denegación municipal fueron razonables, no arbitrarias ni caprichosas, a la luz del diferencial de intensidad propuesto. Según escrito, limita la fiscalización y el libre proceso de entrar en materia del uso propuesto (su intensidad) que es lo que lleva a la objeción unánime y se presenta más como una vista administrativa que vista pública.
- (3) Por definición:
 - (a) Vista Administrativa: Vista ordenada para oír a partes interesadas, reconocidas de antemano, sobre un asunto en particular. Esta vista está abierta al público en general, a menos que una parte someta una solicitud escrita, debidamente fundamentada, para que la vista sea privada y así lo autorice el Oficial Examinador
 - (b) Vista Pública: Vista para considerar consultas de ubicación u otras acciones adjudicativas o cuasi-legislativas, en todos los casos que se disponga por ley o reglamentación, o para aquellos casos en que así se estime pertinente, en la cual se permitirá la participación a cualquier persona interesada y que solicite expresarse sobre el asunto en consideración.

Se recomienda en el PS 1173 aclarar en definición “Usos de Alto Riesgo”, para entonces poder hacer un análisis. No obstante, analizando los usos listados, solicitamos evaluar incluir restaurantes, talleres de hojalatería y pintura, ferreterías, considerando la evaluación propuesta en las distintas escalas jerárquicas y acumulativa de la Sección (a) del Artículo 1020.05 (Tabla de Intensidad de Uso).

El Diseño del Permiso de Construcción Integrado (**Artículo 1030.11**):

- (1) En el inciso b) Excepción, se incluye zonas ambientalmente sensitivas, por ejemplo, humedales; zonas de bosque; zonas agrícolas productiva; hidrología, (ríos, quebrada y arroyo), entre algunos.

Continuando con el análisis de las disposiciones del Proyecto que propone la creación del Código:

5.5 Delegación Condicionada y Riesgo de Adjudicación sin Jurisdicción (Artículos 1.03 y 1.09):

- (1) La autoridad municipal es delegada, condicionada y fiscalizable conforme al Código Municipal y al Convenio de Delegación.
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Adjudicación de casos fuera de la competencia delegada.
 - (b) Impugnaciones ante la Junta de Revisiones Administrativas (en adelante, la "JRA") o el Tribunal de Apelaciones.
 - (c) Intervención correctiva del DDEC o revocación del convenio.
 - (d) Riesgo institucional y reputacional.
- (3) Se recomienda:
 - (a) Disponer un mecanismo expreso de corrección de jurisdicción sin penalidad sin penalidad métrica cuando el error sea subsanable.
 - (b) Incorporar un filtro jurisdiccional automatizado y municipal previo a la adjudicación.
 - (c) Disponer un canal de consulta vinculante para casos dudosos de jurisdicción.

Métricas, Auditorías y Medidas Correctivas (Artículo 1.09):

- (1) Los municipios estarán sujetos a métricas de desempeño y auditorías institucionales.
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Criterios de desempeño no adaptados a la complejidad municipal.
 - (b) Penalización por atrasos atribuibles a agencias externas.
 - (c) Revocación de facultades por acumulación de señalamientos.
- (3) Se recomienda:
 - (a) Definir métricas ponderadas por complejidad, zona especial y naturaleza del caso.
 - (b) Excluir de métricas los atrasos causados por agencias centrales o terceros.
 - (c) Incorporar un plan correctivo progresivo, previo a cualquier sanción o revocación.

Limitación de Discreción Municipal por Directrices Centrales (**Artículo 1.09**):

- (1) El DDEC podrá emitir órdenes y directrices operacionales vinculantes.
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Sustitución del análisis técnico local.
 - (b) Menoscabo a la autonomía municipal.
 - (c) Uniformidad incompatible con planes especiales municipales.
- (3) Se recomienda:
 - (a) Establecer que las directrices no sustituyen Planes de Ordenación Territorial, planes especiales ni ordenanzas vigentes.
 - (b) Requerir consulta previa con municipios con convenios de delegación antes de emitir directrices de impacto operativo.

Errores de Clasificación Ministerial vs. Discrecional (**Artículos 1.03 y 1.09**, además del Reglamento Único):

- (1) Riesgos identificados:
 - (a) Permisos automáticos sin jurisdicción válida.
 - (b) Gestores inducen a error en la radicación.
 - (c) Exposición legal municipal.
- (2) Se recomienda:
 - (a) Disponer autorizar la reclasificación municipal de solicitudes mal radicadas.
 - (b) Disponer sobre la responsabilidad directa al gestor o al PA.
 - (c) Excluir estos errores de métricas negativas municipales.

Rol rector del DDEC y limitación de discreción municipal (**Artículo 1.09**):

- (1) El DDEC queda facultado para emitir directrices operacionales, métricas y órdenes administrativas vinculantes para los municipios.
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Sustitución del análisis técnico local por directrices generales.
 - (b) Interferencia indirecta con la autonomía municipal.
 - (c) Uniformidad operativa incompatible con planes especiales municipales.
- (3) Se recomienda:
 - (a) Debe incluir una cláusula que disponga que las directrices no sustituyen ordenanzas, Planes de Ordenación Territorial vigentes ni reglamentos especiales municipales.
 - (b) Exigir que toda directriz con impacto municipal sea consultada previamente con los municipios delegados
 - (c) Se añada un sub inciso en el inciso (g) que lea: *“(6) Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III podrán adoptar directrices*

administrativas internas para la evaluación de casos, siempre que estos estén alineados con este Código y el Reglamento Único.”

- (d) Permitir a los municipios autónomos pueden adoptar sus propios reglamentos internos para atender la complejidad de los planes sectoriales y administración municipal.

5.6 “Permits Academy” (Artículo 1.11):

- (1) Entendemos esta es una buena iniciativa, ya que, entre otros aspectos positivos, incentivaría la uniformidad en las evaluaciones que se realicen bajo las disposiciones del Código.

5.7 Divisiones o componentes operacionales mínimos (Artículo 3.04):

- (1) La Oficina Central de la Oficina Central de Permisos estará ubicada en San Juan y, a la vez, fungirá como la Oficina Regional correspondiente a la región metropolitana.
- (2) Se recomienda contar con una división de Inspectores. La Oficina Central de la actual OGPE no cuenta con inspectores de campo para rendir un informe. Esto limita la objetividad y la información que debe tener un técnico para poder hacer una recomendación final al Director Auxiliar o al Junta Adjudicativa.

5.8 Capítulo V — Municipios Autónomos. Subcapítulo A — Transferencia De Facultades, (Artículo 5.01):

- (1) Citamos: “Al transferir una facultad se transferirá además la facultad de atender, denunciar, resolver y procesar las querellas y violaciones relacionadas a dicha facultad conforme a lo dispuesto en este Código y en el Reglamento Único.”
- (2) Para modificar y añadir:
 - (a) Al transferir una facultad se transferirá además la facultad de atender, denunciar, resolver y procesar las querellas y violaciones relacionadas a dicha facultad incluyendo las facultades del Panel de Fiscalización y Cumplimiento y del Oficial Auditor de Permisos, las cuales serán ejercidas por la Oficina de Permisos municipal, conforme a lo dispuesto en este Código y en el Reglamento Único. Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III podrán adoptar procedimientos para dirimir querellas más sencillos y optimizados que el dispuesto en el Capítulo XV de este Código, siempre y cuando se les garantice a los querellados el debido proceso de Ley.
- (3) El proceso para atender querellas del Capítulo XV es bastante oneroso y complejo, y puede tener el efecto de disuadir a los ciudadanos a presentar

quejas meritorias. Si un municipio va a tener facultad delegada para atender querrelas, debe tener la facultad de atenderlas sin un andamiaje tan complejo.

Municipios con Jerarquía III - Infraestructura Disponible (inciso (3) del Artículo 5.01 y se recomienda considerar en el PS 1173):

- (1) El Código prohíbe otorgar Permiso Único si no existe infraestructura disponible.
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Radicación del Permiso de Construcción Consolidado (en adelante, el “PCOC”) por PA o solicitantes sin recomendaciones de agencias de infraestructura.
 - (b) Automatización del Sistema Unificado de Información (en adelante, el “SUI”) que no valide disponibilidad real de infraestructura.
 - (c) Exposición del municipio por adjudicar sin infraestructura validada.
- (3) Se recomienda:
 - (a) Requerir como condición previa obligatoria la Certificación de Capacidad y Disponibilidad de Infraestructura antes de automatizar PCOC.
 - (b) Configurar el SUI para que no permita trámites automáticos sin recomendaciones de infraestructura cuando aplique.
 - (c) Reconocer la facultad municipal de detener o devolver solicitudes hasta completar las recomendaciones requeridas

Estándares de Servicio al Ciudadano y al Profesional; Métricas Operacionales (Subcapítulo C y se recomienda considerar en el PS 1173):

- (1) Se recomienda reconceptualizar este subcapítulo. Las métricas deben medibles automáticamente por sistema, sin penalizar por retrasos no atribuibles a los técnicos de permisos, tales como (1) subsanaciones; (2) tiempo en bandeja de proponentes; (3) tiempo en espera de recomendaciones (SRI; SRU; SRM, etc.); (4) archivos por sistema y reaperturas; (5) casos presentados como ministeriales que resultaron ser discrecionales.
- (2) Se reconoce la importancia de compilar información estadística para medir la satisfacción del cliente. Sin embargo, las métricas propuestas van a requerir crear plazas solamente para recopilar datos. Además, están diseñadas para que todas las solicitudes de servicio sean a través de SUI, excluyendo así a los ciudadanos que no tienen acceso a la tecnología. ¿Cómo se propone contabilizar las llamadas telefónicas a través del SUI?

Incongruencia entre Artículos que se recomienda su revisión (**se recomienda considerar en el PS 1173**):

- (1) **Artículo 5.03.** El Presidente será el Director de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo y uno de los miembros asociados será el director de la Oficina de Planificación Municipal...”]
- (2) El **Artículo 16.146** que enmienda el Artículo 6.005 de la Ley 107-2020: por otro lado, propone que el Oficial de Permisos, previo a tomar una decisión discrecional sobre una facultad que le haya sido: transferida, requerirá la formación de una Junta Adjudicativa Municipal. La Junta Adjudicativa Municipal constará de tres (3) miembros, uno (1) de los cuales será el Director de la Oficina de Planificación Municipal. Los dos (2) miembros restantes serán personas de reconocida capacidad.

Remoción (**Artículo 5.06 y se recomienda considerar en el PS 1173**):

- (1) Se recomienda enmendar: *“El Alcalde podrá remover a cualquier miembro asociado o alterno de la Junta Adjudicativa Municipal, salvo a los miembros ex officio.”*
 - (a) La propuesta tiene el fin de atender que los directores de Permisos y de Planificación serían los miembros ex officio. Son empleados de confianza del Alcalde, de libre remoción.

Asignación de solicitudes mediante el Sistema Unificado de Información. (**Artículo 6.02 y se recomienda considerar en el PS 1173**):

- (1) Se recomienda modificar el inciso para que lea *“(f) no tener querellas, quejas ni referidos que le hayan sido adversos o que estén pendientes de adjudicación.”*; y añadir un inciso (g) para que lea *“(g) cualesquiera otros criterios técnicos.”*
- (2) Igualmente, se recomienda que se debe disponer que solo se podrán asignar casos a Profesionales Acreditados que tengan un récord sin señalamientos. Esto protege a los municipios que han sido diligentes en reportar conductas indebidas de los PA.

Contratación directa de Profesionales Acreditados (**Artículo 6.04**):

- (1) El Municipio no recomienda una delegación excesiva y recomienda controles estrictos por las implicaciones que tiene consigo ya que no se garantiza agilidad, transparencia y celeridad con los trámites.
- (2) El proceso de contratación no está definido en el Código y lo pasará a un reglamento, por lo cual entendemos debe ser el Código el que debe incluir y disponer sobre cómo se llevará a cabo los procesos.
- (3) Con esta acción se podría dar a entender que no existe la capacidad en recursos humanos para evaluar, emitir recomendaciones y determinaciones y se delega esa responsabilidad de manera más amplia a poderes de Profesionales

Acreditados, Autorizados o Inspectores Autorizados, sin una supervisión clara y definida.

- (4) Se recomienda que esto se estudie y se analice con la evidencia histórica ya que la creación de más figuras, en nuestra opinión, no resolverá el problema.
- (5) No obstante, en caso de que se entienda proseguir con la creación de esta figura, recomendamos que se establezca lo siguiente: “En el caso de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, estos podrán disponer, mediante Ordenanza y basado en criterios de razonabilidad, la cantidad máxima de Profesionales Acreditados que ejercerán en su jurisdicción”.

Registro de Profesionales Acreditados. (**Artículo 6.05 y se recomienda considerar en el PS 1173**):

- (1) Se recomienda modificar el inciso (d) y lea “... hayan sido inhabilitados o sancionados, cuando aplique. Asimismo, el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio podrá suscribir acuerdos de entendimiento con las Juntas Examinadoras y los colegios profesionales que regulan a los Profesionales Acreditados para el intercambio de información actualizada de certificados, membresías, suspensiones y querellas de ética, entre otras.”
 - (a) Esta enmienda propone facilitar el intercambio de información con los gremios, para tener información actualizada y poder desactivar accesos en SUI de manera eficaz.

Código de Ética de los Profesionales Acreditados. (**Artículo 6.06 y se recomienda considerar en el PS 1173**):

- (1) Se recomienda enmendar para que lea: “... que sean parte; mantener su información de contacto actualizada; responder con diligencia a los requerimientos durante...”
 - (a) Hemos tenido situaciones en que el cliente utiliza un gestor, sin saber que el trámite lo realiza un PA.
- (2) Se recomienda añadir un nuevo sub inciso: “(12) Suscribir sus acuerdos por escrito directamente con el cliente, sin mediar terceros, y estos deberán incluir los honorarios pactados y tiempo estimado en que realizará la tarea pactada.”
 - (a) Hemos tenido situaciones en que cliente utiliza un gestor, sin saber que el trámite lo realiza un PA
- (3) Se recomienda añadir un nuevo subinciso para que lea: *“(13) No será miembro del Panel de Fiscalización y Cumplimiento, de la Junta Adjudicativa, ni de Juntas Adjudicativas Municipales.”*
 - (a) Esto, para evitar apariencia indebida de que puede influenciar a los entes adjudicativos

- (4) Se recomienda modificar el inciso (g) y lea "... inhibición que el Reglamento Único disponga. Disponiéndose, que se mantiene en pleno vigor la prohibición de contratación por un término de dos (2) años desde su desvinculación dispuestos en la Ley 1-2012."

Evaluación de desempeño, cumplimiento y medidas administrativas. (**Artículo 6.07**):

- (1) Se recomienda añadir: "... corresponda, por Municipios Autónomos con Jerarquía III, el Panel de Fiscalización y Cumplimiento y el Oficial Auditor ..."
- (2) Se recomienda aclarar que los municipios con jerarquía III podrán atender quejas contra los Profesionales Acreditados
- (3) Además, se recomienda modificar para añadir: "... Panel de Fiscalización y Cumplimiento previo referido del Oficial Auditor de Permisos, o por Municipios Autónomos con Jerarquía III, ..."

Creación del Profesional Autorizado (**Artículo 6.10**):

- (1) Se recomienda para claridad de los procesos que este Código incluya lo dispuesto en el Artículo 7.1 de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como la "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", que contiene el listado de los parámetros más importantes que tiene que considerar un Profesional Autorizado.
- (2) Así también se recomienda que se restrinja la participación en áreas como Santurce y Condado, reservando esta autoridad en el Municipio, ya que en estas áreas rigen reglamentos especiales, por lo complejo de las disposiciones y las condiciones reales del entorno ha variaciones de edificabilidad.
- (3) A manera de ejemplo, una estructura residencial, a ser convertida en alquiler a corto plazo se hace una redistribución del interior de la propiedad para hacerla más densa, afectando al distrito para el cual no fue concebido esta densidad y requiere una mayor cantidad de espacios para estacionamiento ya que no es una unidad de vivienda unifamiliar o casa apartamento, es una "hospedería, lo que aumenta el análisis discrecional. Además, se debe tomar en consideración el factor que el uso y costumbre es presentar espacios de estacionamiento sobre el espacio público, la acera, invadiendo y obstruyendo el paso de los transeúntes, invadiendo radio de curva o rampa de impedidos.

Requisitos, acreditación y capacitación de Profesionales Autorizados (**Artículo 6.11**):

- (1) Se recomienda enmendar al inciso (a) para que lea: "Toda persona interesada en obtener acreditación como Profesional Autorizado deberá ser: un Agrimensor, Agrónomo, Arquitecto, Geólogo, Ingeniero o Planificador licenciado." ~~Eliminando asociado, en entrenamiento o en adiestramiento, según sea el caso de cada profesión, con su licencia vigente cuando~~

~~corresponde, o cualquier otro profesional según se disponga en el Reglamento Único y Reglamento de Regulación Profesional.~~

- (a) Esta lista debe ser taxativa; no se deben añadir en el Reglamento Único más categorías que las establecidas en el Código.
- (b) Además, entendemos necesario solicitar que se incluya como parte de los requisitos un inciso adicional que disponga: “Evidencia de contar con una fianza, cuyo monto será establecido por la Oficina Central de Permisos no menor a un millón de dólares (\$1,000,000.00). La autorización tendrá una vigencia de dos (2) años y su renovación tendrá que ser solicitada en o antes de treinta (30) días previo al vencimiento e incluir evidencia de cumplimiento con cualquier requisito aplicable al ejercicio de la profesión en Puerto Rico”.
- (c) Se recomienda revisar la redacción, del último párrafo de este Artículo, pues es bastante confusa. A tal fin, se propone: “... Cualquier autorización o permiso expedido por un Profesional Autorizado sin tener facultad para ello, o en contravención con lo dispuesto en este Código o en el Reglamento Único, será nulo. No obstante, cuando el titular del permiso haya actuado de buena fe, a título oneroso y legítimamente confiando en la validez del permiso, y sin conocimiento ni participación en la irregularidad, dicho permiso será anulable, pero podrá ser ratificado por la autoridad competente Junta Adjudicativa, previa determinación de que la obra o uso autorizado cumple con los requisitos aplicables de ley y reglamento, y de que su ratificación no es contraria al interés público, a la salud o a la seguridad.”

Facultades y Supervisión del Profesional Autorizado (**Artículo 6.12**):

- (1) Se recomienda añadir al inciso “(c) ... los Municipios Autónomos con Jerarquía I al III podrán imponer sanciones a los Profesionales Autorizados, que reiteradamente incumplan con lo dispuesto en este Artículo o con los requisitos de autorización y mecanismos de fiscalización que establezca el Municipio mediante Ordenanza Municipal. Las sanciones habrán de imponer escalonadamente, comenzando por multas económicas hasta dejar sin efecto la autorización para que el PA pueda ejercer en el Municipio Autónomo con Jerarquía I a III.”
 - (a) Se recomienda, además, que este Subcapítulo incorpore disposiciones sobre conducta del Profesional Autorizado.
 - (b) A tal fin, se propone: Conducta del Profesional Autorizado. “Ningún Profesional Autorizado podrá expedir una determinación final o permiso, para un proyecto en el que haya participado en cualquier fase de su diseño o tenga algún interés personal o económico, directo o

indirecto, en dicho proyecto o esté relacionado al solicitante o al representante autorizado del solicitante dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Además, deberán cumplir con un código de ética que será promulgado por la Oficina de Gerencia de Permisos. Dicho código deberá establecer las obligaciones y prohibiciones aplicables a los Profesionales Autorizados. Los Profesionales Autorizados estarán sujetos a las multas y penalidades que se establecen en esta Ley por violar cualquiera de sus disposiciones. Además, deberán cumplir con cualquier requisito que le imponga la Oficina de Gerencia de Permisos, en el ejercicio de las responsabilidades impuestas por esta Ley, incluyendo el comparecer como parte indispensable en aquellos recursos que impugnen sus determinaciones finales.”

Profesionales Autorizados (inciso (c) del Artículo 6.12):

- (1) El Código transfiere la facultad de supervisión de los Profesionales Autorizados de la Junta de Planificación al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio del Gobierno de Puerto Rico (en adelante, el “DDEC”).
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Falta de recursos especializados del DDEC para supervisar y fiscalizar los PAs.
 - (b) Ausencia de investigaciones *motu proprio*.
 - (c) Incremento en permisos emitidos incorrectamente sin fiscalización efectiva.
 - (d) Limitaciones municipales para actuar ante reincidencia de actuaciones contrarias a la legislación y reglamentación aplicable por parte de Profesional Autorizado.
- (3) Se recomienda:
 - (a) Delegar mediante convenio a los municipios con Jerarquía III la facultad de fiscalizar PAs que radiquen en su jurisdicción.
 - (b) Autorizar al municipio a referir y tramitar querellas administrativas contra PAs, con sanciones escalonadas.
 - (c) Establecer la facultad municipal de restringir temporalmente la radicación de PAs reincidentes ante el municipio.
 - (d) Crear un registro público de desempeño de PAs, accesible a los municipios.
- (4) Igualmente, se recomienda modificar el lenguaje para añadir: Los Municipios Autónomos con Jerarquía I a III conservarán sus facultades de fiscalización territorial y podrán remitir al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio cualquier señalamiento, o referido, o querella iniciada motu proprio,

relacionado con la actuación de un Profesional Autorizado, para la evaluación administrativa correspondiente. Tan pronto un Municipio Autónomo con Jerarquía I a III haga un referido al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, este suspenderá los privilegios y los accesos del Profesional Autorizado como medida cautelar. El Departamento de Desarrollo Económico y Comercio tendrá un término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de notificación del referido o de la querrela, prorrogables por treinta (30) adicionales, (c) para emitir su resolución final.

- (a) El DDEC debe poder hacer querellas contra Profesional Autorizado motu proprio, sin necesidad de referido.
- (b) Medida cautelar de suspender privilegios mientras se investiga para evitar violaciones adicionales; incentiva al DDEC a actuar con celeridad, incentiva al PA a cooperar, y protege al Municipio de Profesional Autorizado inescrupulosos.

Como cuestión de hecho, el Municipio ha invertido en más de doscientos mil dólares (\$200,000) en costo legales ante el Tribunal para casos ante acciones de Profesionales Autorizados y acciones para revocar operaciones de locales que han creado problemas de convivencia comunitaria y de seguridad. Acciones no atendidas por las querellas presentadas antes las agencias del estado, facultadas en ley y reglamento y llamadas a atender y resolver las mismas.

Custodia y conservación de expediente (**Artículo 6.13**):

- (1) Se recomienda que se incluya que como parte del expediente digital, el Profesional Autorizado incluirá y así certificará el cumplimiento del proyecto o del uso con la disposición aplicable del Reglamento que detallará una evaluación de los parámetros permitidos y propuestos, considerando que estructura que contenga variaciones existentes, y estas no estén aprobadas, o se presente evidencia de haber sido aprobadas en etapas previas, se reconoce como construcción no formal y la variación (es) se presumen ilegales o no autorizadas por lo que no podrá evaluar y certificar como proyecto ministerial.

Subcapítulo C Profesional Cualificado, Artículo 6.14 y Subsiguientes

- (1) Lo relacionado a recomendaciones y certificaciones, no está claro en qué materia va a emitir recomendaciones y certificaciones.

Profesional Cualificado. (**Artículo 6.15**):

- (1) Con la creación de esta nueva figura sobre requeridos y cualificaciones del Profesional Cualificado. En lo relacionado a recomendaciones y certificaciones, no está claro en qué materia va a emitir recomendaciones y certificaciones.

- (a) Se recomienda que se deben incluir disposiciones en ley al igual que las aplicables a los Profesionales Autorizados, para asegurar la transparencia, la fiscalización e integridad de los procesos.

Autorización para emitir recomendaciones, certificaciones y otros documentos (Artículo 6.16):

- (1) En el inciso (2) “La disponibilidad, capacidad o cumplimiento técnico de infraestructura o servicios necesarios para dicho proyecto, cuando así proceda conforme a reglamento.”
- (2) Se le está delegando al Profesional Cualificado que certifique la disponibilidad de infraestructura. ¿Esta eso alineado con la política pública de ACT, AAA y LUMA Energy? ¿Los Profesionales Cualificados tendrán acceso a los planes de desarrollo de infraestructura?

Subcapítulo D- Inspector Autorizado, (Artículo 6.19):

- (1) Requisitos para la acreditación como Inspector Autorizado, solicitamos se añada como parte de los requisitos: inciso adicional (e) que diga: “... así como evidencia de contar con una fianza, cuyo monto será establecido por la Oficina Central de Permisos no menor a un millón de dólares (\$1,000,000.00). La autorización tendrá una vigencia de 2 años y su renovación tendrá que ser solicitada en o antes de 30 días previo al vencimiento e incluir evidencia de cumplimiento con cualquier requisito aplicable al ejercicio de la profesión en Puerto Rico.”
- (2) Se recomienda incorporar que el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio podrá establecer programas de capacitación, flujos en el SUI y delegación de facultades a los Municipio Autónomos con Jerarquía I a III, con el fin de que los inspectores municipales puedan inspeccionar Uso, Certificación de Prevención de Incendio y Licencia de Salud Ambiental en una sola visita.
- (3) Se recomienda facultar al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio para hacer escuelas especiales para capacitar “Superinspectores Municipales” que realicen la inspección de Uso, Licencias de Salud Ambiental y Certificación de Prevención de Incendio en la misma visita. Dicha facultad estará limitada a inspecciones dentro de sus funciones de inspector de las oficinas municipales de permisos y de planificación.

Delegación de Facultades Municipales y Jerarquías (Artículos 6.12 al 6.26; 7.01 al 7.05; y 7.17 al 7.24):

- (1) El Código reafirma que las competencias municipales son delegadas, condicionadas y revocables, sujetas a auditorías y métricas del Gobierno de Puerto Rico.

- (2) Aunque esto promueve uniformidad, debilita la autonomía municipal, particularmente para Municipios con Jerarquía III que ya cuentan con capacidad técnica probada.
- (3) Riesgos identificados:
 - (a) Revocación de facultades por errores técnicos aislados.
 - (b) Evaluaciones municipales bajo criterios centralizados no contextualizados.
 - (c) Incertidumbre jurisdiccional ante casos complejos.
- (4) Se recomienda:
 - (a) Establecer en el Código un principio de corrección progresiva, previo a cualquier revocación.
 - (b) Incorporar un proceso de aviso, remedio y plan correctivo concertado con el municipio.
 - (c) Reconocer expresamente la presunción de competencia técnica de los municipios Jerarquía III.

Oficina del Agrimensor del Estado. (**SUBCAPÍTULO F**):

- (1) A fines de aclaración, es saber si esta Oficina será la que certifique los deslindes de Zona Marítimo Terrestres (ZMT) que luego se llevaran a la base de dato georreferenciado. No está clara en la discusión a través del proyecto.

Reglamentos. (**Artículos 8.01 al 8.10**):

- (1) Hacemos hincapié en la importancia de mantener la efectividad de la LPAU para estos procesos. Por lo que No favorecemos se excluya.

Clasificación Ministerial vs. Discrecional y automatización (**Artículos 8.01 al 8.10; y 13.01 al 13.24**)

- (1) El énfasis en procesos automáticos y determinaciones ministeriales aumenta el riesgo de errores por radicaciones incorrectas.
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Permisos emitidos sin jurisdicción válida.
 - (b) Gestores inducen error al sistema.
 - (c) Exposición legal del municipio ante la JRA o Tribunal de Apelaciones.
- (3) Se recomienda:
 - (a) Incorporar un filtro municipal previo para casos ubicados en zonas especiales.
 - (b) Facultar al municipio a reclasificar solicitudes mal radicadas sin que se considere incumplimiento métrico.
 - (c) Establecer responsabilidad directa del gestor o PA en radicaciones incorrectas.

Certificación requerida por modificación de hábitat natural. (**Artículo 10.04**):

- (1) Modificar el lenguaje, eliminando al Profesional Autorizado y que lea ["... aprobada por la División de Medio Ambiente de la Oficina Central de Permisos".]

Artículo 10.05 — Clasificación de actividades relacionadas con la corteza terrestre;

Artículo 10.06 — Permisos para el movimiento, extracción, remoción o manejo de

materiales de la corteza terrestre; **Artículo 10.08** — Disposición General aplicable a corte,

poda, remoción, trasplante y manejo de árboles; **Artículo 10.09** — Permisos no

incidentales de corte y poda; **Artículo 10.10** — Permisos incidentales de corte y poda;

Artículo 10.12 — Reglamentación relacionada a el Control de Ruidos:

- (1) Dispone la propuesta que ["... los permisos incidentales de corte y poda de árboles serán evaluados y expedidos, según corresponda."]
- (2) No dispone el Código propuesto bajo qué entidad recae la autorización de emitir las autorizaciones correspondientes.
- (3) Se recomienda que se incluya la agencia facultada, recomendando que No recaiga sobre Profesionales Acreditados. En virtud de ley el gobierno tiene la responsabilidad de velar, conservar y proteger los recursos naturales y ambientales. Se ha demostrado que la figura de los profesionales acreditados no ha tenido la capacidad para interpretar las leyes y reglamentos aplicables en la materia de construcción y uso.
- (4) En cuanto al ambiente, son recursos que pueden ser renovables o no renovables, parte de un ecosistema y no recomendamos que se pase esta responsabilidad a una figura de profesionales acreditados.
- (5) Se recomienda se incluya un lenguaje para que lea ["... aprobada por la División de Medio Ambiente de la Oficina Central de Permisos".]; así también un lenguaje que disponga que el Reglamento Único incorporara las disposiciones para regir la excavación, remoción, extracción, remoción y dragado de los componentes de la corteza terrestre.
- (6) Con esto nos aseguramos que se consideren las disposiciones del Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre (Reglamento 6919), que, aunque derogado, contiene disposiciones importantes de protección ambiental.

Reglamentación relacionada a Permisos de Operación de Aire. (**Artículo 10.16**):

- (1) Se propone en el Código que será a través del Reglamento Único que se establezcan las disposiciones para la operación del Programa de Permisos de Operación de Aire, bajo el Título V de la "Ley Federal de Aire Limpio", según enmendada, para requerir y otorgar cualquier certificación de operación de

aire o de cumplimiento a dueños u operadores de fuentes de contaminantes atmosféricos reglamentados, a fuentes que requieran permisos bajo esta regulación federal.

- (a) Se recomienda modificar el lenguaje para que se disponga que será la División de Medio Ambiente de la Oficina de Central de Permisos quien emitirá permisos y certificaciones.
 - (i) Actualmente, el DRNA junto a FEMA y EPA trabajaron en el desarrollo de un Mapa de Proceso para el Manejo de Material con Contenido de Asbesto, según información en el portal del Departamento. No hay disposiciones en esta ley sobre reglamentación a control de contaminación por asbesto. Solo hace mención para operadores de fuentes contaminantes.
 - (ii) Se recomienda incluir lenguaje que atienda este particular, que será parte del Reglamento Único; en los procesos de demolición, estas certificaciones de asbesto y plomo son las de mayor controversia al momento de tramitar el permiso y no contar con la certificación negativa de que la propiedad está libre de Asbesto y/o Plomo; certificación de que la propiedad está libre de asbesto y/o plomo luego de la remoción y disposición del material particulado, conforme las leyes federales y estatales.
 - (iii) Además, se recomienda incluir lenguaje sobre fiscalización: [“El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales tendrá facultad para investigar cualquier queja y presentar la correspondiente querrela bajo el procedimiento establecido en el Capítulo XV de este Código, en todo caso relacionado a alegados incumplimientos con las disposiciones de este Subcapítulo y las disposiciones relacionadas establecidas en el Reglamento Único.

Control de descargas de contaminantes a cuerpos de agua. (Artículo 10.19):

- (1) El proceso de fiscalización lo refiere al Capítulo XV del Código. Se sugiere que, por lo valioso del recurso de agua, se disponga de forma clara y precisa en esta ley que el Reglamento Único incorporará disposiciones para establecer estándares de calidad de agua.
- (2) Esta recomendación se fundamenta en referencia al Reglamento Núm. 9677 – Reglamento de Estándares de Calidad de Agua de Puerto Rico, del 2025, este vinculado a la Ley 416-2004.

Reglamentación sobre Pinturas con base de plomo. (Artículo 10.23):

- (1) Se recomienda incluir lenguaje sobre fiscalización: [“El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales tendrá facultad para investigar cualquier

queja y presentar la correspondiente querrela bajo el procedimiento establecido en el Capítulo XV de este Código, en todo caso relacionado a alegados incumplimientos con las disposiciones de este Subcapítulo y las disposiciones relacionadas establecidas en el Reglamento Único.

- (a) Recomendamos que este Artículo sea parte del Artículo 10.16 por ser un tema relacionado a Calidad de Aire.

Manejo Adecuado de Áreas de Protección Especial. (**Subcapítulo G**); Delimitación de nuevas Áreas de Protección Especial (**Artículo 10.30**):

- (1) Inciso (d): Si la Junta de Planificación y Urbanismo no cumple con el requisito de notificación establecido en el inciso (b) de este Artículo, la designación no entrará en vigor con respecto a las propiedades que no fueron notificadas adecuadamente y toda solicitud presentada al amparo de este Código o del Reglamento Único con respecto a dichas propiedades se evaluará conforme a las categorías y la zonificación subyacente aplicable y a las limitaciones técnicas y ambientales ordinarias.

- (a) Se recomienda la reformulación de este inciso (d). La falta de acción de una agencia, Junta de Planificación y Urbanismo, a la que se le delegan la responsabilidad de notificación apropiada, causa el efecto de que el Área de Protección Especial considerada, no entre en vigor la misma; puede poner en riesgo la política pública integradora de Áreas de Protección Especial, según el **Artículo 10.27**, que establecen reservas, monumentos, sitios históricos, bosques u otras designaciones territoriales de conservación o protección.

Manejo de errores o inconsistencias en certificaciones profesionales; presunción, subsanación y referidos de fiscalización. (**Artículo 11.05**):

- (1) Se recomienda enmendar y añadir un nuevo sub inciso (e), y reenumerar el (e) como (f), como sigue: “(e) Si un Municipio Autónomo con Jerarquía I a III detecta que el plano certificado contiene errores, sean menores o materiales, y este fue utilizado en un trámite ante un Profesional Autorizado, podrá referir tanto al Proyectista como al Profesional Autorizado al Oficial Auditor de Permiso y los gremios y a los cuerpos que regulan la profesión. (f) ...”

- (a) Se deroga la Ley 135-1967, que tiene consecuencias penales; y se sustituye por el Capítulo XI (bastante leniente) y puede promover laxitud en la certificación de planos, lo que constituye un claro problema de seguridad pública,

Obras exentas de solicitar permiso (**Artículo 13.04**):

- (1) El Reglamento Único dispondrá sobre las cuales son obras de carácter menor exentas de prestar un Permiso de Construcción siempre y cuando no formen parte de otra obra que requiera un Permiso de Construcción.
- (2) Se recomienda revisión toda vez que debe disponer para las Obras Exentas de Permisos como reparaciones y construcciones misceláneas de carácter menor una descripción clara en el Reglamento Único, detalladas para estar libres de interpretación, sin necesidad de solicitar un permiso a la Oficina Central de Permisos o a las Oficinas de Permisos de los Municipios Autónomos con Jerarquía I a III siempre y cuando no se altere elementos distintivos reseñados como tal en los documentos de designación de una propiedad ni se remueva material u objetos históricos designados.

Mandamus. (Artículo 13.08):

- (1) Se recomienda modificar y añadir: [“... Municipio Autónomo con Jerarquía I a la III que haya presentado una solicitud al amparo de este Código y cuya solicitud no haya sido acogida...”]

Permiso de Construcción Consolidado. (Artículo 13.11):

- (1) En el inciso (e) se recomienda incluir a Municipio Autónomo con Jerarquía I a la III como parte de la expedición de un permiso de construcción consolidado.
- (2) Así también, se recomienda incluir a los Municipios Autónomo con Jerarquía I a la III en [... cualquier requerimiento de Entidades Gubernamentales o Municipio Autónomo con Jerarquía I a III].

Permiso Único y Confirmación Anual no Revisable (Artículo 13.13 y 15.06):

- (1) El Permiso Único permanecerá vigente mientras el uso autorizado se mantenga en operación, requiriéndose únicamente una Confirmación Anual de Cumplimiento que no es revisable ni apelable. Aunque el Artículo 15.06 permite que los inspectores municipales investiguen, la determinación de proceder con una querrela recae exclusivamente en el Panel de Fiscalización y Cumplimiento.
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Usos no autorizados detectados por inspectores municipales sin remedio inmediato.
 - (b) Pérdida de la facultad municipal de iniciar querellas, investigar y multar.
 - (c) Dependencia total del Panel Central para acción correctiva.
 - (d) Limitación a la fiscalización efectiva del ordenamiento municipal.
- (3) Se recomienda:

- (a) Reconocer expresamente la facultad concurrente del municipio para iniciar querrelas administrativas luego de hallazgos documentados por inspectores municipales.
- (b) Autorizar a los municipios con Jerarquía III a imponer multas administrativas preliminares y órdenes correctivas, sujetas a revisión posterior del Panel.
- (c) Permitir que los hallazgos municipales activen automáticamente evaluación del Panel, sin que ello limite la acción municipal inmediata.
- (d) Autorizar que el municipio pueda suspender provisionalmente los efectos del Permiso Único ante violaciones manifiestas.

Permiso Único Domiciliario Automático (Artículo 13.14):

- (1) El Permiso Único Domiciliario se expide automáticamente en 24 horas tras someter documentos.
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Falta de validación de titularidad o “*standing*”.
 - (b) Incumplimiento con el requisito del veinticinco por ciento (25 %) del uso de la propiedad.
 - (c) Uso comercial encubierto en distritos residenciales.
 - (d) Imposibilidad de evaluación previa municipal
- (3) Se recomienda:
 - (a) Incorporar validaciones automáticas obligatorias de catastro, titularidad y cabida en el Single Business Portal (en adelante, el “SBP”).
 - (b) Esto podría funcionar si el DDEC y el CRIM suscriben un acuerdo de intercambio de información para poder validar titularidad y legitimación activa automáticamente. Advertir, hay Profesionales Autorizados que otorgan “PU domiciliario” para operación comercial en distrito residencial.
 - (c) Exigir una certificación municipal previa en distritos residenciales sensitivos.
 - (d) Facultar al municipio a auditar y revocar permisos domiciliarios cuando se detecte uso comercial no autorizado.
 - (e) En el inciso que diga c) Una vez el solicitante someta la información y documentación requerida se expedirá automáticamente el Permiso Único Domiciliario en un término no mayor de veinticuatro (24) horas.
 - (f) Eliminar el inciso “(d) Se podrá evaluar una variación del parámetro de ocupación dispuesto en este Artículo, siempre que la ocupación no exceda el cincuenta por ciento (50%) del área de la residencia. La evaluación se hará en el trámite del Permiso Único Domiciliario.”

- (i) Se recomienda eliminar esta opción porque se estaría facilitando un uso comercial en distrito residencial, sin pasar por una consulta de ubicación.

Permiso Único y Confirmación Anual no Revisable (**Artículos 13.23, 13.42 y 13.53**):

- (1) La confirmación anual no revisable limita la fiscalización efectiva.
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Usos operando fuera de autorización.
 - (b) Conflictos con políticas de orden público municipal.
 - (c) Limitación en cierres o multas.
- (3) Se recomienda:
 - (a) Autorizar expresamente al municipio a auditar confirmaciones anuales.
 - (b) Establecer que hallazgos municipales puedan activar automáticamente revisión del Panel.
 - (c) Permitir a los municipios suspender efectos del Permiso Único ante violaciones manifiestas.

Disposiciones generales (**Artículo 13.17**):

- (1) No define o dispone sobre en quien recae la evaluación de las solicitudes discrecionales. No podemos delegar nuestras funciones y responsabilidades discrecionales a una figura contratada por servicios profesionales que atiende el interés público y no hay garantías que vele por el cumplimiento de la política pública en el desarrollo social-económico-ambiental de un municipio.
- (2) Ni el estado, ni el Municipio, debe delegar tal responsabilidad, por lo que se recomienda enmendar para que lea: [“(a) El presente subcapítulo es aplicable a toda persona o entidad que presente una solicitud discrecional a través de la Oficina Central de Permisos y de la Junta Adjudicativa y Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, facultado para evaluar y adjudicar solicitudes discrecionales.”].

Consultas de Uso. (**Artículo 13.18**):

- (1) Se recomienda comenzar con un inciso que lea [“La Oficina Central de Permisos o los Municipios Autónomo con Jerarquía de la I a la III, evaluarán y emitirán determinación final para los casos bajo Consulta de Uso.”]
- (2) Se debe disponer para que quede claro que no está autorizado un PA u otra figura que no sea el director auxiliar, la Junta adjudicativa de OCP o Municipios Autónomos. Porque aquí hay proceso de discreción y aunque es un uso propuesto vs un uso existente los parámetros de diseño de variaciones existentes deben estar legalizadas; por eso la discreción de ver esas variaciones existentes para las cuales muy probablemente no hay evidencia de su

construcción en contra de las normas de parámetros de diseño, debe ser uno adjudicativo.

- (3) Mas aun cuando típicamente las variaciones se dan en los espacios para estacionamiento y áreas de carga y descarga; espacios no funcionales; sobre el espacio público entiéndase acera, vía de rodaje o invasión de ambos espacios; así como rampas para personas con discapacidad; la discreción es del Municipio Autónomo con Jerarquía de I a la III. porque trabaja en desarrollo planes proyectos urbanos, conoce el desarrollo del entorno y es quien ejerce la ampliación de la policita pública, planes de gobierno. En atención a la seguridad, protección y armonía entre el sector residencial y comercial.
- (4) En el inciso c) el sub inciso [“(2) Sea un uso compatible con los instrumentos de planificación vigentes. La evaluación y adjudicación de un uso permisible mediante una Consulta de Uso *no requerirá la celebración de vista pública*”]. (énfasis suplido)
 - (a) Se recomienda enmendar y que lea [“... La evaluación y adjudicación de un uso permisible mediante una Consulta de Uso mediante una Consulta de Uso podrá requerir la celebración de vista pública.”]
- (5) La consulta en uso es lo que en el pasado se evaluada como permiso de uso con variación. En los procesos discrecionales siempre debe haber la oportunidad y apertura de la discusión pública. Esto es un derecho que no se debe eliminar.

Consultas de Ubicación. (**Artículo 13.20**):

- (1) El párrafo introductorio dispone, “... para la evaluación y adjudicación de Consultas de Ubicación podrá incluir en algunos casos, la celebración de una vista pública, según dispuesto en el Reglamento Único. en algunos casos,”. Se recomienda eliminar la frase “~~en algunos casos~~” y se sustituya por “*podrá incluir la celebración de una vista pública*”.

Criterios para la evaluación de Variaciones de Uso. (**Artículo 13.22**):

- (1) Dispone que [“La variación de uso sólo podrá concederse por excepción cuando debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de las restricciones de uso constituya una privación sustancial de los derechos de uso y disfrute de la propiedad.”]
- (2) La excepción no está definida en este Proyecto. Se sugiere que se revise y se incluya una definición. Las excepciones son aquellas autorizadas al uso de propiedad y están dispuestas en la propia reglamentación.
 - (a) Excepción - Autorización discrecional para utilizar una propiedad o para construir una estructura de forma diferente a lo usualmente permitido en un área, siempre que dicho uso o construcción sea permitido mediante una disposición de exoneración establecida por

la propia reglamentación y siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas para dicha autorización.

- (b) Variaciones - en estos casos la variación no va dirigida a alterar el uso, sino a dispensar al propietario del cumplimiento de uno o más de los requisitos que establece este reglamento para la zona donde radica el inmueble. Una persona que solicita una variación según este apartado, al contrario de aquel que invoca la variación en uso, desea seguir utilizando la propiedad para el uso permitido, pero necesita que se le exima de uno de los requisitos de calificación para asegurar la viabilidad del uso permitido.
 - (c) Variación en Uso – Autorización para utilizar una propiedad para un uso no permitido por las restricciones impuestas a una zona o distrito y que se concede para evitar perjuicios a una propiedad donde, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad; que se concede por la necesidad reconocida o apremiante de algún uso por una comunidad debido a las circunstancias particulares de dicha comunidad que no puede ser satisfecha si no se concede dicha variación; o que se concede para satisfacer una necesidad pública de carácter inaplazable.
- (3) Es por lo que se recomienda se evalúe, porque una variación en uso puede darse en Consulta de Uso y la Consulta de Ubicación. Debe disponer para crear lagunas de interpretación para estos procesos porque es lo que atrasa las evaluaciones de los casos, donde encaja realmente la propuesta.
- (4) El Municipio entiende no se debe delegar a intereses privados y se debe retener en las agencias de Gobierno, entiéndase OCP y Municipios Autónomos, bajo sus empleados, no contratistas.

Proceso para la presentación y validación de solicitudes discrecionales. (**Artículo 13.23**):

- (1) Se recomienda eliminar las restricciones del Proyecto y disponer que a los Municipios Autónomos se les otorguen las mismas condiciones.
- (2) El Proyecto presentado no dispone sobre qué ocurrirá si un técnico de la Oficina de Central de Permisos no valida en cinco (5) días un caso. Las aplicaciones en ley y reglamento de la Oficina de Central de Permisos deben ser iguales para los Municipios Autónomos con jerarquía de I a la III.

Artículo 13.24 — Evaluación gerencial de solicitudes discrecionales y referido a la Junta Adjudicativa; **Artículo 13.25** — Evaluación de la Junta Adjudicativa y celebración de vistas públicas; **Artículo 13.26** — Determinación final de la Junta Adjudicativa y

adjudicación de variaciones; y **Artículo 13.27** — Notificación de determinaciones discrecionales:

- (1) Se solicita que se debe disponer en cada artículo previamente citado, “que serán de aplicabilidad a municipio con jerarquía de I a la III”.

Certificaciones de Capacidad y Disponibilidad de Infraestructura. (**Artículo 13.31**):

- (1) Inciso (a) lee que previo a la presentación de toda solicitud de consulta o permiso, deberán solicitarse y obtenerse las certificaciones de capacidad y/o disponibilidad de infraestructura que sean requeridas para el proyecto propuesto. En tales casos, el Reglamento Único establecerá los parámetros, umbrales, condiciones, excepciones, vigencia y mecanismos de actualización aplicables.

- (2) El Municipio no recomienda lo antes mencionado. Las certificaciones de capacidad y/o disponibilidad de infraestructura tienen que ser certificadas, emitidas y expedidas por las agencias con el peritaje.

- (1) Actualmente, la capacidad del servicio de agua potable, las condiciones del sistema de alcantarillado sanitario, la capacidad en generación y distribución de los servicios de energía eléctrica es deficiente. Esto es importante para poder garantizar la viabilidad a desarrollo de proyectos.

- (2) Contamos con un sistema de agua potables deficiente, así como el sistema de alcantarillado sanitario, en desbordes de aguas usadas continuamente, hundimiento de tuberías o “manholes”, sin mantenimiento; ni proyectos de envergadura de rehabilitación del sistema por décadas. Los proyectos propuestos demorarán años.

- (3) El servicio de energía eléctrica no es estable.

- (3) Delegar en un profesional contratado a emitir certificaciones es un gran riesgo que asume el DDEC y el gobierno central en este Código.

- (1) Actualmente, en un (1) año, el Municipio ha invertido aproximadamente \$1.2 millones de dólares en atención a la deficiencia del sistema de servicio de agua potable, en llevar agua a nuestras comunidades afectadas. Es por esto que no se puede delegar en una figura profesional la facultad, deberes y responsabilidades de una agencia con injerencia, peritaje y el conocimiento.

- (2) En adición a esto, una inversión de \$719,800 en generadores de energía eléctrica para poder mantener en función las estaciones de bomba de agua potable de la AAA.

- (3) Además, se ha invertido, en un (1) año, \$1.7 millones de dólares en la atención del alumbrado eléctrico administrado por el estado.

- (4) Esto ilustra lo complejo de certificar la capacidad de la infraestructura del Municipio de San Juan. Se recomienda realizar enmiendas a los incisos de este Artículo, para que se refiera a la Unidad de Infraestructura de la División de Recomendaciones de la Oficina Central de Permisos y no un Profesional Cualificado.
- (4) Se recomienda enmendar los incisos y disponer en este Artículo para que se refiera a la Unidad de Infraestructura de la División de Recomendaciones de la Oficina Central de Permisos y a un Profesional Cualificado.

Obligación de evaluar posibles impactos ambientales y consolidación del trámite de cumplimiento ambiental (**Artículo 13.32**):

- (1) Se excluye de estos procesos los municipios autónomos, por lo que se recomienda que estos sean parte del proceso. En tales casos, regiría el Municipio Autónomo como agencia proponente.
- (2) Se propone que se disponga: “Sin embargo, cuando el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III sea la agencia proponente, el proceso de planificación ambiental será el siguiente: el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III remitirá a la Oficina Central de Permisos el documento ambiental, sea éste una Evaluación Ambiental o una Declaración de Impacto Ambiental, el cual será evaluado en la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. Esta remitirá sus recomendaciones al Secretario Auxiliar o a la Junta Adjudicativa, según aplique, quien determinará el cumplimiento ambiental y remitirá su determinación al Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, la cual será un componente de la determinación final del permiso solicitado que emitirá oportunamente el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III. Cuando la acción propuesta sea una exclusión categórica para fines del proceso de planificación ambiental, el solicitante del permiso certificará por escrito y bajo juramento, que la acción propuesta cualifica como una exclusión categórica. La Oficina Central de Permisos, a través de su Director Auxiliar o los Profesionales Autorizados podrá emitir una Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica de forma automática, la cual pasará a formar parte del expediente administrativo, y será un componente de la determinación final de la agencia proponente o del Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, sobre la acción propuesta”.
- (3) Se recomienda que las evaluaciones ambientales deben seguir siendo enviadas a través del sistema de radicación a los municipios autónomos ya que es la única manera de asegurar la participación en el proceso ambiental, siendo este proceso el inicio de todo.
- (4) Una mala planificación ambiental no permite un desarrollo cónsono con la política pública establecida, en cumplimiento de leyes y reglamentos.

Fiscalización, Auditorías y Panel de Cumplimiento (**Artículos 15.01 al 15.06; y 16.123 al 16.145**)

- (1) La fiscalización se concentra en el Panel de Cumplimiento, limitando la reacción municipal inmediata.
- (2) Riesgos identificados:
 - (a) Municipios detectan violaciones, pero no pueden actuar con agilidad.
 - (b) Dependencia excesiva de foros centrales.
 - (c) Pérdida de control en la fase operacional.
- (3) Se recomienda:
 - (a) Delegar al Municipio con Jerarquía III la facultad concurrente de investigar y tramitar querellas.
 - (b) Autorizar a los municipios a imponer sanciones administrativas preliminares, sin esperar una determinación central.
 - (c) Permitir al municipio ordenar cese y desista temporero inmediato, sujeto a ratificación posterior.

Facultades Municipales de Cumplimiento (**sub inciso (9) del inciso (c) del Artículo 15.04**):

- (1) Se reconoce la facultad municipal para emitir órdenes de mostrar causa, cese y desista, paralización o cierre.
- (2) Cómo se puede fortalecer:
 - (a) Aclarar que estas facultades son inmediatas y ejecutables, sin necesidad de autorización previa del Panel de Fiscalización y Cumplimiento.
 - (b) Reconocerlas como facultades concurrentes, no subordinadas.

El **inciso (d) del Artículo 15.10** dispone como condición previa a la concesión de cualquier orden provisional, interina, preliminar, permanente, a la prestación de una fianza ante el Tribunal Primera Instancia, siendo esta fianza el no menos del 10% del costo total del proyecto, de ser un uso, no menor del 10% del costo de inversión total asociado al uso; podemos entender la necesidad de la medida, pero las costas (fianza) es oneroso. Se recomienda evaluar la disposición. El Municipio no recomienda la aplicabilidad a municipios ni agencias.

Capítulo XV – Fiscalización.

Se recomienda reconceptualizar este Capítulo en su totalidad. Entendemos que debe disponer que, ante la ausencia de permiso para Uso Comercial o usos distintos a los autorizados en el PU, o ausencia de permisos para obras de construcción o trabajos de

construcción distintos al plano aprobado, lo que procede es que el Municipio Autónomo con jerarquía emita multa administrativa y orden de Cese y Desista.

Se recomienda considerar y disponer sobre lo siguiente:

- (1) Que el querellante tenga legitimación activa y que la actividad ilegal afecte su interés propietario. Esto puede incluir, sin limitarse, el titular colindante; titular no colindante, pero la construcción se realiza sobre (o bajo) servidumbres legales y puede incidir en los servicios básicos de la comunidad; el control de acceso; la junta de titulares donde existan cláusulas restrictivas vigentes; la Junta de la Comunidad creada a tenor con este Código.
- (2) Capacidad para que el Municipio investigue querellas, motu proprio.
- (3) Capacidad para entrar a cualquier propiedad como parte del proceso de investigación, sin necesidad de orden de allanamientos.
- (4) Facultad delegada para emitir órdenes de cese y desista.
- (5) Facultad delegada para revocar permisos emitidos por Profesionales Autoridad cuando el trámite no sea ministerial; cuando el expediente adolezca de los documentos de presentación requeridos por ley y por reglamento; o cuando la propiedad esté gravada por una multa administrativa o por deudas con el municipio.
- (6) Cuantía y publicidad de las multas.
- (7) Derecho del querellado a solicitar vista administrativa para revisión de boletos, si el Municipio cuenta con un Tribunal Administrativo para tales fines.
- (8) Garantizar debido proceso de ley.
- (9) Revisión administrativa, conforme a LPAU.

El esquema propuesto es sumamente confuso, burocrático, oneroso y tiene el efecto de disuadir a los ciudadanos de presentar querellas meritorias. Se recomiendan disposiciones claras en relación a si los Municipios Autónomos con Jerarquía pueden investigar y adjudicar querellas (como hacen hoy día), o si vienen obligados a presentar sus investigaciones ante el Panel de Fiscalización y Cumplimiento, o si los municipios tienen que replicar la estructura multinivel del Panel de Fiscalización y Cumplimiento y el Oficial Auditor. Tampoco está claro cómo se atenderán querellas que se presenten ante los municipios, pero que son elevadas por ser de jurisdicción retenida por la OGPe.

Además, se recomienda que se debe disponer para que esté claramente establecido que la Junta Adjudicativa Municipal podrá adjudicar querellas contra PAs. Véase, por ejemplo, querellas contra PAs que están ante la consideración de la Junta de Planificación, y que no han sido atendidas de forma alguna por dicho foro:

- (1) 2025-SRQ-304752, OPMASJ v. Ing. Gaddier García García Caso Núm.: 2024-604889-PCOC-310457;

- (2) 2025-SRQ-305299, OPMASJ v. Ing. Gaddier García García Caso Núm.: 2023-512663-PU-303088;
- (3) 2025-SRQ-305373, OPMASJ v. Ing. Gaddier García García Caso Núm.: 2023-472617-PCOC-031940;
- (4) 2025-SRQ-305374, OPMASJ v. Ing. Henry Contreras Silverio, Caso Núm.: 2024-608957-PU-376413;
- (5) 2025-SRQ-306098: OPMASJ v. Ing. Francisco Martir Valentín, Caso Núm.: 2025-634126-PCOC-315988;
- (6) 2025-SRQ-306345: OPMASJ v. Agrim. Daniel Gómez Marrero, Caso Núm.: 2025-640056-PU-421547.

Oficial Auditor de Permisos. (**Artículo 15.04**):

- (1) Se recomienda enmendar para que lea: “... La orden ~~caducará y no será ejecutable transcurridos diez (10) días naturales desde su expedición, salvo que, antes de su vencimiento, el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III o el Oficial Auditor de Permisos, con autorización del Panel, según corresponda, solicite al Tribunal de Primera Instancia su confirmación o extensión~~ permanecerá en pleno vigor hasta tanto se corrija la ilegalidad.”

Imposición de multas (**Artículo 15.08**):

- (1) Se recomienda enmienda para que lea: “La Junta Adjudicativa Municipal podrá dejar sin efecto una multa administrativa si determina que la falta, incumplimiento o violación sea exclusivamente imputable a un profesional autorizado, inspector, consultor, contratista u otro tercero que haya intervenido en el trámite, evaluación, certificación, diseño, inspección, construcción o manejo del caso, sin participación, consentimiento, conocimiento imputable o negligencia del dueño o titular del inmueble.”
- (2) El Municipio no recomienda el delegar las facultades a Profesionales Autorizados, si no se le transfieren también las responsabilidades. El dueño responde por los errores de su Profesional Autorizado.
- (3) Se debe disponer sobre la facultad discrecional de los Municipios Autónomos con Jerarquía para dejar sin efecto la multa, ya que el gravamen va contra los recaudos municipales.

Penalidades. (**Artículo 15.09**):

- (1) Se recomienda modificar el inciso para que lea: “(a) Toda persona que, ~~a propósito y con conocimiento de su falsedad o con grave menosprecio de la verdad~~ por acción u omisión, someta información incorrecta o falsa u omita.”
- (2) A su vez, se recomienda disponer mecanismos para fortalecer la fiscalización.

Injunction estatutario para solicitar revocación de permisos, paralización de obras o usos o demolición de obras (**Artículo 15.10**):

- (1) Se recomienda enmendar el inciso (c) para que lea: “(c) En aquellos casos en los cuales se solicite la paralización de un uso, actividad u obra y el Tribunal ordene dicha paralización, la orden tendrá el efecto de paralizar únicamente ~~la autorización provista mediante un permiso, licencia o certificación, al uso, actividad u obra específicamente cuestionado los usos y las obras que no estén autorizadas en los permisos obtenidos válidamente~~ y no afectará a ningún otro uso que se lleve a cabo en la propiedad y que cuente con su correspondiente permiso, licencia o certificación.”
- (2) Se recomienda una redacción clara porque la propuesta es sumamente confusa y contradictoria. La ordenes de paralización deben ser para lo no autorizado; es decir, para lo cual se pide el injuncion.
- (3) En el inciso (g) se recomienda añadir: “... compensación por daños punitivos por la presentación indebida del recurso. No obstante, no procederá la imposición de pago de honorarios o costas contra el Estado, sus agencias, instrumentalidades y subdivisiones políticas.”

Este Proyecto no contempla la regulación de la práctica de la gestoría. Deben adoptarse cánones de ética y facultar a la Oficina Central de Permisos y a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III para limitar la práctica, protegiendo a los dueños de negocios ante la dejadez o temeridad de su gestor. Como mínimo, debe crearse un Registro de Gestores, y requerírseles un curso anual (“refresher”) sobre las mejores prácticas en la gestoría y cambios relevantes en el SBP y reglamentos.

Recomendación para Reglamento Único:

Usos definidos en el Reglamento Único

- (1) Los usos definidos en el Reglamento Único y en todos los reglamentos especiales, se recomienda ser iguales a los estándares del North American Industry Classification System (NAICS), que usa el Departamento de Hacienda. Esto facilitaría la fiscalización contributiva, y la recopilación, análisis y publicación de datos estadísticos relacionados con la economía empresarial.
- (2) Se recomienda, además, requerirles a AAA, ACT y LUMA, que hagan un análisis integrado del impacto a su infraestructura cuando hay varios proyectos en desarrollo, en un mismo sector. Entendemos la importancia en la celeridad de los comentarios de las agencias concernidas, pero es importante saber con la capacidad real que cuenta los sistemas de infraestructura.

Se recomienda reformular el uso y los requerimientos para “Alquiler Suplementario a Corto Plazo”.

- (1) Esto tiene que ser consistente con los reglamentos de la Compañía de Turismo de Puerto Rico. Actualmente el RC lo permite en R-B/R-I- R-U, en distrito residenciales de baja densidad e intensidad. Estos tipos de comercio, aunque necesarios, crean un problema de estacionamiento de desperdicios sólidos, consumo de AAA y AEE.
- (2) Se recomienda para ser permitido en distritos residenciales de baja o intermedia densidad se limite en reglamento. Turismo clasifica el alquiler a corto plazo hasta 6 unidades de apartamentos, pero eso es para requerir un registro. El RC podrá considerar que hasta 4 unidades de apartamentos en R-B y hasta 6 unidades de apartamento en distrito R-I, siempre y cuando cumplan con el espacio para espaciamiento mínimo.

Se recomienda pronta atención, urgente, sobre las nomenclaturas del RC. La JP debe llevar a Vista Pública (VP) los mapas con las nomenclaturas del RC para cada municipio. El proceso debe ser en una de participación comunitaria en cada municipio.

- (1) Por ejemplo, en San Juan el enmendar la calificación a la nueva nomenclatura de RC, por la declaración de nulidad del RC 2019, 2020 y uno por Emergencia, crea una incertidumbre en realizar un esfuerzo como Municipio a trabajar la enmienda a las calificaciones en consideración que las nomenclaturas, que agrupan varias calificaciones, porque pueden volver a cambiar. En San Juan es complicado porque tiene calificaciones distintas a otros municipios

Hospitales, égidias y hogares de cuidado prolongado – Zona tranquilidad, considerar los usos permitidos dentro de esta zona

Se recomienda revisar requerimiento de vista pública mandataria para PU vía variación del reglamento especial de Condado. La Vista Pública encarece el proceso, la vista debería ser discrecional

Se recomienda revisar el PU domiciliario; hacer una categoría especial, para personas que ofrecen servicios puramente a través de su computadora en su hogar.

Para los PU que se emitan por términos de 2 o 3 años, debe disponer inspección anual de Salud y de Bomberos, con potestad para archivar el PU si se observa incumplimiento en la re-inspección. Esto es un tema de seguridad pública.

Documento compilado a partir de las ponencias y memoriales radicados por los municipios y consorcios de Puerto Rico y la Federación de Alcaldes de PR entre el 12 y el 24 de abril de 2026.