

PLANIFICACIÓN Y PERMISOS:

Un Nuevo Modelo

www.desarrollo.pr.gov/ConPermiso

¿POR QUÉ NECESITAMOS ESTE CAMBIO?

Puerto Rico tiene uno de los sistemas de permisos más lentos y complejos de Estados Unidos. Esto encarece vivir, trabajar e invertir en la Isla. **Es hora de cambiarlo.**

ALGUNOS EJEMPLOS DE HISTORIAS DE FRUSTRACIÓN SOBRE EL SISTEMA DE PERMISOS:

577 días para recibir permisos para reconstruir una casa destruida por el huracán María.

440 días, 5 productos, 14 trámites, 5 agencias para construir una tienda de mantecados en zona urbana.

372 días, 8 subsanaciones para recibir el permiso de un café.

Meses de espera adicional luego de tener el permiso de construcción aprobado, por trámites incidentales.

PUERTO RICO NO DEBE ESTAR EN EL ÚLTIMO LUGAR

- **51 de 51** entre 51 jurisdicciones de EE.UU. en libertad económica (Índice Fraser 2024, tercer año consecutivo). Puerto Rico merece mejor.
- **Último lugar** entre 83 ciudades en el informe Doing Business North America 2022, con permisos de construcción como la mayor debilidad. No puede seguir así.
- **Impacto económico:** Los permisos pueden representar entre 10–30% del costo de desarrollo, encareciendo la vivienda y los negocios para todos los puertorriqueños.
- **Miles en gestores:** La complejidad del sistema obliga a muchos ciudadanos a contratar gestores privados — un gasto que puede llegar a miles de dólares — solo para navegar la burocracia. Esto no es justo.

¿QUÉ PROPONE EL NUEVO CÓDIGO?

PROTECCIONES AMBIENTALES Y RENDICIÓN DE CUENTAS

Entre otras cosas, el Código busca que los ciudadanos, las empresas y las comunidades sepan con claridad dónde se puede construir, bajo qué condiciones, y qué proceso seguir — con reglas iguales para todos. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) retiene sus funciones de fiscalización y los estándares de protección ambiental permanecen intactos. El objetivo no es eliminar salvaguardas ni acortar caminos en temas ambientales.

• **Sin reducir estándares:** La OCP asume evaluación ambiental manteniendo todos los estándares vigentes. El DRNA retiene fiscalización de zonas protegidas.

• **Hábitats críticos:** Prohibición absoluta de modificar hábitats críticos. Los proyectos deben diseñarse para evitar impactos significativos.

• **Aviso antes de denegar:** El Gobierno avisa al proponente antes de denegar por razones ambientales para que pueda ajustar el diseño.

• **Panel de Fiscalización:** Impone sanciones (multas, demolición) e investiga irregularidades. Compuesto por hasta 7 miembros nombrados por la Gobernadora.

• **Auditorías aleatorias:** Se auditan aleatoriamente los permisos emitidos por profesionales privados dentro de los primeros 90 días de su emisión.

• **Junta de Revisiones:** Cuerpo independiente que revisa decisiones. Partes adversas pueden solicitar revisiones en 20 días. Sus decisiones son precedente vinculante para otros casos similares.

PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN

- **Transición responsable:** Hasta 1 año de transición ordenada una vez entre en vigor el Código.
- **Continuidad jurídica:** El Reglamento Conjunto actual mantiene vigencia hasta que se apruebe el nuevo Reglamento Único.
- **Plazos para agencias:** Las agencias tienen 90 días para hacer ajustes regulatorios; su incumplimiento no detiene la implementación del Código.
- **Digitalización total:** Se integrará todo trámite existente fuera del sistema digital al Single Business Portal.

Conoce más sobre el
**NUEVO MODELO DE
PLANIFICACIÓN
Y PERMISOS**



www.desarrollo.pr.gov/ConPermiso

PLANIFICACIÓN Y PERMISOS:

Un Nuevo Modelo

¿QUÉ PROPONE EL NUEVO CÓDIGO?

El Código de Planificación y Permisos consolida miles de páginas de leyes y reglamentos fragmentadas en un solo documento claro. **Creación de un sistema donde las reglas son predecibles, los plazos se cumplen y los ciudadanos saben qué esperar.**

1

TODO EN UNA SOLA PLATAFORMA – FIN A LA BUROCRACIA MÚLTIPLE

- **UN SOLO PUNTO DE CONTACTO:** Se centraliza todo en la Oficina Central de Permisos (OCP) y en las delegaciones que se hacen a los municipios. El ciudadano va a un solo lugar y hace una sola solicitud.
- **FISCALIZACIÓN ESPECIALIZADA:** Las demás agencias (Recursos Naturales, Departamento de Cultura, Departamento Agricultura, etc.) se enfocan en fiscalizar el cumplimiento, no en otorgar permisos.
- **ELIMINACIÓN DE LA DISCRECIÓN ARBITRARIA:** Prohibición absoluta de denegaciones por criterios subjetivos. Toda decisión requiere fundamento legal específico.

2

PLAZOS MÁXIMOS OBLIGATORIOS

Aunque la ley actual establece los plazos incluidos en la tabla abajo, estos no son la realidad debido a la complejidad del sistema actual y las múltiples agencias que tienen inherencia en el proceso de evaluación de los permisos.

Tipo de Solicitud	Plazo Máximo
Ministerial — presentado por Profesional Licenciado	2 días
Ministerial — no presentado por Profesional Licenciado	30 días
Discrecional — sin vista pública	120 días
Discrecional — con vista pública o impacto ambiental	180 días

La meta del Código es asegurar que se cumplan estos plazos, al igual que algunos aún más agresivos, para usos en particular como:

- **Ampliación de obras consideradas exentas:** Se considerarán obras exentas aquellas dentro de la misma huella, de riesgo bajo o moderado, que no cambien el uso ni afecten la seguridad, así como infraestructura pública afectada por eventos atmosféricos.
- **Permiso Único Automático:** Emisión automática para operaciones de bajo riesgo cuando el solicitante sea una Pequeña y Mediana Empresa.
- **Permiso de Uso Domiciliario:** Se emitirá en menos de 24 horas para operaciones de negocios domiciliarios que no excedan el 25% de la huella de la propiedad. No requerirán inspección si no reciben público.

Impulsamos el progreso de Puerto Rico

3

PROFESIONALES DEL SECTOR PRIVADO AGILIZANDO TRÁMITES

- **Profesional Autorizado:** Evalúa y aprueba permisos ministeriales. Puede tramitar Permisos Únicos y de Construcción sin ir a la agencia.
- **Inspector Autorizado:** Expide certificaciones (incendios, salud ambiental) como si fuera una agencia gubernamental.

- **Profesional Cualificado:** Emite recomendaciones, como ambientales y de infraestructura, equivalentes a las de una agencia.

Garantizar cumplimiento: Se establece un Código de Ética, registros públicos con historial disciplinario, medidas para evitar conflictos de intereses, medidas disciplinarias y capacitaciones requeridas.

4

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DINÁMICA

- **VISIÓN DE LARGO PLAZO:** Plan de Desarrollo Económico Integral (PDEI) a 10 años con métricas y revisiones periódicas.
- **FLEXIBILIDAD REAL:** Plan de Uso de Terrenos (PUT) actualizable con revisiones parciales ante cambios en condiciones físicas, económicas o ambientales. Proceso simplificado para la aprobación de los Planes de Ordenación Territorial (POT)
- **COORDINACIÓN MUNICIPAL:** POTs municipales alineados con el PUT y las políticas del PDEI.

5

EL MANUAL DE INSTRUCCIONES DEL SISTEMA

- **EL MANUAL DE INSTRUCCIONES:** El Reglamento Único será el "manual de instrucciones" — consolidará en un solo lugar todas las normas del sistema de permisos, reemplazando el Reglamento Conjunto que lleva años implementado mediante mecanismo de emergencia. Ciudadanos y empresas tendrán un solo documento claro para saber exactamente qué se necesita para obtener un permiso en Puerto Rico.
- **CAMBIO REAL:** Representa un cambio histórico: en lugar de reglas dispersas en docenas de leyes y reglamentos que nadie conoce del todo, habrá una sola reglamentación, actualizable, preparada por el DDEC, que todas las agencias y municipios deberán seguir por igual.

CON Y SIN EL CÓDIGO: LO QUE CAMBIA PARA EL CIUDADANO

✗ SIN EL CÓDIGO

577 días para permisos de una casa destruida por María

440 días, 5 productos, 14 trámites, 5 agencias para construir y abrir una tienda de mantecados en una zona urbana.

372 días y 8 correcciones para abrir un café

Meses de espera adicional después de permiso aprobado

✓ CON EL CÓDIGO

80% menos tiempo — evaluación proporcional al riesgo

Una sola agencia, una solicitud — alrededor de 88 días

Solicitud clara, plazos predecibles desde el primer día

Permiso Único Incidental consolidado al de Construcción

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS — RESUMEN EJECUTIVO

EL DIAGNÓSTICO: ¿POR QUÉ EXISTE ESTE CÓDIGO?

- Obtener un permiso de construcción bajo el procedimiento ordinario puede tomar entre 263 y 540 días.
- El problema ya no es meramente operacional; el Task Force creado por la Orden Ejecutiva 2025-002 lo diagnosticó como fallas estructurales en el diseño normativo y en su gobernanza.
- El sistema ha respondido históricamente a la incapacidad de fiscalización efectiva con controles preventivos excesivos que penalizan principalmente a quienes procuran cumplir, diluyendo capacidad técnica en validaciones redundantes.
- La fragmentación institucional, la duplicidad de funciones y la falta de uniformidad en interpretación y aplicación han provocado criterios inconsistentes, incertidumbre jurídica, cargas administrativas excesivas y retrasos en la inversión pública y privada.

EL ALCANCE LEGISLATIVO

- Este Código atiende directamente 72 leyes: deroga 14, enmienda 29 y armoniza 29 leyes especiales cuya vigencia se preserva pero se integra al nuevo marco.
- Se sustituye la dispersión normativa por un marco integrado, uniforme y predecible.
- La Ley 161-2009 queda derogada; el Código la sustituye en su totalidad, recogiendo sus avances institucionales y tecnológicos como punto de partida.

LOS OBJETIVOS DEL CÓDIGO

- Asegurar el fiel cumplimiento del ordenamiento del uso del suelo.
- Proveer certeza regulatoria que promueva la inversión y el quehacer económico.
- Garantizar agilidad real mediante términos y métricas verificables.
- Lograr coordinación efectiva entre las entidades gubernamentales concernidas (EGCs) y eliminar duplicidad de requisitos.

- Delimitar con claridad los asuntos ministeriales y los que requieren discreción administrativa.
- Reducir arbitrariedad adjudicativa mediante criterios objetivos, transparencia y precedentes administrativos vinculantes.
- Institucionalizar, fortalecer y consolidar la figura de los Profesionales Acreditados como componente esencial del sistema, sujetos a certificación, trazabilidad y fiscalización posterior efectiva.

LAS TRANSFORMACIONES INSTITUCIONALES ANUNCIADAS

- Se crea la Junta de Planificación y Urbanismo con independencia funcional y técnica en determinaciones sustantivas.
- Se reafirma la Oficina Central de Permisos como componente central de la tramitación, con dirección ejecutiva clara y peritaje técnico.
- Para los asuntos discrecionales, el Código establece un foro especializado con composición multidisciplinaria, normas estrictas de ética y conflictos de interés, salas continuas y términos perentorios para emitir determinaciones.
- Se crea la Junta de Revisiones Administrativas como foro especializado de revisión administrativa.
- Se crea la Oficina de Atención y Resolución de Querellas, junto con el Oficial Auditor de Permisos y el Panel de Fiscalización y Cumplimiento, como parte del andamiaje de fiscalización y cumplimiento del sistema.
- Se establece descentralización responsable mediante transferencia escalonada de facultades a municipios que demuestren capacidad institucional real, con posibilidad de consorcios intermunicipales.
- Se habilitan mecanismos para la evaluación especializada y expedita de proyectos estratégicos.

EL MODELO OPERATIVO

- Se centraliza la normativa en un Reglamento Único uniforme e integrado que prevalece sobre disposiciones incompatibles, con ciclos y límites de revisión para evitar fragmentación.
- Se convierte la información en infraestructura crítica del Estado mediante una Infraestructura de Datos Espaciales con base geoespacial abarcadora integrada al Sistema Unificado de Información.
- Se sustituye el modelo de controles preventivos excesivos por un modelo de fiscalización posterior basado en auditorías selectivas por matriz de riesgo y mecanismos proporcionales de corrección y sanción.
- Se consolida un Código de Construcción de Puerto Rico con mandato expreso de adopción, mantenimiento y actualización.
- La tramitación se concibe como integrada, digital y trazable, con expediente administrativo único.

EL BALANCE DE VALORES

- El Código armoniza los mandatos constitucionales de debido proceso y las garantías del derecho de propiedad privada con la política pública de conservación y aprovechamiento responsable de los recursos naturales y patrimoniales.
- La planificación no se concibe como freno al progreso ni el sistema de permisos como laberinto burocrático, sino como instrumentos de política pública que encaminan el desarrollo sostenible.
- Se atiende un vacío normativo relacionado con la administración de personal del DDEC, preservando un marco diferenciado y compatible con la Ley 8-2017 para fortalecer su capacidad institucional y facilitar el reclutamiento y retención de talento técnico especializado.

RESUMEN EJECUTIVO: CAPÍTULO I — DISPOSICIONES GENERALES

POLÍTICA PÚBLICA Y PRINCIPIOS RECTORES (ARTS. 1.01 – 1.02)

- Se establece el nombre oficial del cuerpo legal: *Código de Planificación y Permisos*.

- Se declara política pública armonizar los derechos constitucionales de propiedad y debido proceso con la protección ambiental, bajo un principio de proporcionalidad y razonabilidad.
- Se fijan seis principios rectores que guían toda la interpretación del Código: (1) simplificación, coherencia y uniformidad; (2) transparencia, certeza y confiabilidad; (3) agilización sin sacrificar rigor técnico ni garantías procesales; (4) integración y responsabilización de profesionales licenciados; (5) fiscalización robusta y mecanismos efectivos de rendición de cuentas; y (6) protección de la seguridad pública del medioambiente y de los recursos naturales mediante criterios técnicos razonables y proporcionales.

ALCANCE TERRITORIAL E INTERPRETACIÓN (ARTS. 1.03 – 1.04)

- El Código aplica a toda persona natural o jurídica que solicite, proponga o lleve a cabo cualquier construcción, uso, actividad, demolición, movimiento de terreno, dragado u otra actuación sujeta al desarrollo de terrenos y a la obtención de un permiso, autorización, recomendación o determinación administrativa en Puerto Rico.
- El Código aplica a todos los Municipios Autónomos que obtengan o hayan obtenido un Convenio de Delegación para otorgar determinaciones finales y permisos, conforme a los términos de las competencias delegadas.
- No aplica a proyectos en terrenos federales salvo que la ley o reglamentación federal lo requiera o permita.
- El Código aclara que nada de lo dispuesto en él se interpretará como que enmienda, deroga o modifica la política pública del Gobierno de Puerto Rico sobre la Isla Municipio de Culebra; en consecuencia, todo permiso, consulta, recomendación o documento se tramitará conforme a la Ley 66-1975 en lo sustantivo.
- Las disposiciones se interpretarán de forma amplia y flexible para facilitar el desarrollo y la inversión, en armonía con la protección ambiental, cultural y social.

SUPREMACÍA Y EXCLUSIÓN DE LA LPAU (ARTS. 1.05 – 1.06)

- El Código tiene supremacía sobre cualquier ley, norma, procedimiento, convenio o reglamento incompatible; las disposiciones contrarias se considerarán tácitamente enmendadas o no puestas, y no podrán utilizarse para cuestionar autorizaciones,

licencias, certificaciones, recomendaciones, determinaciones, permisos o procesos establecidos al amparo del Código.

- La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (Ley 38-2017) no será aplicable, de forma directa ni supletoria, a los procedimientos administrativos, cuasi judiciales, adjudicativos, de revisión, reglamentarios o de cualquier otra índole establecidos en el Código.

DEFINICIONES (ART. 1.07)

- Se establecen [201] definiciones que constituyen el glosario operacional del Código, cubriendo desde conceptos básicos hasta instrumentos técnicos nuevos. Entre los más relevantes:
 - **Ministerial vs. discrecional:** definiciones precisas que eliminan la ambigüedad sobre cuándo procede juicio subjetivo.
 - **Permiso Único, Permiso de Construcción Consolidado, Permiso Único Incidental, Permiso Verde, Permiso Único Domiciliario:** distintos tipos de permisos con sus alcances definidos.
 - **Profesional Autorizado, Profesional Licenciado, Profesional Cualificado, Inspector Autorizado:** cuatro categorías distintas de profesionales con roles y facultades diferenciadas.
 - **Consulta de uso, consulta de construcción, consulta de ubicación:** tres modalidades de solicitudes discrecionales con sus alcances propios.
 - **Transferencias de Derechos de Desarrollo, Programa Único, Crédito UBV, Banco de Derechos:** instrumentos del nuevo sistema de gestión de derechos de desarrollo.
 - **Segregación Rural, Segregación Frente a Vía, Segregación Geométrica Civil:** nuevas modalidades de segregación con definiciones propias.
 - **Área de Protección Especial, Reserva Agrícola, Reserva Natural:** categorías de protección territorial con definiciones precisas.
 - **Proyecto de Impacto Socioeconómico Prioritario:** categoría amplia que incluye proyectos con fondos federales, críticos, estratégicos, energéticos, turísticos, de vivienda de interés social y obra pública.
 - **No Conformidad Legal:** reconocimiento expreso de la protección de usos o estructuras que eran lícitos al momento de su creación aunque advengan disconformes por cambios normativos posteriores.
 - **Obra Exenta:** operable de pleno derecho sin evaluación gubernamental previa, con registro voluntario en el Sistema Unificado de Información.

SALVAGUARDA FEDERAL Y PROGRAMAS DELEGADOS (ART. 1.08)

- Se garantiza el cumplimiento de los requisitos sustantivos y procesales mínimos exigidos por la normativa federal cuando el Reglamento Único o cualquier disposición adoptada al amparo del Código implemente programas federales delegados, aprobados o autorizados a Puerto Rico. Dichos requisitos se entienden integrados al procedimiento aplicable bajo el Código y prevalecerán en lo estrictamente necesario para mantener la delegación o aprobación federal.
- Los programas federales delegados que, a la vigencia del Código, sean administrados por otras agencias continuarán provisionalmente en dichas agencias hasta completarse una transición ordenada hacia la OCP para lo correspondiente a la otorgación de permisos, siempre que ello sea permitido por el derecho federal y se obtengan las aprobaciones o no objeciones requeridas por la agencia federal competente. A esos fines, la agencia concernida deberá someter a la OCP y al DDEC, dentro de noventa (90) días, un Plan de Transición.
- La transferencia no es automática ni inmediata y no comprende, salvo disposición expresa compatible con el derecho federal, las facultades de monitoría, auditoría, fiscalización, investigación, cumplimiento, imposición de medidas correctivas ni otras determinaciones posteriores al permiso, que permanecen en la agencia con jurisdicción primaria.

ROL RECTOR DEL DDEC (ART. 1.09)

- El DDEC ejerce la rectoría administrativa y normativa del sistema, no la adjudicación de casos particulares.
- El DDEC es el reglamentador responsable de preparar, adoptar, mantener y enmendar el Reglamento Único.
- La adscripción de organismos al DDEC es para fines administrativos, presupuestarios, tecnológicos y de apoyo institucional; no menoscaba la independencia funcional y técnica de la JPU, OCP ni los foros de revisión y fiscalización.
- El DDEC podrá emitir órdenes administrativas y directrices operacionales para viabilizar la integración del sistema, pero no puede imponer requisitos sustantivos adicionales, crear discreción ad hoc ni alterar la distribución de competencias adjudicativas.



PRESUPUESTO Y FONDO ESPECIAL DE PERMISOS (ART. 1.10)

- Se crea el Fondo Especial de Permisos en el Departamento de Hacienda para canalizar los ingresos del sistema: derechos de radicación, evaluación, adjudicación, emisión, notificación, fiscalización y revisión de solicitudes, así como otros ingresos expresamente autorizados.
- A partir del segundo año fiscal el sistema opera bajo principio de balance presupuestario: el Fondo Especial es la primera fuente; el Fondo General solo cubre el déficit neto.
- El DDEC revisará anualmente las tarifas para mantener el equilibrio presupuestario del sistema.

PERMITS ACADEMY (ART. 1.11)

- Se crea la Permits Academy como función institucional permanente bajo el DDEC para: capacitación de todos los participantes del sistema; estandarización del conocimiento operativo; mejora continua basada en métricas; y repositorio institucional, hallazgos y criterios técnicos derivados de procesos de revisión, fiscalización y auditoría.
- Opera como sistema de aprendizaje dirigido a personal de adjudicación y evaluación, personal municipal, EGCs, Profesionales Acreditados y Profesionales Licenciados, así como a solicitantes, proponentes y ciudadanía.

RESUMEN EJECUTIVO: CAPÍTULO II — JUNTA DE PLANIFICACIÓN Y URBANISMO

CREACIÓN Y NATURALEZA INSTITUCIONAL (ART. 2.01)

- La Junta de Planificación de Puerto Rico se transforma en la Junta de Planificación y Urbanismo; sucesora para todos los fines de la anterior con el propósito de dirigir la planificación territorial de Puerto Rico de un modo coordinado, adecuado, ágil y orientado a resultados.
- Se adscribe al DDEC para fines administrativos y de servicios de apoyo, sin menoscabo de su independencia funcional y técnica en el ejercicio de sus facultades sustantivas de planificación territorial.

- La JPU no establece ni mantiene oficinas propias para funciones administrativas de recursos humanos, finanzas, compras, subastas, nómina o administración de contratos, propiedad y suministros u otras funciones análogas; esos servicios serán provistos por el DDEC, eliminando duplicidad administrativa.

REGIONES DE PLANIFICACIÓN (ART. 2.03)

- Se crean las Regiones de Planificación como unidades territoriales funcionales para la operación de instrumentos de planificación.
- La JPU determina la cantidad de regiones y sus límites mediante Resolución sustentada en estudio técnico que evalúa transportación, actividad económica, infraestructura, estructura urbano-rural, condiciones ambientales y eficiencia administrativa.
- Las regiones se publicarán e integrarán al Sistema Unificado de Información y a los repositorios geospaciales oficiales, y pueden revisarse cuando cambios materiales en movilidad, infraestructura o economía regional, condiciones ambientales o el interés público así lo ameriten, incluso a petición de los municipios.

FACULTADES Y FUNCIONES GENERALES (ART. 2.11)

- Adoptar y enmendar Mapas de Zonificación y distritos de zonificación conforme al procedimiento del Código.
- Preparar, enmendar, adoptar, sustituir o derogar el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico y planes especiales; los usos de terrenos, sus definiciones, parámetros y categorías se establecen exclusivamente en el Reglamento Único y prevalecen sobre cualquier instrumento incompatible.
- Revisar los distritos de calificación contenidos en instrumentos de planificación, reglamentos especiales y planes municipales, utilizando una matriz basada en riesgo para establecer equivalencias, consolidar distritos y crear nuevas zonificaciones uniformes para Puerto Rico.
- Disminuir la cantidad de distritos de zonificación mediante la consolidación de los afines o similares y establecer, cuando proceda, zonas o áreas especiales sobrepuestas.

- Corregir, rectificar y ordenar la actualización de errores cartográficos en mapas, geodatos, textos normativos, tablas o documentos suplementarios, para alinear el instrumento con la intención y el acto adoptado.
- Incorporar y operacionalizar principios de crecimiento inteligente, desarrollo compacto, mezcla de usos, revitalización urbana, movilidad multimodal, eficiencia fiscal de infraestructura y protección de suelos agrícolas y recursos naturales.
- Modificar, enmendar o sustituir planes especiales estatales cuando ello sea necesario por circunstancias excepcionales, incluyendo mitigación de riesgos, políticas públicas aprobadas por ley u orden ejecutiva, polos de desarrollo, obras de infraestructura y proyectos de impacto socioeconómico prioritarios o de gran interés público.
- Requerir información y datos estadísticos de organismos gubernamentales o entidades privadas necesarios para la planificación física, ambiental y territorial de Puerto Rico.

DEBERES Y FACULTADES DEL PRESIDENTE (ART. 2.12)

- Funge como Director Ejecutivo de la JPU con dirección y supervisión de sus funciones sustantivas, técnicas y operacionales.
- Puede designar un Administrador como enlace con el DDEC para gestionar los servicios administrativos de apoyo.
- El personal de la JPU se rige por la Ley 8-2017. No obstante, el Presidente puede contratar personal altamente especializado sin recurrir al proceso ordinario de reclutamiento cuando no pueda obtenerse mediante los procedimientos regulares de la OATRH.
- Puede obtener, concertar y otorgar convenios, acuerdos o contratos con organismos gubernamentales y privados para obtener o proveer profesionales, de otra naturaleza o instalaciones necesarias para cumplir los fines de la Junta.
- Puede administrar programas federales relacionados con las funciones de la JPU mediante designación del Gobernador.

RESUMEN EJECUTIVO: CAPÍTULO III — OFICINA CENTRAL DE PERMISOS

CREACIÓN Y NATURALEZA INSTITUCIONAL (ARTS. 3.01 – 3.02)

- La Oficina de Gerencia de Permisos se sustituye por la Oficina Central de Permisos; creada como Secretaría Auxiliar del DDEC.
- Dirigida por un Secretario Auxiliar nombrado por el Secretario del DDEC, de libre selección y remoción.
- Al menos uno de los dos funcionarios de dirección, Secretario Auxiliar o Director Auxiliar, debe ser profesional licenciado en Agrimensura, Arquitectura, Ingeniería o Planificación.
- Los Directores Regionales deben tener preparación académica en Agrimensura, Arquitectura, Ingeniería o Planificación.
- El nombramiento y reclutamiento del personal de la OCP se realizará conforme a la Ley 8-2017 y al Plan de Reorganización Núm. 4-1994.

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL (ARTS. 3.03 – 3.05)

- La OCP podrá contar, como parte de su estructura organizacional, con divisiones de Secretaría y Servicio al Cliente; Solicitudes Ministeriales; Solicitudes Discrecionales; Licencias; Recomendaciones y Disponibilidad; Permiso de Usos y Permiso Único; Evaluación de Cumplimiento Ambiental; División Legal; y Proyectos de Impacto Socioeconómico Prioritario, además de otras divisiones o componentes operacionales que se estimen necesarios.
- Las Oficinas Regionales son componentes operacionales sin personalidad jurídica ni jurisdicción independiente; la distribución de asuntos entre la oficina central y las regionales responde a criterios de eficiencia, no crea competencias adjudicativas separadas.

FACULTADES DEL SECRETARIO AUXILIAR (ART. 3.03)

- Firmar y expedir determinaciones finales, permisos ministeriales y adjudicaciones discrecionales, incluyendo mediante mecanismos automatizados del Sistema Unificado de Información y firma electrónica.
- Evaluar y adjudicar solicitudes ministeriales y discrecionales delegadas por la Junta Adjudicativa.
- Puede eximir del requisito de permiso determinadas obras financiadas con fondos estatales, legislativos o municipales —o con asignaciones particulares provenientes de éstos— cuando no comprendan estructuras nuevas y se limiten a remodelaciones o mejoras no sustanciales de facilidades deportivas, centros comunales, plazas recreativas u otras estructuras públicas estatales o municipales, sujeto al cumplimiento de los criterios y certificaciones establecidos en el Código.
- Presidir la Junta Adjudicativa.
- Puede corregir u ordenar la corrección de errores u omisiones subsanables, incluyendo errores tipográficos, gramaticales o inadvertidos, en determinaciones finales, permisos y certificados expedidos por la OCP o por un Profesional Autorizado o Inspector Autorizado, motu proprio o a solicitud de parte.
- Autorizar ajustes razonables a términos, requisitos o condiciones cuando sea necesario para adelantar el interés público y no se afecten estándares federales.
- Evalúa y adjudica solicitudes de permisos delegadas por la Ley 140-2015, garantizando la intervención técnica de un agrónomo licenciado; emitida la certificación del agrónomo, la OCP deberá expedir el permiso en estricto cumplimiento con ésta, salvo justa causa debidamente fundamentada.
- Adoptar y mantener los Códigos de Construcción de Puerto Rico.

ADJUDICADORES DEL SISTEMA (ART. 3.06)

- El Código define taxativamente quiénes pueden evaluar y adjudicar solicitudes de permisos: la OCP; los Profesionales Acreditados; los Municipios Autónomos con Jerarquía I-III; la Junta Adjudicativa; y cualquier otro funcionario expresamente facultado por el Código o por delegación válida del Secretario Auxiliar.

- Las solicitudes que, antes de la vigencia del Código, eran evaluadas por las Entidades Gubernamentales Concernidas conforme a sus leyes orgánicas, y que se incorporen al Reglamento Único, pasarán a evaluarse y adjudicarse conforme al Código.
- Se crea un Comité Ad Hoc para designar proyectos estratégicos, compuesto por el Secretario del DDEC, el Presidente de la JPU y un funcionario designado por el Gobernador, con criterios objetivos y proporcionales establecidos por reglamento.

INTEGRACIÓN DE CERTIFICACIONES Y LICENCIAS (ART. 3.07)

- La OCP será responsable de la expedición e integración de certificaciones, licencias y documentos de otras agencias requeridos para tramitar y expedir licencias, certificaciones o permisos para realizar u operar negocios en Puerto Rico mediante el Sistema Unificado de Información.

TABLERO PÚBLICO DE DESEMPEÑO (ART. 3.09)

- El Secretario Auxiliar debe establecer y mantener un tablero digital de desempeño accesible al público con métricas de volumen y resultado de casos radicados, tramitados, aprobados, denegados, archivados) desglosados por tipo de trámite, región y modalidad de evaluación.
- El tablero debe actualizarse con frecuencia no menor de mensual.

ESTÁNDARES DE SERVICIO AL CIUDADANO (ARTS. 3.13 – 3.20)

- Toda solicitud de reunión debe coordinarse en no más de tres días laborables.
- Las consultas y correos electrónicos deben recibir respuesta inicial en no más de un día laborable.
- La OCP puede utilizar inteligencia artificial para orientación general, manejo de consultas frecuentes y clasificación de asuntos, siempre con supervisión institucional e intervención humana cuando corresponda; la IA no sustituye el juicio profesional en determinaciones oficiales.
- Se establece una meta institucional de 90% de satisfacción del ciudadano y del profesional, medida mediante encuestas electrónicas.

- Cuando exista incumplimiento recurrente de los términos de servicio o la satisfacción no alcance el 90% durante dos trimestres consecutivos, el Secretario Auxiliar debe activar un Plan Correctivo de Mejora con análisis de causas, metas medibles y términos definidos.
- Se publica trimestralmente un Informe de Desempeño Institucional con indicadores de cumplimiento, tendencias operacionales, nivel de satisfacción y medidas de mejora implementadas.

RESUMEN EJECUTIVO: CAPÍTULO IV — JUNTA ADJUDICATIVA CREACIÓN Y NATURALEZA (ART. 4.01)

- La Junta Adjudicativa se mantiene como organismo adscrito a la OCP con responsabilidad exclusiva sobre solicitudes y asuntos de carácter discrecional; no hay cambio en su naturaleza institucional respecto al modelo anterior.

FACULTADES Y FUNCIONES (ART. 4.03)

- Evalúa y adjudica solicitudes discrecionales y asuntos en áreas no zonificadas, con la aclaración de que sus determinaciones en áreas no zonificadas no establecen política pública general, competencia exclusiva de la JPU.
- Puede imponer condiciones necesarias y razonables como parte de sus determinaciones.
- Nueva facultad expresa: resolver controversias durante la tramitación de solicitudes discrecionales sobre requerimientos de información, documentos o estudios adicionales; puede ordenar que se deje sin efecto un requerimiento improcedente o que se cumpla uno procedente.
- Puede delegar tres categorías de asuntos: consultas de ubicación con solicitud formal de cambio de zonificación; variaciones de uso que no conlleven bebidas alcohólicas, emisiones, explosivos o armas; y variaciones en lotificaciones en suelos urbanos.

REMOCIÓN DE MIEMBROS (ART. 4.07)

- El incumplimiento reiterado de los términos para atender y resolver casos es causa suficiente para remoción.

- El Presidente de la JA tiene facultad expresa para remover miembros asociados o alternos por incumplimiento repetitivo, incluyendo al representante de la JPU, con notificación al Presidente de esa Junta para que designe un nuevo representante.

RESUMEN EJECUTIVO: CAPÍTULO V — MUNICIPIOS AUTÓNOMOS

MARCO GENERAL DE TRANSFERENCIA DE FACULTADES (ART. 5.01)

- Los municipios pueden solicitar al Gobernador la transferencia de facultades de la JPU, la JA, la OCP y la Oficina de Atención y Resolución de Querellas sobre usos de terrenos, adjudicación de querellas, solicitudes de autorizaciones y permisos, mediante petición aprobada por la Legislatura Municipal con voto favorable de al menos dos terceras partes de sus miembros.
- La solicitud debe demostrar que el municipio contará con los recursos técnicos, económicos y humanos necesarios, así como que las facultades a transferirse no trascenderán el ámbito territorial municipal.
- La transferencia se formaliza mediante convenio suscrito entre la JPU, la OCP, el DDEC y el municipio que debe incluir causas de suspensión o revocación.
- Requisitos mínimos para recibir la transferencia: establecer una Oficina de Permisos y tener un Plan de Ordenación Territorial vigente.
- Una vez transferida una jerarquía se transfiere el proceso completo de evaluación de dicha jerarquía, incluyendo los trámites incidentales correspondientes, inclusive el Permiso Único una vez otorgado el permiso de construcción
- El reiterado incumplimiento por parte de un municipio del término de cinco días para referir casos fuera de su jurisdicción puede ser razón para modificar o revocar el convenio de transferencia.

JERARQUÍAS DE FACULTADES (ART. 5.01)

- **Jerarquía I:** Permiso único para estructuras o terrenos existentes; consultas de construcción, permisos de construcción consolidados y permisos únicos en suelo urbano para proyectos menores de 1,000 m², hasta cuatro plantas, en terrenos menores de 1,500 m²; autorización de segregaciones de hasta diez terrenos.

- **Jerarquía II:** Proyectos de hasta 5,000 m² y cuatro plantas en terrenos de hasta 4,000 m²; permisos de rótulos y anuncios; planos de inscripción para urbanizaciones de hasta 50 terrenos; enmiendas a planos de zonificación en terrenos de hasta 2,000 m²; consultas de uso y construcción con variaciones de parámetros en terrenos urbanos de hasta 4,000 m².
- **Jerarquía III:** Variaciones de uso o construcción; sistemas industrializados de construcción de impacto subregional; consultas de ubicación; enmiendas a planos de zonificación para terrenos mayores de 2,000 m²; rótulos, anuncios y torres de telecomunicaciones, con la condición expresa de que no puede otorgarse un Permiso Único si no hay infraestructura disponible.

FACULTADES RESERVADAS AL GOBIERNO CENTRAL (ART. 5.01)

- Independientemente de las jerarquías transferidas, la JA y la OCP retienen siempre: proyectos privados de impacto regional no incluidos en el POT; proyectos de agencias públicas no incluidos en el POT; proyectos municipales de impacto regional no incluidos en el POT; sistemas industrializados no delegados expresamente; determinaciones de cumplimiento ambiental, licencias, recomendaciones y certificaciones de capacidad y disponibilidad de infraestructura; y todos los permisos relacionados con programas federales ambientales (Clean Air Act, Clean Water Act, Resource Conservation and Recovery Act, Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act).

CONSORCIOS INTERMUNICIPALES (ART. 5.01(H))

- Dos o más municipios pueden solicitar conjuntamente la transferencia de facultades mediante consorcio o acuerdo intermunicipal autorizado por cada Legislatura Municipal.
- El requisito de Oficina de Permisos se cumple mediante una Oficina de Permisos Intermunicipal.
- La responsabilidad por las determinaciones recae en el municipio en cuya jurisdicción territorial se ubique el proyecto; sin perjuicio de los arreglos operacionales del consorcio.

JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA (ART. 5.02)

- La JA puede requerir que le sea referida una solicitud municipal cuando determine que tendrá impacto regional no contemplado en el POT.
- Si un municipio adjudica sin jurisdicción, la JA o la OCP pueden impugnar la determinación ante la JRA o ante el Tribunal de Apelaciones.
- Las determinaciones municipales están sujetas a los mismos procesos de revisión administrativa y judicial que las de la JA y la OCP.

JUNTAS ADJUDICATIVAS MUNICIPALES (ARTS. 5.03 – 5.06)

- Se crea en cada Municipio Autónomo con Oficina de Permisos una Junta Adjudicativa Municipal para evaluar y adjudicar solicitudes discrecionales dentro de su jurisdicción.
- Sus determinaciones deben estar en armonía con el POT, el Reglamento Único y la ley aplicable.

PARTICIPACIÓN MUNICIPAL SIN TRANSFERENCIA DE FACULTADES (ART. 5.07)

- Los municipios con POT vigente pero sin transferencia de facultades deben ser notificados de toda solicitud discrecional y enmienda a planos de usos de terrenos dentro de diez días, con término de quince días para someter su recomendación.
- La JPU y la OCP deben facilitar la participación de un representante municipal en vistas públicas o administrativas sobre asuntos que afecten al municipio.

PLANES EN PROCESO A LA VIGENCIA DEL CÓDIGO (ART. 5.08)

- Los Planes de Ordenación Territorial en proceso de elaboración o enmienda al momento de vigencia del Código pueden aprobarse si cumplen significativamente con los requisitos del Capítulo, evitando reiniciar procesos avanzados.

ESTÁNDARES DE SERVICIO MUNICIPALES (ART. 5.09)

- Los Municipios Autónomos con Jerarquía I–III que ejerzan facultades adjudicativas deben cumplir, como mínimo, con los mismos estándares de servicio, métricas operacionales, metas de satisfacción del 90% y medidas correctivas dispuestos en el Subcapítulo C del Capítulo III para la OCP.

RESUMEN EJECUTIVO: CAPÍTULO VI — PROFESIONALES DEL SISTEMA DE PERMISOS

POLÍTICA PÚBLICA Y MODELO (ART. 6.01)

- Se declara política pública fortalecer el sistema mediante la integración estructurada de profesionales licenciados, capacitados y acreditados en los procesos de presentación, evaluación y adjudicación de solicitudes, inspección, fiscalización y certificación.
- El Estado delega funciones técnicas de naturaleza ministerial o especializada a los profesionales dentro de un marco de responsabilidad pública, trazabilidad digital, supervisión efectiva y estricta observancia ética; sin menoscabo de las facultades adjudicativas y discrecionales de la OCP, la JA y los municipios.
- Se establecen cuatro figuras: Profesional Autorizado, Profesional Cualificado, Inspector Autorizado (identificados conjuntamente como Profesionales Acreditados) y los Profesionales Licenciados en su rol de Proyectistas o Inspectores de Obras.

ASIGNACIÓN DE SOLICITUDES (ARTS. 6.02 – 6.04)

- La OCP operará un mecanismo automatizado de asignación de solicitudes a Profesionales Acreditados mediante el SUI basado en asignación aleatoria con criterios parametrizados de especialidad, ubicación geográfica, carga de trabajo activa, métricas de desempeño y disponibilidad declarada.
- Toda asignación se entiende aceptada obligatoriamente; salvo conflicto ético o de intereses, que debe notificarse en no más de dos días laborables desde la asignación.
- El incumplimiento del deber de notificar conflictos o los rechazos infundados o reiterados constituyen infracciones administrativas sujetas a medidas correctivas progresivas.
- Los Profesionales Acreditados también pueden ser contratados directamente por ciudadanos o entidades; toda gestión debe tramitarse exclusivamente a través del SUI.

REGISTRO DE PROFESIONALES ACREDITADOS (ART. 6.05)

- El DDEC establece y administra un Registro público de Profesionales Acreditados disponible a través del SUI que incluye nombre, profesión, tipo de acreditación, materias autorizadas, querellas radicadas y acciones disciplinarias finales.

CÓDIGO DE ÉTICA (ART. 6.06)

- Se establece un Código de Ética con once deberes fundamentales: veracidad y honestidad; determinaciones basadas en hechos verificables y normativa aplicable; trazabilidad digital de todas sus actuaciones; confidencialidad de información protegida; abstención por conflicto de intereses; actuar solo dentro de su competencia profesional; educación continua; cooperación con auditorías y procesos disciplinarios; denuncia de actos de corrupción; trato igualitario sin discriminación; y diligencia en el desempeño.
- Los honorarios se fijan conforme a las guías orientativas del Secretario del DDEC, con obligación de devolverlos íntegramente si hubo negligencia, incumplimiento o error profesional.
- La contratación de exempleados de la OCP, municipios o EGCs no constituye per se una violación de la Ley de Ética Gubernamental.

PROFESIONAL AUTORIZADO (ARTS. 6.10 – 6.13)

- Facultado para evaluar y adjudicar solicitudes de naturaleza ministerial (Permiso Único, Permiso de Construcción Consolidado, Permiso Único Incidental, Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica, y cualquier otra solicitud ministerial autorizada reglamentariamente).
- Requisitos: profesional licenciado, asociado, en entrenamiento o adiestramiento, con mínimo cinco años de experiencia desde la obtención de la licencia; cursos de capacitación; examen aprobado; cuota anual; y educación continua.
- Sus determinaciones tienen el mismo efecto jurídico-administrativo que un permiso expedido por la OCP.
- No maneja dinero de los solicitantes; todo cargo se gestiona exclusivamente a través del Sistema Unificado de Información, que lo remite electrónicamente al municipio correspondiente.

- Si pierde o le suspenden su autorización queda inmediatamente inhabilitado; los permisos expedidos en contravención son nulos, salvo que el titular haya actuado de buena fe a título oneroso, en cuyo caso son anulables y podrán ser ratificados.

PROFESIONAL CUALIFICADO (ARTS. 6.14 – 6.17)

- Facultado para emitir recomendaciones o certificaciones exclusivamente sobre las materias específicas para las cuales fue cualificado, incluyendo certificaciones de exclusión categórica, determinaciones de no impacto ambiental, y certificaciones de capacidad y disponibilidad de infraestructura.
- Un mismo individuo puede obtener cualificaciones en más de una materia; cada una consta separadamente en el Registro.
- Sus recomendaciones o certificaciones tienen el mismo efecto técnico-administrativo que las emitidas por la EGC correspondiente.
- Expresamente no puede adjudicar, alterar, sustituir, modificar, eliminar ni dispensar requisitos sustantivos o procesales del Código o del Reglamento Único.

INSPECTOR AUTORIZADO (ARTS. 6.18 – 6.20)

- Facultado para realizar inspecciones, emitir informes de inspección y certificaciones, incluyendo Certificación para la Prevención de Incendios, Licencia Sanitaria y otras que autorice el Reglamento Único.
- No requiere licencia profesional previa, pero sí requisitos de capacitación, examen técnico, cubierta de responsabilidad profesional, educación continua y cuota anual.

PROFESIONALES LICENCIADOS — PROYECTISTAS E INSPECTORES DE OBRAS (ARTS. 6.21 – 6.24)

- Los ingenieros y arquitectos licenciados intervienen en el sistema como Proyectistas o Inspectores de Obras; no son Profesionales Acreditados salvo que obtengan la acreditación correspondiente.
- El Proyectista prepara y somete la solicitud, certifica planos y documentos, coordina recomendaciones y determinaciones ambientales, y somete los planos conforme a obra terminada al cierre del permiso.



- El Inspector de Obras realiza inspecciones periódicas durante la ejecución; identifica y rechaza trabajos no conformes; notifica el inicio de obra al SUI; rinde certificación al culminar la obra; y certifica juramentadamente el costo final real.
- El contratista o constructor no puede actuar como Inspector de Obras ni certificar la inspección de una obra bajo su propia dirección.
- No se expedirá Permiso Único, autorización de ocupación ni certificación de cierre sin cumplir los requisitos de inspección y documentación de cierre.

PROTECCIÓN DEL INSPECTOR DE OBRAS (ARTS. 6.25 – 6.26)

- Nadie puede requerirle al Inspector que certifique trabajos que a su juicio profesional no cumplan con el permiso o los códigos aplicables, ni que se abstenga de denunciar violaciones.
- Las represalias del proponente contra el Inspector, incluyendo terminación injustificada del contrato, retención de pagos y presión para obtener certificaciones improcedentes, constituyen falta administrativa sujeta a multas y pueden conllevar paralización de la obra.
- La sustitución del Inspector debe tramitarse exclusivamente a través del SUI; mientras no se complete el proceso, la obra no puede continuar en etapas que requieran inspección.

OFICINA DEL AGRIMENSOR DEL ESTADO (ARTS. 6.27 – 6.34)

- Se crea la Oficina de Agrimensura de Puerto Rico adscrita al DDEC, con responsabilidad sobre el Sistema de Información Geoespacial.
- El Agrimensor del Estado es nombrado por el Gobernador con consejo y consentimiento del Senado por término máximo de cuatro años; debe ser agrimensor licenciado con vasta experiencia en agrimensura y planificación.
- La Oficina desarrolla y mantiene la Delimitación Oficial Base: capa cartográfica digital, continua y georreferenciada que establece el límite tierra adentro de la Zona Marítimo Terrestre y las servidumbres legales relacionadas al litoral para todo Puerto Rico; es una herramienta de referencia administrativa para el Sistema de Permisos, sin constituir determinación final de título o dominio.

- Mantiene un Registro Único y Repositorio Digital Oficial de todas las delimitaciones aprobadas, con histórico de versiones por segmento, trazabilidad y control de versiones.
- El acceso público a las playas hasta la línea de vegetación hidrófila o halófila para fines no comerciales de recreo y esparcimiento queda expresamente preservado.

RESUMEN EJECUTIVO: CAPÍTULO VII — PLANIFICACIÓN Y URBANISMO

SUBCAPÍTULO A — INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO INTEGRAL (ARTS. 7.01 – 7.02)

- El DDEC preparará y adoptará el Plan de Desarrollo Económico Integral como agenda de crecimiento económico con horizonte prospectivo de mínimo diez años en modalidad de ventana móvil con iniciativas a corto (0–2 años), mediano (3–6 años) y largo plazo (7–10 años).
- Rige inmediatamente tras su aprobación por el Secretario del DDEC. Se somete al Gobernador y la Asamblea Legislativa, que tiene 45 días para expresar desacuerdo mediante resolución concurrente; la objeción deja en suspenso únicamente la parte objetada.
- Toda obra, proyecto o iniciativa del Gobierno debe ser compatible con el Plan. Cada agencia y corporación pública prepara un Plan de Implementación Cuatrienal alineado con este.
- Se requiere Revisión Cuatrienal obligatoria dentro de los primeros doce meses de cada nueva administración gubernamental.
- El Plan tiene vigencia indefinida y trasciende ciclos electorales; las nuevas administraciones pueden revisarlo mediante el proceso participativo dispuesto, pero el cambio de administración por sí solo no suspende su aplicación.

PLAN DE USO DE TERRENOS DE PUERTO RICO (ART. 7.03)

- Instrumento principal de planificación territorial elaborado por la JPU, aprobado por el Gobernador, con revisión total cada diez años.
- Articula en la dimensión físico-territorial las políticas del Plan de Desarrollo Económico Integral, con visión de diez años.

- Contiene: Declaración de Visión; Marco de Políticas Públicas por región y categoría de suelo; mapas oficiales con categorías y estructura territorial; Programa de Implantación; y criterios de desempeño.
- Los planes regionales y los POT deben armonizar con él y pueden establecer disposiciones más específicas, pero no incompatibles.

PLANES ESPECIALES (ART. 7.04)

- Los municipios y la JPU prepararán Planes Especiales; deben ser adoptados por la JPU y aprobados por el Secretario del DDEC.
- Los usos de terrenos, parámetros y zonificación se establecen exclusivamente en el Reglamento Único; los municipios no pueden crear distritos de zonificación nuevos por sí solos.
- Los municipios pueden presentar a la JPU peticiones de adopción de distritos nuevos o modificación de distritos existentes con justificación técnica; la JPU evalúa y, si aprueba, tramita la enmienda correspondiente al Reglamento Único.
- La designación de usos debe vincularse a la disponibilidad y programación de infraestructura física, social y ambiental.

PROGRAMA DE INVERSIONES DE CUATRO AÑOS (ART. 7.05)

- La JPU prepara y adopta el Programa de Inversiones de Cuatro Años; todos los organismos gubernamentales deben someter sus programas funcionales de cuatro años y ninguno puede obligar fondos en mejoras capitales no incorporadas al Programa.
- Toda obra incorporada al Programa queda exenta de solicitar permiso de construcción.
- La Oficina de Gerencia y Presupuesto no incluirá en el Presupuesto Anual proyectos de organismos que no hayan obtenido determinación de completitud de la JPU.

SISTEMA DE ZONIFICACIÓN Y ENMIENDAS AL MAPA OFICIAL (ARTS. 7.11 – 7.16)

- Se establece un sistema de zonificación uniforme de aplicación general en toda la Isla, dispuesto en el Reglamento Único que prevalece sobre cualquier esquema municipal incompatible.
- Las enmiendas al Mapa Oficial se clasifican en tres vías:
 - **Enmienda de Corrección:** errores sin efecto material — trámite abreviado;
 - **Enmienda Consistente:** implementa sin contradicción los instrumentos vigentes — estándar de evaluación objetivo; y
 - **Enmienda Inconsistente:** cambio de política territorial — requiere hallazgos escritos reforzados, y participación pública.
- La clasificación en una vía se determina exclusivamente mediante criterios objetivos; no puede mantenerse en una vía distinta por conveniencia, oposición o popularidad.
- El Geodato oficial es el registro único y vinculante para la delimitación de distritos y zonas que prevalece sobre mapas en papel o PDF, que son solo de divulgación. Ninguna determinación sobre límites produce efectos prospectivos hasta su incorporación al Geodato oficial.
- Se reconoce el Instrumento Prospectivo como herramienta de planificación prospectiva municipal que habilita Enmiendas Consistentes; entra en vigor únicamente tras aprobación final del Secretario del DDEC y publicación oficial.

SUBCAPÍTULO B — PLANES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (ARTS. 7.17 – 7.24)

- Los municipios pueden adoptar Planes de Ordenación Territorial como instrumentos de planificación municipal; requieren aprobación de la Legislatura Municipal, adopción por la JPU y aprobación del Secretario del DDEC.
- La revisión integral se realiza cada diez años como mínimo. La revisión parcial requiere una vista pública y aprobación del Alcalde.
- Los municipios deben notificar a la JPU antes de comenzar la elaboración o revisión integral; la JPU tiene 30 días para determinar el conjunto de factores a considerarse; si no actúa en ese término, el municipio puede continuar.
- El Director de la Oficina de Planificación Municipal participa como miembro ex officio ad honorem con voz pero sin voto en los procesos de evaluación y deliberación de la JPU; su participación es requisito de validez del proceso.

- Dos o más municipios pueden adoptar Planes conjuntos mediante convenio autorizado por las Legislaturas Municipales.

PLAN DE EXPANSIÓN URBANA (ART. 7.20)

- Establece directrices urbanas específicas y planeamiento detallado para el área de expansión urbana, a base de las determinaciones del POT. Puede enmendarse mediante un Plan Maestro presentado por el municipio o por un proponente privado con recomendación del municipio.
- Los documentos del Plan Maestro incluyen: planos del sistema vial, espacio público y área a desarrollarse; plano conceptual de infraestructura con capacidad; planos de usos del suelo propuestos; evaluación económica de costos e implementación; plan de financiamiento; programa de ejecución de obras; Programa de Proyectos de Inversión certificados por las agencias públicas; y división del suelo por etapas cuando sea necesario.

PLAN DE ÁREA (ART. 7.21)

- Regula el uso del suelo de áreas que requieran atención especial y programa proyectos de rehabilitación, siendo el centro urbano el caso paradigmático.
- Requiere inventario, diagnóstico, estudios especializados y enunciación de metas y objetivos; programa de obras; y regulaciones con planos conforme al Reglamento Único.
- Puede desarrollarse para: áreas urbanas de valor histórico o arquitectónico; protección de áreas naturales y agrícolas; reforma interior en áreas urbanas; urbanización de terrenos baldíos en suelo urbano; ordenamiento de asentamientos aislados; y asentamientos en áreas con potencial de desastres naturales.
- Cualquier reglamentación especial que contenga un Plan de Área se incorpora al Reglamento Único una vez aprobada.
-
- Un Plan de Área para centros urbanos puede integrar la planificación del centro y las áreas de expansión urbana contiguas en un solo instrumento evitando trámites duplicados y asegurando coherencia normativa.

ELABORACIÓN, ADOPCIÓN Y REVISIÓN (ART. 7.22)

- La elaboración o revisión se desarrolla en una sola etapa con una sola vista pública para el documento final.

- Los municipios deben realizar una evaluación conjunta e integral del POT propuesto con los planes estatales, regionales y especiales que incidan en su jurisdicción, documentando análisis de coherencia, compatibilidad y alineación. Este análisis es requisito esencial para la aprobación del Plan.

JUNTA DE COMUNIDAD (ART. 7.23)

- Organismo representativo para asesorar en la elaboración, revisión y cumplimiento del POT. Ningún funcionario electivo, desarrollador ni contratista municipal puede ser miembro.

MORATORIA (ART. 7.07)

- Suspensión de permisos para elaborar o revisar un POT que requiere aprobación de la Legislatura Municipal con tres cuartas partes de sus integrantes; informe técnico detallado con justificación, diagnóstico, plan de trabajo y cronograma; aprobación por la JPU; y término máximo de un año. No puede suspender trámites pendientes ya radicados ni impedir permisos de uso de construcciones legalmente iniciadas antes de su vigencia.

SUBCAPÍTULO C — OBRAS PÚBLICAS Y MAPAS OFICIALES (ARTS. 7.25 – 7.26)

- Ninguna entidad gubernamental puede autorizar, obligar fondos, construir o modificar bienes inmuebles o infraestructura pública sin emitir previamente una Certificación de Consistencia con los instrumentos de planificación vigentes.
- La JPU tiene 20 días para emitir una Objeción de Inconsistencia Material; si no objeta en ese término, la acción se entiende conforme.
- Los Planes de Ordenación Territorial deben adoptar el concepto de Calles Completas de la Ley 201-2010, incluyendo aceras transitables, carriles para ciclistas, rotondas, rampas de acceso y medidas de seguridad para tránsito compartido.

SUBCAPÍTULO D — PARTICIPACIÓN PÚBLICA (ART. 7.27)

- La JPU y los municipios deben promover la participación ciudadana en los procesos de planificación territorial mediante mecanismos de divulgación, vistas públicas y presentación de comentarios conforme al Código y el Reglamento Único.

- La radicación de una proposición o solicitud de planificación no confiere, por sí sola, derecho a la adopción de acción afirmativa ni a la celebración de procedimientos.

SUBCAPÍTULO E — DISTRITOS O POLOS ESPECIALES DE DESARROLLO (ART. 7.28)

- La JPU y los municipios pueden delimitar, establecer, enmendar y derogar Distritos Especiales de Desarrollo y sus Zonas de Influencia como instrumentos especiales de planificación para viabilizar el desarrollo urbano, la movilidad, la seguridad y la inversión.
- La Zona de Influencia consiste en un radio de 500 metros medido desde las instalaciones o nodos base; pueden existir múltiples Zonas de Influencia dentro de un mismo Distrito.
- Las EGCs pueden proponer la delimitación o revisión de Distritos ante la JPU o el municipio, acompañada de insumos técnicos, mapas y justificaciones.

SUBCAPÍTULO F — HERRAMIENTAS DE IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO (ARTS. 7.29 – 7.36)

- Se faculta a la JPU, OCP y municipios a utilizar seis herramientas para implementar Planes Especiales: dedicación de terrenos para usos dotacionales; exacciones por impacto; Transferencias de Derechos de Desarrollo; eslabonamientos; requerimiento de instalaciones dotacionales; y reparcelación. Su ejercicio no depende de la transferencia de facultades de permisos del Capítulo V.
- **Dedicación de terrenos para usos dotacionales:** puede requerirse en suelos de expansión urbana, áreas abiertas identificadas en POT o terrenos del Gobierno. No puede exceder el diez por ciento del suelo utilizable para desarrollo indicado en el Plan Especial.
- **Exacciones por impacto:** cargos proporcionales al impacto del proyecto sobre la infraestructura existente; deben cumplir con nexo esencial y proporcionalidad aproximada (*rough proportionality*) con determinación individualizada. Exentos: proyectos con certificación de diseño verde, vivienda de interés social, proyectos gubernamentales y aquellos que disponga el Reglamento Único.
- **Desarrollo en Agrupación — Clúster:** modalidad en suelo rural que concentra el desarrollo en no más del 25% del predio, preservando el resto como área de conservación o uso agrícola a perpetuidad mediante restricción registral. No aumenta el número total de unidades permitidas por derecho salvo que se combinen

con incentivos tabulados (hasta 20% adicional) o Transferencias de Derechos de Desarrollo.

- **Transferencias de Derechos de Desarrollo:** mecanismo de mercado regulado para mover el potencial de desarrollo de donde no debe ocurrir hacia donde sí puede ocurrir; existe un único Programa estatal administrado por la JPU; ningún municipio puede establecer programas independientes. La JPU establece y mantiene un Banco de Derechos de Desarrollo con registro, custodia, certificación y trazabilidad de todas las transacciones.
- **Variaciones compensadas:** toda variación requiere como condición la acreditación y redención de Transferencias de Derechos de Desarrollo conforme al Programa Único; cuando el beneficio está predeterminado por el Programa, la tramitación es ministerial.
- **Reparcelación:** es el proceso de agrupar varias fincas contiguas para luego redistribuirlas con nuevas colindancias y cabidas conforme a un plan de desarrollo aprobado; puede ser voluntaria o involuntaria; las fincas de propietarios que no consientan pueden expropiarse.

SUBCAPÍTULO G — CERTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD (ARTS. 7.37 – 7.39)

- La JPU puede emitir una Certificación de Compatibilidad, incluyendo el reconocimiento de documentos y certificaciones de otras jurisdicciones como equivalentes cuando acrediten estándares sustantivamente equivalentes a los de Puerto Rico.
- Una vez emitida y registrada en el SUI, la Certificación es vinculante para la OCP, los municipios, los Profesionales Autorizados, los Inspectores Autorizados y las EGCs; ninguna puede requerir nuevamente el cumplimiento del requisito dispensado.
- Vigencia de cinco años o mientras el expediente permanezca activo, salvo cambio material en uso, diseño, intensidad o huella del proyecto, que requiere reevaluación.
- En determinaciones discrecionales sobre localización y compatibilidad territorial, la Certificación de Compatibilidad constituye el estándar rector de política pública para evaluar la propuesta.

MARCO GENERAL DE REGLAMENTACIÓN (ART. 8.01)

- Todo reglamento adoptado bajo el Código, con excepción del Reglamento Único, se rige exclusivamente por las disposiciones de este Artículo. La LPAU (Ley 38-2017), la Ley de Flexibilidad Reglamentaria (Ley 454-2000) y la Ley de Política Pública Ambiental (Ley 416-2004) no aplican (ni directa ni supletoriamente) a ningún reglamento adoptado conforme al Código. Ningún tribunal puede exigir el cumplimiento de formalidades de la LPAU cuando la entidad haya actuado conforme a este procedimiento.
- El procedimiento ordinario para cualquier reglamento distinto al Reglamento Único requiere: publicación del texto propuesto en el portal oficial y en el SUI; aviso en periódico en español e inglés; período mínimo de 30 días para comentarios escritos; resolución fundamentada con referencia general a los comentarios y explicación breve sobre los asuntos sustanciales planteados; radicación ante el Departamento de Estado; y entrada en vigor a los 15 días de la radicación.
- La entidad tiene plena discreción para determinar si celebra vistas públicas.
- En caso de emergencia certificada por el Gobernador, el reglamento puede entrar en vigor inmediatamente con vigencia máxima de un año, dentro del cual deben cumplirse los requisitos ordinarios para su adopción permanente.
- La impugnación de un reglamento por violación de su faz debe presentarse ante el Tribunal de Apelaciones dentro de 30 días desde su publicación en el SUI, fundamentada en falta de base legal, exceso de facultades o violación del procedimiento. La presentación del recurso no suspende automáticamente la vigencia del reglamento.

REGLAMENTO ÚNICO (ARTS. 8.02 – 8.05)

- El DDEC prepara y adopta el Reglamento Único de Planificación y Permisos de Puerto Rico como cuerpo normativo único, integrado y coherente de todas las disposiciones reglamentarias relacionadas con la evaluación, adjudicación y revisión de solicitudes de permisos, autorizaciones, licencias, consultas y evaluaciones de cumplimiento ambiental para el desarrollo o uso de terrenos y la operación de negocios en Puerto Rico.

- El Reglamento Único prevalece sobre cualquier otra disposición reglamentaria; su interpretación y aplicación deben estar alineadas con los principios de agilidad, certeza y eficiencia.
- Contiene, entre otros: reglas y requisitos para la tramitación, evaluación y adjudicación de solicitudes; disposiciones sobre control del desarrollo costero y cuerpos de agua; y reglamentación de lotificación y segregación.
- Toda disposición reglamentaria sobre permisos o desarrollo adoptada fuera del Reglamento Único después de aprobado el Código es nula e ineficaz, salvo autorización expresa del Secretario del DDEC. Se exceptúan órdenes administrativas, guías operacionales, formularios y protocolos del SUI que no impongan requisitos sustantivos adicionales.
- El Reglamento Único no puede incluir requerimientos que contravengan el Código, impongan exigencias irrazonables, arbitrarias o desproporcionadas, o dilaten indebidamente los procesos de evaluación y adjudicación.

PROCESO DE ADOPCIÓN INICIAL (ART. 8.06)

- Las EGCs tienen 30 días desde la vigencia del Código para informar al DDEC sobre las disposiciones reglamentarias bajo su competencia a integrar al Reglamento Único.
- El DDEC tiene 45 días desde la vigencia del Código para iniciar el proceso de preparación, que se lleva a cabo durante 180 días.
- El proceso incluye: publicación del texto completo propuesto; período de 75 días para comentarios escritos; hasta tres vistas públicas celebradas a los 30, 45 y 60 días desde el aviso; informe del oficial examinador; adopción por el Secretario del DDEC; y aprobación final por el Gobernador.
- Si las modificaciones derivadas del proceso participativo afectan más del 25% de los artículos, la versión modificada debe publicarse nuevamente con 30 días adicionales para comentarios y una vista pública.
- El Reglamento Único entra en vigor en la fecha de su publicación en el SUI, salvo que el propio Reglamento disponga fecha posterior.
- Una vez vigente, no puede adoptarse un nuevo Reglamento Único que sustituya en su totalidad el vigente, salvo que por ley se disponga expresamente su derogación o sustitución.

REVISIONES INTEGRALES (ART. 8.07)

- El tomo de distritos de zonificación se revisa integralmente cada diez años; el tomo de permisos, edificabilidad y construcción, cada cinco años.
- La revisión integral fuera de esos términos solo procede cuando la ley lo requiera o cuando condiciones especiales lo hagan necesario.
- Proceso: aviso con texto completo de enmiendas propuestas; período mínimo de 30 días para comentarios; vistas públicas virtuales o presenciales a discreción del DDEC; informe del oficial examinador; adopción por el Secretario.

REVISIONES PARCIALES (ART. 8.08)

- Proceden cuando el DDEC determine que ciertos capítulos, subcapítulos o artículos deben enmendarse para atender situaciones o controversias específicas.
- Límite expreso: no puede enmendarse más del 50% de los capítulos del Reglamento Único en un solo procedimiento ni en procedimientos concurrentes, protegiendo así la estabilidad normativa del sistema.
- Proceso: aviso en periódico y portal; período mínimo de 30 días para comentarios; al menos una vista pública obligatoria; informe del oficial examinador; adopción por el DDEC.

REGLAMENTACIÓN DE EMERGENCIA (ART. 8.09)

- Antes de la adopción inicial del Reglamento Único, el DDEC puede adoptar un Reglamento Único de emergencia.
- Una vez vigente el Reglamento Único, el mecanismo de emergencia solo puede utilizarse para enmiendas parciales o integrales, nunca para derogar o sustituir en su totalidad el Reglamento vigente.
- Requiere certificación del Gobernador de circunstancias extraordinarias; entra en vigor inmediatamente al publicarse en el SUI; vigencia temporal máxima de dos años.
- Dentro del término de vigencia temporal el DDEC debe completar el procedimiento ordinario para adopción permanente; si no lo hace, el reglamento o enmienda de emergencia caduca automáticamente de forma prospectiva, sin afectar actuaciones realizadas de buena fe durante su vigencia.

IMPUGNACIÓN DEL REGLAMENTO ÚNICO (ART. 8.10)

- La impugnación debe presentarse ante el Tribunal de Apelaciones dentro de 30 días desde la vigencia del Reglamento Único o la enmienda impugnada.
- El Tribunal no puede declarar la nulidad del Reglamento por incumplimiento procesal; solo puede ordenar el cumplimiento de los requisitos incumplidos y la continuación del proceso desde la etapa donde surgió el incumplimiento.
- La impugnación no paraliza la vigencia del Reglamento ni de sus enmiendas.
- Si el Tribunal Supremo declara nulo el Reglamento o alguna enmienda, esa declaración no tiene efecto retroactivo; todos los procedimientos, determinaciones, autorizaciones y permisos emitidos durante su vigencia permanecen válidos y subsistentes.

RESUMEN EJECUTIVO: CAPÍTULO IX — CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN

ADOPCIÓN Y ALCANCE (ART. 9.01)

- La OCP queda facultada y obligada a adoptar, mantener y actualizar el Código de Construcción de Puerto Rico, basado principalmente en la familia de códigos modelo del International Code Council (ICC), con enmiendas locales estrictamente necesarias para atemperar las condiciones particulares de Puerto Rico.
- Las adaptaciones locales para responder a las condiciones físicas, geográficas, climáticas, sísmicas o de política pública de la Isla se adoptarán como enmiendas o apéndices al código modelo, identificando con precisión las disposiciones modificadas.
- El Código no incluirá disposiciones procesales o administrativas.
- Deberá incorporar normas de accesibilidad para personas con impedimentos conforme a estándares federales y locales.

DISPOSICIONES ESPECIALES (ARTS. 9.02 – 9.03)

- Se requiere la instalación de baños asistidos o familiares en instalaciones con alto flujo de público; donde no aplique, se requerirán cambiadores de pañales. Aplica a nuevas construcciones y a instalaciones existentes cuando sus áreas sanitarias sean modificadas sustancialmente.
- Toda nueva construcción de apartamentos deberá incluir llave de paso de agua en el interior de cada unidad; en propiedad horizontal, una segunda llave fuera del apartamento.

NORMAS SUPLEMENTARIAS (ART. 9.04)

- Podrán adoptarse como suplementos normas sobre materiales, códigos eléctricos, plomería, mecánica, prevención de incendios, resistencia a huracanes, ascensores y escaleras mecánicas, en español o inglés.

PROCESO DE ADOPCIÓN Y VIGENCIA (ARTS. 9.05 – 9.07)

- Antes de adoptar o enmendar el Código, la OCP celebrará vistas públicas para las disposiciones especiales. Las disposiciones técnicas no requieren vistas pero sí una conferencia técnica con la industria.
- El Código entra en vigor a los 15 días de su aprobación por la OCP; se anuncia en el portal oficial y mediante comunicado de prensa.

REQUISITO DE CUMPLIMIENTO (ART. 9.08)

- Toda obra en Puerto Rico debe cumplir con el Código vigente y contar con autorización de la OCP. Los permisos aprobados antes de la entrada en vigor del nuevo Código pueden ejecutarse bajo las normas anteriores, siempre que el permiso esté vigente; modificaciones sustanciales posteriores requerirán cumplimiento con el Código vigente.
- Son de cumplimiento obligatorio mínimo los requisitos de seguridad pública: integridad estructural, resistencia a desastres naturales, seguridad contra incendios, medios de egreso e instalaciones críticas. Toda solicitud para apartarse de un requisito mínimo de seguridad se tramitará como variación de parámetro de diseño.

- Las disposiciones sin incidencia material sobre la seguridad tienen carácter supletorio y no pueden usarse para denegar solicitudes, paralizar obras o imponer sanciones.
- Se deberán identificar las disposiciones que constituyen requisitos obligatorios, optativos y cuales constituyen mecanismos alternos de cumplimiento.

UNIFORMIDAD Y REVISIÓN PERIÓDICA (ART. 9.09)

- Ninguna agencia, municipio u organismo gubernamental podrá exigir normas de construcción distintas o adicionales a las del Código vigente. Todo requisito federal o de ley especial deberá integrarse al Código.
- La OCP constituirá un Comité Asesor y de Revisión de composición amplia, que realizará una revisión formal del Código al menos cada tres años, y evaluará el impacto de eventos extraordinarios como huracanes o terremotos sobre su suficiencia.

RESUMEN EJECUTIVO: CAPÍTULO X — PROTECCIÓN DEL AMBIENTE, ZONAS Y SITIOS HISTÓRICOS Y RECURSOS ARQUEOLÓGICOS

SUBCAPÍTULO A — DISPOSICIONES GENERALES (ART. 10.01)

- La OCP ejerce todos los poderes relacionados con la reglamentación, evaluación y adjudicación de permisos ambientales, incluyendo los programas federales delegados bajo el Clean Air Act, Clean Water Act, Solid Waste Disposal Act, Resource Conservation and Recovery Act y Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act, y cualquier legislación federal ambiental futura.
- El DRNA fiscaliza el cumplimiento con estas leyes mediante investigaciones, auditorías, monitoreos y querellas ante el Panel de Fiscalización y Cumplimiento; clara división entre quien tramita el permiso (OCP) y quien fiscaliza el cumplimiento (DRNA).

SUBCAPÍTULO B — PROTECCIÓN DEL HÁBITAT NATURAL (ARTS. 10.02 – 10.04)

- Todo diseño de obra debe evitar impacto significativo sobre hábitats naturales o hábitats naturales críticos, incorporando medidas razonables de mitigación desde la etapa de planificación.

- Prohibición absoluta: no puede autorizarse la modificación de hábitats naturales críticos esenciales de especies vulnerables o en peligro de extinción, sin excepciones.
- Cuando no se contemple impacto significativo, puede acreditarse mediante certificación de un Profesional Licenciado o Cualificado.
- La certificación no puede emitirse cuando haya presencia de especies vulnerables o en peligro, o cuando el predio esté dentro de una Reserva Natural, Reserva de Vida Silvestre, Bosque Estatal u otra área protegida designada.
- Si la modificación de hábitat resulta inevitable, requiere certificación aprobada por la División de Medio Ambiente de la OCP o un Profesional Cualificado, con demostración de imposibilidad de alternativas. Solo puede autorizarse la modificación de hábitat crítico no esencial cuando responda a un vital interés público y no existan alternativas razonables.

SUBCAPÍTULO C — CORTEZA TERRESTRE (ARTS. 10.05 – 10.07)

- Las actividades de extracción, remoción, movimiento o manejo de materiales de la corteza terrestre se clasifican en cuatro categorías: obras exentas; actividades incidentales a una obra autorizada; permisos simples; y permisos formales o especializados con fines comerciales.
- La clasificación responde al volumen, naturaleza, finalidad e impacto ambiental potencial de la actividad.
- Los permisos simples se evalúan conforme a criterios del Código y el Reglamento Único; los permisos formales o especializados los evalúa y adjudica la Junta Adjudicativa.
- No se considera exenta ninguna actividad con fines de extracción comercial, traslado de material para uso no autorizado, ubicada en hábitat crítico o área protegida, o que fraccione la obra para evadir umbrales volumétricos.

SUBCAPÍTULO D — CORTE Y PODA DE ÁRBOLES (ARTS. 10.08 – 10.11)

- Toda disposición sobre corte, poda, remoción o trasplante de árboles según ubicación geográfica se rige en armonía con la Ley de Bosques de Puerto Rico (Ley 133-1975).

- La determinación de si el árbol, predio o área de trabajo ubica dentro de zonas de protección se hace mediante consulta a las capas geoespaciales oficiales del Sistema de Información Geoespacial.
- Exención expresa para la Autoridad de Energía Eléctrica o su operador: queda exenta de permisos para poda, corte o remoción de árboles dentro de servidumbres eléctricas cuando sea necesario para operación, mantenimiento, confiabilidad o seguridad del sistema, incluyendo toda normativa ambiental aplicable.
- Los permisos incidentales de corte y poda se integran al análisis del permiso principal sin requerir trámite separado.
- Cuando la actividad pueda impactar especies protegidas, árboles en bosques estatales, Reservas Naturales o Áreas de Planificación Especial, la solicitud se refiere a la Junta Adjudicativa.

SUBCAPÍTULO E — CONTROLES AMBIENTALES OPERACIONALES (ARTS. 10.12 – 10.24)

- **Control de ruidos:** se prohíbe toda fuente que produzca un nivel máximo de presión de sonido igual o mayor a 190 dB re 1 μ -Pa en las aguas de Puerto Rico. El DRNA puede inspeccionar sitios de generación de sonido, requerir mediciones y presentar querellas. La negativa a permitir inspección crea una presunción rebatible de violación. Pueden solicitarse exenciones mediante evidencia científica válida, clara y convincente, con notificación al Secretario de Justicia, al Secretario de Salud y a los alcaldes de los municipios afectados.
- **Programa de Permisos de Operación de Aire:** la OCP implanta el Programa bajo el Título V del Clean Air Act para fuentes de contaminantes atmosféricos. Término de 18 meses desde radicación de solicitud completa para emitir decisión final. Los permisos se expiden por término máximo de 5 años; incineradores de desperdicios sólidos municipales hasta 12 años con revisión cada 5. La EPA puede objetar por escrito la expedición de un permiso; si objeta, la OCP no puede expedirlo. El DRNA fiscaliza el cumplimiento.
- **Control de descargas de contaminantes a cuerpos de agua:** la OCP implanta el Programa de Permisos y Descargas Federal bajo el Clean Water Act. Se prohíbe toda descarga de contaminantes sin permiso, incluyendo por municipios, agencias e instrumentalidades gubernamentales. El DRNA fiscaliza.

- **Desperdicios sólidos peligrosos** (Art. 10.21–10.22): el Reglamento Único establece las disposiciones sobre manejo, almacenamiento y disposición final de desperdicios peligrosos. La OCP expide permisos. El DRNA fiscaliza.
- **Pintura con base de plomo**: el Reglamento Único establece los requisitos para certificación de remoción, incluyendo mecanismo de acreditación de instituciones educativas y certificación de individuos en el campo.
- **Sistemas lumínicos exteriores**: todo proyecto con sistemas lumínicos exteriores debe cumplir con los parámetros del Reglamento Único y la Ley 218-2008 (Ley de Contaminación Lumínica). La solicitud incluye certificación del Proyectista y puede ser objeto de auditoría e inspección por el DRNA.

SUBCAPÍTULO F — PROTECCIÓN DE SITIOS Y ZONAS HISTÓRICAS Y RECURSOS ARQUEOLÓGICOS (ARTS. 10.25 – 10.26)

- La OCP, a través de su División de Arqueología y Patrimonio Histórico, es la entidad responsable de la evaluación arqueológica en proyectos sujetos a permisos; asumiendo la autoridad que antes ejercía el Instituto de Cultura Puertorriqueña para fines del proceso de permisos.
- Las determinaciones de la OCP en materia arqueológica para fines de permisos tienen el mismo efecto legal que una autorización del ICP, eliminando el trámite dual.
- El ICP retiene sus facultades no vinculadas al trámite de permisos: investigación académica; custodia y conservación del patrimonio; y adopción de política pública cultural.

SUBCAPÍTULO G — MANEJO DE ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (ARTS. 10.27 – 10.36)

- **Política pública integradora**: las Áreas de Protección Especial se administran para protegerlas con rigor y a la vez habilitar aprovechamiento responsable y desarrollo económico compatible mediante criterios objetivos, sin inmovilización improductiva.
- **Reconocimiento expreso de leyes especiales**: el Código reconoce y preserva explícitamente sobre veinticuatro leyes especiales de protección territorial, incluyendo las reservas agrícolas del Valle de Lajas, Valle del Coloso, Guanajibo, Vega Baja, Yabucoa y otras; el Corredor Ecológico del Noreste; la Reserva del Sistema

de Cuevas de Aguas Buenas; el Bosque Modelo; y múltiples zonas históricas. Ningún elemento de este Subcapítulo se interpreta como derogación implícita de esas leyes.

- **Inventario Maestro:** la JPU debe compilar, revisar y armonizar todas las delimitaciones de Áreas de Protección Especial con validación técnica geoespacial, identificar conflictos y superposiciones, y notificar directamente a los titulares de predios privados afectados. Sin notificación, la incorporación no es oponible al predio privado para fines de permisos.
- **Delimitación y notificación:** toda nueva designación requiere notificación directa por correo certificado al titular registral con mínimo 90 días para comentarios y vista pública. Si la JPU no cumple con la notificación, la designación no entra en vigor respecto a los predios no notificados.
- **Protección de derechos propietarios:** cuando la designación prive sustancialmente al predio de todo uso económicamente viable o productivo, el Gobierno tiene cinco años para adquirir el predio o el interés necesario mediante compraventa, expropiación, servidumbre de conservación u otro mecanismo. Si no lo hace en ese término, el predio queda liberado de las restricciones atribuibles exclusivamente a esa designación y el dueño puede presentar una Solicitud de Desafectación ante la JRA.
- **Zonas de Amortiguamiento:** no constituyen una ampliación automática de la reserva. El estándar mínimo uniforme es 25 metros desde el límite de la reserva; toda zona mayor requiere hallazgos técnicos específicos y evaluación de alternativas menos restrictivas. No pueden configurarse para tener el mismo efecto regulatorio que la reserva misma. Si los controles privan sustancialmente al predio de todo uso productivo, aplican los mecanismos del Art. 10.31.
- **Aprovechamiento compatible:** el Reglamento Único establece criterios para el aprovechamiento sostenible de Áreas de Protección Especial, incluyendo un marco común estandarizado de usos compatibles, con incentivos o modalidades expeditas para usos de bajo impacto que no impliquen degradación del área.
- **Reserva Especial Agrícola de 600,000 cuerdas:** la JPU y el Departamento de Agricultura realizarán estudios técnicos para evaluar con base en evidencia la necesidad de mantener esa meta, considerando productividad real, disponibilidad de agua, calidad de suelos y tendencias del sector. Esta evaluación no autoriza reducir obligaciones legales vigentes.

- **Criterios de elegibilidad de Reservas Agrícolas:** sólo pueden incluirse en la Reserva Agrícola los terrenos que califiquen como suelo agrícola de alta productividad y mecanizable conforme a criterios objetivos del Reglamento Único, incluyendo clases de suelo, capacidad agrícola, disponibilidad hídrica, pendiente máxima y accesibilidad agrícola. Ningún predio puede mantenerse como Reserva Agrícola si no cumple con esos criterios. La JPU debe realizar revisiones técnicas periódicas para confirmar la elegibilidad.
- **Faja verde en cuerpos de agua:** en todo proyecto de segregación, lotificación, urbanización o permiso de construcción consolidado en predios que colinden con o sean atravesados por cuerpos de agua, se debe dedicar una faja de terreno de mínimo 5 metros lineales a ambos lados del cauce a uso público, a favor del DRNA o el municipio según corresponda. El acceso público a las playas y la fiscalización del DRNA sobre bienes del dominio público marítimo-terrestre quedan expresamente preservados.

RESUMEN EJECUTIVO: CAPÍTULO XI — CERTIFICACIÓN DE PLANOS Y SOLICITUDES

CERTIFICACIÓN DE PLANOS (ART. 11.01)

- Todo plano o documento técnico que conforme al Código o el Reglamento Único requiera certificación profesional debe estar firmado por un Agrimensor Licenciado o el Profesional Licenciado autorizado por ley para prepararlo, dentro del ámbito de su competencia.
- En solicitudes ministeriales: el profesional certifica en el propio plano que cumple con el Código, el Reglamento Único y el Código de Construcción vigentes, porque no incluye variación alguna o porque toda variación fue previamente autorizada mediante determinación final.
- En solicitudes discrecionales: el profesional identifica en un memorial explicativo las variaciones contenidas en el plano y certifica que no contiene variaciones adicionales a las identificadas. Excepción: en Consultas de Ubicación no es requisito que los planos estén firmados ni certificados.

CERTIFICACIÓN DE SOLICITUDES (ART. 11.02)

- Como parte de toda solicitud ministerial que incluya plano certificado, el Profesional Licenciado deberá además certificar: que el plano cumple con el Código, el Reglamento Único y el Código de Construcción; que el plano es consistente con el

resto de los documentos de la solicitud; que se han incluido todos los documentos requeridos — incluyendo evidencia de legitimación activa, determinación de cumplimiento ambiental y todas las recomendaciones y certificaciones requeridas; y que reconoce que proveer información incorrecta o falsa conllevará sanciones que podrían incluir la suspensión de su licencia profesional.

- El Reglamento Único podrá identificar otras solicitudes ministeriales certificables por Profesional Licenciado y el contenido de las certificaciones correspondientes.

PRESUNCIÓN DE CORRECCIÓN Y REVISIÓN (ART. 11.03)

- Los planos certificados por Profesionales Licenciados presentados como parte de una solicitud ministerial se presumen correctos.
- No obstante, serán objeto de revisión por el ente adjudicador cuando: el terreno tenga una querrela activa ante la Oficina de Atención y Resolución de Querellas; se haya determinado en procedimiento administrativo o judicial que el profesional ha certificado información incorrecta o falsa; o el Reglamento Único establezca que las obras propuestas requieren evaluación más exhaustiva por su complejidad.

MANEJO DE ERRORES EN CERTIFICACIONES PROFESIONALES (ART. 11.05)

- Las certificaciones de Profesionales Licenciados o Acreditados gozan de presunción de corrección para viabilizar adjudicación ágil, pero esa presunción no obliga al ente adjudicador a ignorar errores manifiestos, aceptar expedientes incompletos, pasar por alto inconsistencias objetivas con información oficial, ni tolerar omisiones de requisitos indispensables.
- El ente adjudicador puede requerir corrección, aclaración o complementación sin convertirse en revisor técnico del criterio profesional.
- El Código establece cuatro niveles de respuesta según la gravedad del hallazgo:
 - errores formales o subsanables: corrección dentro de término breve, referido al Oficial Auditor solo si hay recurrencia;
 - inconsistencias objetivas potencialmente subsanables: aclaración y documentación suplementaria y se podrá referir al Oficial Auditor;
 - errores materiales que afecten la determinación o la seguridad pública: suspensión de la adjudicación y referido obligatorio al Oficial Auditor para fines de auditoría; e
 - indicios de información falsa u omisión intencional: referido inmediato al Oficial Auditor para investigación y posible querrela.

- Las acciones de corrección y los referidos no limitan las facultades de auditoría, investigación, fiscalización y querrela conferidas a los organismos pertinentes.

RESUMEN EJECUTIVO CAPÍTULO XII — SISTEMAS DE INFORMACIÓN

DISPOSICIONES GENERALES (ARTS. 12.01 – 12.06)

- Este capítulo establece la base tecnológica del sistema de permisos en Puerto Rico.
- Su propósito principal es integrar toda la información relevante en plataformas digitales que permitan procesar solicitudes de forma ágil, uniforme y basada en datos.
- Se crean dos herramientas principales: el Sistema Unificado de Información, que será la plataforma donde se tramitan todos los permisos, y el Sistema de Información Geoespacial, que reúne toda la información del territorio en mapas y bases de datos interconectadas.
- El Sistema de Información Geoespacial va a tener un mapa oficial preciso y actualizado, donde se juntan fotos, mediciones del terreno y datos de las propiedades, para que siempre se sepa exactamente cómo es cada terreno y sus límites en la vida real.
- El Sistema Unificado de Información y el Sistema de Información Geoespacial incluirán en conjunto, entre otras cosas: las transacciones de los bienes inmuebles (ej. compra venta, herencia o donación), información registral, catastral, de agrimensura, infraestructura, zonificación, categorización del suelo, geología, propiedades físicas y químicas del suelo, flora y fauna, características agrícolas, turísticas, topográficas, hidrológicas, viales, arqueológicas, económicas, demográficas, censales, laborales, comerciales, residenciales, institucionales, culturales, históricos y de la infraestructura pública.

SISTEMA UNIFICADO DE INFORMACIÓN (ARTS. 12.07 – 12.09)

- El Sistema Unificado de Información será la plataforma digital única donde se tramitarán todos los permisos.
- Toda gestión relacionada a permisos debe hacerse a través de este sistema y cualquier trámite fuera de él no tendrá validez.

- El sistema debe automatizar procesos, agilizar la gestión y garantizar un registro claro y completo de todas las acciones realizadas. Además, debe ofrecer múltiples funciones como radicación electrónica, validaciones automáticas, notificaciones, pagos, expedientes digitales completos y herramientas de inteligencia artificial para asistir al usuario.

SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOESPACIAL (ARTS.12.10 – 12.12)

- El Sistema de Información Geoespacial será el sistema que contendrá toda la información geográfica de Puerto Rico.
- Todas las agencias están obligadas a usarlo como fuente oficial de datos y a mantener su información actualizada.
- Este sistema permite analizar el territorio de forma integrada y sirve como base para tomar decisiones sobre permisos, planificación y desarrollo.

RESUMEN EJECUTIVO CAPÍTULO XIII— AUTORIZACIONES Y PERMISOS

SUBCAPÍTULO A— PRINCIPIOS RECTORES DEL SISTEMA DE PERMISOS (ARTS.13.01 – 13.09)

- En la evaluación de solicitudes no se puede recurrir a criterios generales o subjetivos sin fundamentos jurídicos, excepto cuando se disponga en el Código o en el Reglamento Único.
- Toda condición impuesta debe ser razonable, necesaria y proporcional.
- Toda determinación deberá estar basada principalmente en datos oficiales contenidos en el SUI y el SIG.
- Al adjudicar, se tendrán que considerar precedentes administrativos relevantes.
- Toda determinación final denegando una solicitud deberá estar adecuadamente fundamentada.
- Los términos de vigencia de los permisos se establecerán en el Reglamento Único.

- Para cada proyecto se mantendrá un expediente administrativo digital en el SUI con toda la documentación relacionada a este. El expediente será la base exclusiva para la adjudicación.
- Se presume la validez y corrección de toda determinación final.
- El ente adjudicador que apruebe una solicitud, la defenderá.
- Las autorizaciones y permisos son de naturaleza *in rem*, lo cual significa que están vinculadas al inmueble para el cual se emiten.
- Excepto en algunas circunstancias particulares, el cambio de dueño de la propiedad no hace necesario un nuevo permiso. Solamente será necesaria la presentación de una solicitud de transferencia de permiso.
- En el Reglamento Único se establecerá una lista de obras exentas de solicitar permisos, que incluirá las enumeradas en este artículo.
- Excepto en algunas circunstancias particulares, no será necesaria la realización de evaluación, análisis ni certificación de hábitat natural cuando se propongan proyectos en zonas urbanas.
- Excepto en algunas circunstancias particulares, estarán exentas de permiso de remoción o movimiento de materiales de la corteza terrestre aquellas actividades cuyo volumen total no exceda quinientos (500) metros cúbicos.
- En el Reglamento Único se establecerán criterios objetivos y medibles para estas exenciones.
- La exención de permiso de remoción o movimiento de materiales de la corteza terrestre no exime del cumplimiento con permisos, recomendaciones o autorizaciones aplicables relacionados con control de escorrentías, calidad de agua, erosión y sedimentación, ni con cualquier autorización estatal o federal aplicable por descargas o por área disturbada.
- No requerirán permiso de extracción de materiales de la corteza terrestre aquellas actividades agrícolas a pequeña escala cuyo volumen total no exceda diez mil (10,000) metros cúbicos, cuando se realicen exclusivamente dentro del predio agrícola y estén directamente relacionadas con ciertas condiciones establecidas en este artículo.

- Excepto en algunas circunstancias particulares, estará exenta de permiso la remoción de sedimentos, arena, grava u otros materiales de la corteza terrestre en: (1) Charcas de retención, mitigación o sedimentación; (2) Canales, zanjas, alcantarillas y estructuras hidráulicas similares.
- Toda solicitud deberá ser validada en 5 días laborables.
- Toda solicitud certificada por un Profesional Licenciado deberá ser adjudicada en 2 días laborables desde la validación.
- Las solicitudes ministeriales no certificadas serán adjudicadas en un término no mayor de 30 días desde la validación.
- Las solicitudes discrecionales que conlleven vista pública o Declaración de Impacto Ambiental serán adjudicadas en 180 días o menos. Las que no requieran vista pública serán adjudicadas en 120 días o menos. Transcurrido el término, el Proponente le podrá solicitar a la Junta de Revisiones Administrativas que asuma jurisdicción y adjudique la solicitud.
- Los términos establecidos en este artículo podrán ser reducidos en el Reglamento Único.
- Cuando no se adjudique una solicitud dentro del término correspondiente, se podrá presentar una solicitud de Mandamus ante el Tribunal de Primera Instancia para que ordene la inmediata evaluación y adjudicación.
- Las determinaciones finales entrarán en vigor a partir de la fecha en que sean notificadas.

SUBCAPÍTULO B — SOLICITUDES MINISTERIALES (ARTS.13.10 – 13.16)

- Se presumirá que una solicitud es ministerial cuando sea certifique por un Profesional Licenciado o por el solicitante que se cumple con todos los requisitos aplicables.
- La evaluación de solicitudes ministeriales se limitará a la verificación del cumplimiento con los requisitos relacionados a cada solicitud.

- En el Reglamento Único se establecerán los requisitos relacionados a las solicitudes ministeriales.
- Se requiere un Permiso de Construcción Consolidado previo a la realización de cualquier obra de urbanización, construcción y otras incidentales.
- Toda solicitud de Permiso de Construcción Consolidado será presentada por un Profesional Licenciado. Como parte de la solicitud, se presentará un estimado de costos.
- En relación con las obras de infraestructura para un proyecto, en el caso de los proyectos a ser desarrollados en etapas, se establecerá en el Reglamento Único un procedimiento mediante el cual solamente se requerirá, como mínimo, la determinación inicial sobre la capacidad y/o disponibilidad de infraestructura y el lugar de acceso. Una vez expedido un permiso bajo este procedimiento los planos aprobados por la EGCs o el Profesional Cualificado serán integrados al Permiso de Construcción Consolidado originalmente otorgado.
- El Permiso Único Incidental podrá incluir: autorización de corte, poda o trasplante de árboles; Permiso General Consolidado; Permiso General para otras Obras; Permiso de Extracción Incidental de Materiales de la Corteza Terrestre; o cualquier otro permiso de naturaleza análoga.
- Todo edificio con usos no residenciales, así como todo negocio, deberá obtener el Permiso Único para iniciar o continuar sus operaciones.
- El Permiso Único incluirá: autorización para el uso; determinación de cumplimiento ambiental; certificación para la prevención de incendios; licencias sanitarias; y cualquier otra licencia o autorización aplicable requerida.
- No procederá la expedición de un Permiso Único que no incluya la correspondiente autorización de uso.
- Se podrá expedir un Permiso Único de forma automática para operaciones de bajo riesgo cuando el solicitante sea una Pequeña y Mediana Empresa cuando se cumpla con ciertos criterios.
- El Permiso Único permanecerá vigente mientras el uso autorizado se mantenga en operación o cuando el uso se detenga por un término que no exceda de dos (2) años.

- Todo Permiso Único emitido con anterioridad a la vigencia de este Código para autorizar un uso no residencial continuará en pleno vigor y efecto para el uso previamente autorizado, sin necesidad de solicitar un nuevo Permiso Único.
- El Permiso Único no estará sujeto a renovación periódica y permanecerá vigente conforme a lo dispuesto en el Reglamento Único. No obstante, se presentará anualmente una Confirmación Anual de Cumplimiento, mediante la cual certificará y evidenciará que el negocio: (1) Continúa operando conforme al uso autorizado; y (2) Mantiene el cumplimiento con todas las condiciones, licencias, certificaciones, autorizaciones y requisitos aplicables asociados al Permiso Único.
- Los permisos de uso o Permisos Únicos para vivienda no tendrán fecha de expiración, ni caducarán por abandono o desuso.
- Se podrá expedir un Permiso Único Domiciliario para residencias en cualquier distrito de zonificación en las cuales se dedique hasta un veinticinco por ciento (25%) del hogar para operar un negocio sin rotulación y sin atención de público de manera presencial, salvo cuando se trate de atención limitada al público que, por su naturaleza, frecuencia e intensidad, no ocasione molestias incompatibles con el carácter residencial del sector.
- Una vez el solicitante someta la documentación requerida se expedirá automáticamente el Permiso Único Domiciliario en un término no mayor de 24 horas.
- Se podrá expedir un Permiso Único Condicional a individuos o Pequeñas y Medianas Empresas para un nuevo negocio propio o para un negocio existente que no pueda cumplir inmediatamente con los requisitos establecidos para la expedición de un Permiso Único.
- En el Permiso Único Condicional se establecerán las condiciones con las que tendrá que cumplir el solicitante dentro de un término máximo de seis (6) meses. Expirado dicho término, el permiso quedará sin efecto de manera automática.
- Toda solicitud será presentada a través del SUI.
- Las solicitudes serán validadas en 5 días laborables. La validación de solicitudes certificadas por Profesionales Licenciados se limitará a: (1) confirmar que el uso propuesto está permitido; (2) confirmar que el Profesional Licenciado presentó la certificación requerida; (3) verificar el estimado de costos, de ser requerido; y (4)

constatar que en el expediente administrativo obran las recomendaciones requeridas, de ser aplicable y evidencia de cumplimiento ambiental.

- Si se determina que la solicitud está incompleta, se hará un requerimiento de subsanación. Dicho requerimiento podrá ser revisable ante la Junta de Revisiones Administrativas.
- Una vez validada la solicitud ministerial presentada por un Profesional Licenciado o transcurridos los cinco (5) días laborables sin que el ente adjudicador haya notificado su determinación sobre la validación de esta, no se podrá realizar requerimiento adicional alguno y el permiso será expedido automáticamente en un término no mayor de dos (2) días laborables. Permisos expeditos automáticamente serán auditados.

SUBCAPÍTULO C — SOLICITUDES DISCRECIONALES (ARTS. 13.17 – 13.27)

- Una solicitud es discrecional cuando no cumple con la totalidad de los requisitos (contiene al menos una variación), o no puede ser aprobada mediante un proceso ministerial.
- La evaluación de solicitudes discrecionales no podrá estar basada en preferencias o criterios personales ajenos al marco jurídico aplicable ni ser arbitraria, caprichosa, irrazonable, o discriminatoria.
- No se concederá una variación cuando ello cause perjuicio a las propiedades vecinas.
- Toda determinación final sobre una solicitud discrecional se realizará mediante resolución debidamente fundamentada.
- Cuando en un predio edificado exista una estructura con permiso previo, el uso autorizado en dicha estructura se reconocerá como un derecho adquirido y legalmente establecido.
- Cuando para dicho predio se solicite autorización para un uso que no sea permitido ministerialmente, sea este un uso permisible (consistente con los instrumentos de planificación, aunque no con la zonificación) o una variación de uso, la solicitud se tramitará mediante una Consulta de Uso, excepto en ciertas circunstancias particulares.

- Si el uso propuesto es uno permisible, no se requerirá vista pública. Si se trata de una variación de uso, la vista pública será discrecional.
- Una vez aprobada la Consulta de Uso, el SUI emitirá el Permiso Único correspondiente sin requerir la radicación de una solicitud adicional, salvo lo necesario para las licencias que correspondan.
- Cuando en un proyecto se propongan variaciones a parámetros de diseño, pero el uso sea permitido o permisible, o se proponga una Variación de Uso sobre una estructura existente, se presentará una Consulta de Construcción.
- Vistas públicas serían discrecionales.
- Cuando se propongan variaciones al Código de Construcción, el foro designará perito a costo del proponente.
- Cuando en un proyecto se proponga una Variación de Uso en un terreno no desarrollado, o cuando así se requiera por este Código o por el Reglamento Único se presentará una Consulta de Ubicación.
- Vistas públicas serían discrecionales.
- Se autorizará un Uso Permisible cuando en el mismo terreno fue aprobado previamente un uso compatible, análogo o similar; o, el uso es de igual o menor intensidad que cualquier uso autorizado previamente; o, el uso propuesto es compatible con los instrumentos de planificación vigentes.
- La variación de uso se concederá por excepción cuando la aplicación estricta de las restricciones de uso constituya una privación sustancial de los derechos de uso y disfrute de la propiedad.
- Se realizará una evaluación inicial de validación por un técnico de permisos un término máximo de cinco (5) días.
- Si la solicitud se valida, el técnico emitirá una certificación de expediente completo y referirá el caso al Gerente designado.
- Si se determina que la solicitud está incompleta se hará un requerimiento de subsanación que será revisable ante la Junta Adjudicativa o la Junta de Revisiones Administrativas, según los procesos establecidos en el Código.

- Cuando el Proponente presente la documentación o información adicional solicitada, o se determine que los requerimientos que se hayan realizado son improcedentes, se certificará el expediente como completo y se referirá el caso al Gerente conforme al procedimiento antes descrito junto con un informe resumido.
- El Gerente de permisos preparará un análisis técnico objetivo sobre la solicitud y su compatibilidad con las normas y políticas vigentes. Dicho análisis se referirá a la Junta Adjudicativa para su consideración.
- La Junta Adjudicativa evaluará preliminarmente la solicitud para determinar si el proyecto podría ser compatible con las políticas públicas y la reglamentación. Como parte de esta evaluación podrá requerir información adicional.
- Si procediera la celebración de una vista pública, la Junta Adjudicativa deberá pronunciarse previamente sobre la posible compatibilidad del proyecto con la política pública.
- Si se determinara que el proyecto carece manifiestamente de compatibilidad con la política pública, no podrá denegar la solicitud de plano sin antes notificar al Proponente un Aviso de Deficiencias e Intención de Denegar y concederle un término razonable para corregir, subsanar, reconfigurar, rediseñar o modificar la propuesta, o para aportar información. En aquellos casos en los cuales no existan partes interventoras, la Junta Adjudicativa concederá al Proponente una conferencia antes de adjudicar.
- La Junta Adjudicativa vendrá obligada a considerar, *motu proprio* o a petición de una parte, precedentes administrativos relevantes.
- La Junta Adjudicativa procederá a emitir su determinación final sobre la solicitud mediante resolución debidamente fundamentada, advirtiendo sobre el derecho a la revisión administrativa y judicial.
- La determinación final mediante la cual se adjudique una solicitud discrecional será notificada a través del SUI o según se disponga en el Reglamento Único dentro de 24 horas.

SUBCAPÍTULO D — OTRAS SOLICITUDES RELACIONADAS A LAS DETERMINACIONES FINALES (ARTS. 13.28 – 13.31)

- Se presentarán para requerir una expresión e interpretación sobre las disposiciones aplicables a una actividad, obra, acción o proyecto.

- El SUI podrá emitir respuestas automatizadas en ciertas circunstancias.
- Las preconsultas son informativas y no vinculantes.
- Autorización para ejercer una actividad o servicio regulado. No autoriza obras, desarrollo o uso ni sustituye al Permiso Único, sino que formará parte de este.
- Se declara política pública integrar plenamente las licencias al SUI, excepto aquellas que se excluyan por disposición del Reglamento Único.
- El DDEC creará y mantendrá un Catálogo Maestro de todas las licencias actualmente requeridas y realizará una evaluación obligatoria de cada licencia para determinar si debe seguir existiendo y bajo cuáles condiciones.
- La OCPe se encargará de la expedición de licencias. Las agencias con competencia asesorarán al DDEC sobre los estándares técnicos a ser incluidos en el Reglamento Único y fiscalizarán.
- Las agencias podrán formalizar acuerdos para que Profesionales Autorizados otorguen licencias.
- No se requerirán documentos que obren en bases de datos gubernamentales.
- Previo a la presentación de toda solicitud de permiso o consulta deberán solicitarse y obtenerse las recomendaciones necesarias, según se definan en el Reglamento Único.
- En el Reglamento Único se definirán, además, cuáles recomendaciones podrán ser emitidas por las distintas entidades, agencias o Profesionales Cualificados.
- En proyectos de bajo riesgo la recomendación deberá asignarse en primera instancia a un Profesional Cualificado. No obstante, cuando por ley o reglamento se requiera que la recomendación sea emitida exclusivamente por una EGC en particular, se referirá la solicitud a dicha agencia.
- En proyectos de mayor complejidad o riesgo, la recomendación deberá asignarse en primera instancia por la División o Unidad de la OCPe con competencia.

- La OCPe referirá una solicitud de recomendación a la EGC con jurisdicción, únicamente cuando: (1) una ley o reglamento lo requiera; o (2) determine que el asunto excede su capacidad técnica u operacional, luego de haber agotado la alternativa de contratar recursos expertos externos.
- En el Reglamento Único se fijará el término más expedito posible para la expedición de las recomendaciones, el cual no será mayor de 15 días naturales para solicitudes ministeriales, ni de 30 días naturales para solicitudes discrecionales, excepto en ciertas circunstancias. Transcurrido el término aplicable sin que se emita la recomendación, se entenderá cumplido el requisito de obtener la recomendación.
- Las recomendaciones no serán vinculantes, excepto cuando se disponga lo contrario en este Código, como en el caso de recomendaciones sobre aspectos históricos o arqueológicos para sitios históricos.
- 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, salvo en aquellos casos en que el Reglamento Único disponga.
- Se definirá en el Reglamento Único cuáles certificaciones de capacidad y/o disponibilidad de infraestructura podrán ser emitidas por las distintas entidades, agencias o Profesionales Cualificados.
- Las certificaciones de capacidad o disponibilidad de infraestructura consignarán los términos técnicos de viabilidad y una vez aceptada por el Proponente, constituirá un acuerdo técnico-administrativo que será incorporable como condición del permiso o autorización correspondiente.
- En proyectos de bajo riesgo, la certificación de capacidad o disponibilidad de infraestructura se asignará en primera instancia a un Profesional Cualificado. No obstante, cuando por ley o reglamento se requiera que la certificación de capacidad y/o disponibilidad de infraestructura sea emitida exclusivamente por una EGC en particular, se referirá la solicitud a dicha agencia.
- En proyectos de mayor complejidad o alto riesgo, la certificación de capacidad y/o disponibilidad de infraestructura se asignará en primera instancia a la Unidad de Infraestructura de la División de Recomendaciones de la OCPe, o su equivalente o Profesional Cualificado.

- La OCPe podrá referir una solicitud a la EGC con jurisdicción, únicamente cuando: (1) una ley o reglamento lo requiera; o (2) determine que el asunto excede su capacidad técnica u operacional, luego de haber agotado la alternativa de contratar recursos expertos externos.
- En el Reglamento Único se fijará el término más expedito posible para la expedición de las certificaciones, el cual no será mayor de 15 días naturales para solicitudes ministeriales, ni de 30 días naturales para solicitudes discrecionales, excepto en ciertos casos.
- Las certificaciones serán vinculantes durante el término de vigencia de la consulta o permiso.

SUBCAPÍTULO E — EVALUACIÓN DE POSIBLES IMPACTOS AMBIENTALES (ARTS. 13.32 – 13.35)

- Al adjudicar cualquier solicitud de consulta o permiso se deberá contar con una Determinación de Cumplimiento Ambiental o una Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica.
- Se cumplirá con el trámite de planificación ambiental, según aplique, mediante la presentación de: (a) una Certificación de Exclusión Categórica; (b) una Solicitud de Determinación de Cumplimiento Ambiental acompañada de una Evaluación Ambiental instrumentada mediante un Formulario de Evaluación Ambiental y sus anejos; o (c) una Declaración de Impacto Ambiental.
- La información primaria necesaria para cualquier evaluación deberá surgir del SUI y del SIG. Por lo tanto, todas las agencias o EGCs que custodien o posean información relevante sobre los aspectos a ser considerados en la evaluación de posibles impactos ambientales tendrán el deber ministerial y la obligación continua de actualizar dichas bases de datos.
- Se presumirá que una acción propuesta que cumpla con los parámetros de ubicación, diseño y desarrollo establecidos no genera un impacto ambiental significativo que requiera la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental, salvo que una ley especial o el Reglamento Único dispongan expresamente lo contrario.
- En determinadas circunstancias, la Evaluación Ambiental podrá concluir que, aun existiendo impactos ambientales potenciales, la acción propuesta puede

atenderlos adecuadamente sin requerir la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental.

- El DDEC, contando con el asesoramiento del DRNA, de la OCPe y de la JPU, establecerá en el Reglamento Único una lista de acciones predecibles o rutinarias que, en el curso normal de su ejecución, no tienen impacto ambiental significativo y que serán consideradas como Exclusiones Categóricas.
- Una Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica solamente será revisable juntamente con la determinación final mediante la cual se apruebe la consulta o permiso para la cual fue expedida.
- Si una acción no fuere una Exclusión Categórica, ni procede la presentación de una Declaración de Impacto Ambiental, se presentará una Evaluación Ambiental.
- La Evaluación Ambiental se instrumentará mediante un Formulario de Evaluación Ambiental estandarizado y sus anejos, y deberá estar sustentada, como mínimo, por: (a) una descripción de la acción propuesta y su ubicación; (b) una inspección de campo realizada y certificada por un profesional competente; (c) investigación documental sobre aquellos aspectos que impiden que la acción sea considerada como una Exclusión Categórica; (d) identificación de recursos naturales o componentes ambientales que podrían ser impactados, si alguno; y (e) una conclusión fundamentada sobre si la acción tendrá o no un impacto ambiental significativo que requiera una Declaración de Impacto Ambiental.
- Una vez considerada, la entidad, funcionario o Profesional Cualificado emitirá una Determinación de Cumplimiento Ambiental, o requerirá la preparación y presentación de una Declaración de Impacto Ambiental, según corresponda.
- El requerimiento de una Declaración de Impacto Ambiental será revisable mediante el mecanismo de revisión administrativa expedita dispuesto en este Código.
- Se requerirá la presentación de una Declaración de Impacto Ambiental cuando se determine que la acción propuesta tendrá un impacto ambiental significativo que requiera dicho análisis.
- La Declaración de Impacto Ambiental se enfocará en un análisis preciso, técnico y proporcional al impacto identificado e incluirá, como mínimo: (a) una descripción de la acción propuesta y su ubicación; (b) una inspección de campo por un Profesional Cualificado o profesional competente; (c) investigación documental y análisis técnico sobre aquellos aspectos que hacen necesaria la Declaración de Impacto

Ambiental; (d) identificación de recursos naturales o componentes ambientales que serían impactados; (e) alternativas razonables para evitar el impacto o reducirlo al mínimo posible; y (f) medidas para mitigar cualquier impacto inevitable.

- Como parte del trámite y evaluación de solicitudes para proyectos en los cuales se requiera una Declaración de Impacto Ambiental, dicha declaración se publicará para recibir comentarios del público y se celebrará cualquier otro mecanismo de participación pública que disponga el Reglamento Único, incluyendo, cuando aplique, la celebración de una vista pública.
- Una vez considerada, se emitirá una Determinación de Cumplimiento Ambiental, o requerirá la subsanación del instrumento presentado, según corresponda. La Determinación de Cumplimiento Ambiental solamente será revisable juntamente con la determinación final mediante la cual se apruebe la consulta o permiso para la cual fue expedida. Cualquier requerimiento de subsanación será revisable mediante el mecanismo de revisión administrativa expedita dispuesto en este Código.

SUBCAPÍTULO F — PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE EVALUACIÓN ACELERADA (ART. 13.36)

- Se establece como política pública establecer los procesos para tramitar con prontitud todo Proyecto de Impacto Socioeconómico Prioritarios.
- Todos estos proyectos serán evaluados y adjudicados la OCPe.
- El Secretario Auxiliar designará un Gerente de Proyectos de Impacto Socioeconómico Prioritario para organizar, coordinar y tramitar la evaluación de estos.
- El proceso especial para la evaluación y adjudicación de estas solicitudes es el establecido en este capítulo independientemente de lo dispuesto en cualquier otra ley.
- En el caso de proyectos considerados bajo el Título V de PROMESA, el foro dispuesto en dicha ley para la evaluación de proyectos críticos podrá establecer o variar procesos, requisitos sustantivos y términos de entenderlo necesario para dar cumplimiento al Plan Fiscal conforme a las guías que adopte.
- Las recomendaciones se emitirán dentro del término de 20 días naturales, excepto cuando la solicitud de requiera un análisis ambiental complejo, en cuyo caso este

término podrá ser prorrogado por la OCPe por 10 días naturales cuando sea estrictamente necesaria la presentación de información adicional o por otras razones meritorias detalladas en la petición de prórroga.

- Las recomendaciones no serán vinculantes.
- Todo proyecto que sea evaluado y aprobado según el procedimiento establecido en PROMESA podrá ser presentado ante la OCPe como una exclusión categórica.
- Para proyectos de infraestructura que no sean categorizados como críticos, la determinación de cumplimiento ambiental se hará a través de la División de Evaluación y Cumplimiento Ambiental en un término de 10 días naturales.
- En casos discrecionales, la consulta presentada deberá evaluarse concurrentemente con el trámite ambiental.
- Una vez culminado el proceso de recomendaciones y habiéndose cumplido con lo dispuesto en este Código, la OCPe contará con un término no mayor de 10 días naturales para adjudicar.
- En casos ministeriales certificados por un Profesional Licenciado, la OCPe expedirá el permiso en un (1) día laborable.
- Las determinaciones finales bajo este Artículo serán revisables ante el Tribunal de Apelaciones, dentro del término jurisdiccional de 20 días naturales. La presentación del recurso no paralizará la autorización o la realización de una obra autorizada a menos que el tribunal lo ordene expresamente para prevenir un daño irreparable.

SUBCAPÍTULO G — SEGREGACIONES Y LOTIFICACIONES (ARTS. 13.37 – 13.45)

- Una segregación es una actividad mediante la cual se separa parte de una finca para formar otra finca nueva.
- Las Segregaciones Rurales tienen el propósito de viabilizar actividades agrícolas o rurales compatibles y promover la reactivación productiva de terrenos que, por su condición de no conformidad dimensional respecto a la cabida mínima exigida por su zonificación, enfrentan limitaciones para su subdivisión conforme a las normas generales.
- Toda finca podrá ser segregada en cabidas de 5 cuerdas o más.

- No podrá ser condición de la segregación la construcción de calles o infraestructura alguna.
- Las Segregaciones Rurales autorizadas por este Artículo no podrán resultar, directa o indirectamente, en más de 10 lotes o fincas derivados del terreno o finca matriz.
- La Segregación Rural no autoriza, por sí, la creación de urbanizaciones ni la implantación de calles internas, ni la instalación de infraestructura común o sistemas de utilidades como condición o consecuencia del acto de segregación.
- Como condición para acogerse a este Artículo, el titular del terreno otorgará e inscribirá un Convenio Registral de Condiciones de Segregación Rural que será oponible a terceros y sucesivos adquirentes, y deberá hacerse constar por referencia en toda escritura de segregación y en toda enajenación subsiguiente. Dicho Convenio incluirá, como mínimo: (1) identificación del terreno matriz y de los lotes creados; (2) declaración expresa de que los lotes se crean y que no constituyen urbanización; (3) advertencia sobre la naturaleza de los accesos y sobre que no existe obligación pública de construir, pavimentar o mejorar infraestructura como consecuencia de la segregación; (4) descripción del esquema de provisión de infraestructura privada, si alguna, incluyendo responsables y calendario general, y la advertencia de que cualquier obra requerirá los permisos aplicables; y (5) mecanismo de administración/mantenimiento de accesos o servidumbres, si aplica, sin que ello implique la obligación de construir infraestructura como condición de aprobación.
- Ningún ente adjudicador podrá denegarla ni imponer condiciones fundamentadas en requisitos de cabida mínima, dimensionalidad, densidad o criterios de subdivisión establecidos por zonificación o por instrumentos de ordenación vigentes. En igual forma, la Segregación Rural tramitada conforme a este Artículo no estará sujeta al requisito de Certificación de Compatibilidad.
- La Segregación Frente a Vía será un mecanismo de aprobación ministerial y registro expedito, orientado a formalizar subdivisiones que no requieren la apertura de nuevas vías ni la implantación de infraestructura vial interna para viabilizar el acceso a los lotes, quedando sus requisitos específicos, criterios de elegibilidad y controles establecidos en el Reglamento Único.
- Lotificación es el proceso mediante el cual se divide o subdivide una finca, solar, predio o parcela de terreno en 2 o más lotes o solares.

- Incluye la urbanización.
- No se considerará una lotificación el arrendamiento, ni la constitución de un derecho de superficie o de usufructo sobre una porción de una finca cuando el propósito exclusivo sea construir, ubicar y utilizar en esa porción del terreno: una torre de telecomunicaciones; un tablero de anuncios; uno o más aerogeneradores y sus obras accesorias; o una o más placas fotovoltaicas y sus obras accesorias.
- Salvo que una ley especial disponga lo contrario ningún Registrador de la Propiedad aceptará para inscribir instrumento público alguno si: (a) el plano de lotificación no ha sido aprobado; o (b) en caso de traspaso, a menos que se haya registrado un plano aprobado.
- Se notificará al CRIM cualquier aprobación de lotificación y su respectivo plano.
- Toda aprobación de lotificación y su respectivo plano debe incorporarse al SIG.
- Para fines de acceso registral, la lotificación se instrumentará mediante las segregaciones correspondientes y, en los desarrollos urbanos, deberá segregarse y dedicarse previamente lo destinado a uso común o público, según corresponda.
- Toda aprobación final de segregación o lotificación que resulte en la creación de 10 lotes o menos deberá presentarse para inscripción en el Registro dentro de un (1) año.
- Se considerará cumplido el término mediante el asiento de presentación dentro del año, aunque la inscripción se practique con posterioridad por trámites registrales.
- La Lotificación Ministerial Simplificada será elegible para un trámite de aprobación ministerial abreviado.
- Para el cómputo del límite de 10 lotes o terrenos, se tomará en consideración la subdivisión de los terrenos a partir del 1ero de julio de 2026.

SUBCAPÍTULO H — TRANSPARENCIA, PARTICIPACIÓN E INTERVENCIÓN CIUDADANA (ARTS. 13.46 – 13.48)

- Las solicitudes de consultas o permisos de construcción consolidados se notificarán a la ciudadanía mediante rótulo de presentación.

- La presentación de toda solicitud discrecional será notificada a los colindantes mediante correo certificado o cualquier otro mecanismo que se disponga el Reglamento Único.
- Cuando antes de la adjudicación final se advierta un defecto de notificación, se requerirá la subsanación del error y se concederá un término razonable para que el colindante que no fue notificado oportunamente pueda expresarse en relación con la solicitud.
- A través del SUI se proveerá acceso a la ciudadanía a un registro actualizado que incluya todas las solicitudes presentadas al amparo de este Código.
- En el Reglamento Único se establecerán mecanismos de participación ciudadana en los procesos de evaluación de solicitudes discrecionales.
- Cualquier persona con interés legítimo en una solicitud discrecional podrá solicitar que se le admita como parte interventora.

SUBCAPÍTULO I — INFRAESTRUCTURA, INDUSTRIAS REGULADAS MEDIANTE LEYES ESPECIALES Y OTROS ASUNTOS

- Los aspectos sustantivos relacionados a permisos para torres de telecomunicaciones se regirán por lo dispuesto en la Ley 89-2000, o cualquier otra ley que la sustituya y por el Reglamento Único. Los procesos establecidos en dicha ley se entenderán enmendados para conformarlos a los procesos uniformes establecidos mediante este Código y el Reglamento Único.
- Los aspectos sustantivos relacionados a permisos para *small cells* en los sistemas de telecomunicaciones, se regirán por lo dispuesto en la Ley 127-2019, o cualquier otra ley que la sustituya y el Reglamento Único. Los procesos establecidos en dicha ley se entenderán enmendados para conformarlos a los procesos uniformes establecidos mediante este Código y el Reglamento Único.
- Los aspectos sustantivos relacionados a permisos relacionados a la industria del Cannabis se regirán por lo dispuesto en la Ley 42-2017, o cualquier otra ley que la sustituya y el Reglamento Único. Los procesos establecidos en dicha ley se entenderán enmendados para conformarlos a los procesos uniformes establecidos mediante este Código y el Reglamento Único.

- Los aspectos sustantivos relacionados a permisos para rótulos y anuncios se registrarán por lo dispuesto en la Ley 355-1999, o cualquier otra ley que la sustituya y el Reglamento Único. Los procesos establecidos en dicha ley se entenderán enmendados para conformarlos a los procesos uniformes establecidos mediante este Código y el Reglamento Único.
- En el Reglamento Único se establecerá un procedimiento especial para obtener servicios de acueducto y energía eléctrica en facilidades comunitarias existentes, basado en las disposiciones de este Artículo.
- Para la aprobación de urbanizaciones y edificios multipisos residenciales se podrán requerir las siguientes facilidades vecinales: facilidades educativas, culturales recreativas, comerciales y cualesquiera otras facilidades que propendan al desarrollo físico, social, moral, religioso y cultural de la comunidad.
- Para todo proyecto residencial nuevo en que el solar de alguna unidad de vivienda o de espacio de uso común se encuentre a 50 metros o menos de la servidumbre vial se requerirán barreras acústicas.
- El Proponente de una urbanización o edificio multipisos residencial podrá depositar aquella cantidad de dinero que cubra proporcionalmente la totalidad o parte de las futuras facilidades vecinales requeridas.
- Se podrá eximir al Proponente de lo requerido en este artículo si se cumplen ciertos requisitos.
- Excepto en ciertas circunstancias particulares, estarán exentos del requisito de instalación de sistemas de rociadores automáticos contra incendios los siguientes establecimientos que tengan capacidad de atender hasta un máximo de cuarenta y nueve (49) personas: hogares o centros de cuidado asistencial para menores, adultos y personas de edad avanzada; establecimientos de servicio de cuidado y desarrollo diurno para niños; albergues de protección de menores; albergues de protección para víctimas de violencia doméstica; centros de servicios a personas sin hogar, y otros de similar uso.
- En sustitución de los sistemas de rociadores automáticos contra incendios, estas facilidades tendrán como requisito instalar otros dispositivos identificados en este artículo.

- Excepto en ciertas circunstancias particulares, el suministro de servicios básicos requerirá la presentación por el interesado de un permiso de uso, único o de construcción, según aplique.
- Cuando se cumplan determinados requisitos establecidos en este artículo, no requerirán permiso de extracción de materiales de la corteza terrestre aquellas actividades agrícolas a pequeña escala cuyo volumen total no exceda 10,000) metros cúbicos.
- Estará exenta de permiso la remoción de material acumulado como sedimentos, arena, grava u otros materiales de la corteza terrestre en: charcas de retención, mitigación o sedimentación; canales, zanjas, alcantarillas y estructuras hidráulicas similares, siempre que la actividad tenga como único propósito el mantenimiento, mejoramiento, restauración de capacidad hidráulica o seguridad estructural y no implique extracción con fines comerciales.
- Las actividades u obras exentas de permiso o autorizaciones incidentales establecidas en esta Ley no serán aplicables en ciertas circunstancias establecidas en este artículo.
- Cuando un terreno o estructura cuenta con una condición o uso que, aunque no armoniza con alguna disposición de una ley, reglamento o instrumento de planificación vigente, existía lícitamente antes de la fecha de vigencia de la disposición con la cual no se encuentra en armonía, se considerará que dicha condición o uso, así como el terreno o estructura, es No Conforme Legal y mantiene su licitud.
- El propietario o poseedor legítimo de un terreno o estructura No Conforme Legal tendrá derecho a mantener el uso o condición de esta y a realizar las reparaciones ordinarias necesarias para su conservación y seguridad. Estos derechos se transferirán a cualquier nuevo titular o poseedor del terreno o estructura y no se extinguirán excepto en aquellas circunstancias que sean dispuestas en el Reglamento Único relacionadas al abandono, desuso, destrucción fortuita o interés público apremiante y demás supuestos razonables de pérdida o limitación del derecho adquirido.
- En el Reglamento Único se establecerá un procedimiento expedito y estandarizado para solicitar una Determinación Administrativa de No Conformidad Legal.

REVISIÓN ADMINISTRATIVA (ARTS. 14.01 – 14.17)

- Se crea la Junta de Revisiones Administrativas (JRA) como el foro especializado encargado de revisar decisiones del sistema de permisos y asegurar que se cumpla el Código de Permisos de forma uniforme y correcta.
- Se le concede a la JRA la facultad de asumir jurisdicción y atender solicitudes cuando la agencia o municipio no actúa dentro de los términos provistos, sustituyendo al ente original para evitar retrasos injustificados en la adjudicación.
- Se crea la Revisión Administrativa Expedita como un mecanismo rápido para corregir actuaciones u omisiones indebidas, como lo son requerimientos no contemplados en ley o atrasos, y obliga a resolver en un término corto para evitar que el proceso se detenga
- Se establece el proceso de “solicitud de desafectación” mediante el cual se solicita que una propiedad sea sacada de un Área de Protección Especial cuando esa designación priva al inmueble de todo uso económico viable.
- Se dispone que cualquier parte afectada podrá impugnar ante la JRA una determinación final dentro del término establecido para ello, sin que sea obligatorio hacerlo antes de ir al tribunal, pero deteniendo el término judicial si se presenta.

REVISIÓN JUDICIAL (ARTS. 14.18 – 14.23)

- Este subcapítulo regula cómo se revisan los casos en el tribunal una vez terminados los procesos administrativos, ya sea porque se acudió a la JRA o porque se decidió ir directamente al tribunal.
- La revisión judicial se concentrará en identificar errores legales, arbitrariedad o incumplimiento con el procedimiento y no en rehacer la evaluación técnica del proyecto.
- Se mantiene el principio de estabilidad del permiso, al disponer que la mera presentación de un recurso judicial no paraliza automáticamente la validez y vigencia de éste, salvo que el tribunal ordene lo contrario.
- Se protege la validez de las determinaciones administrativas, limitando la anulación retroactiva de permisos válidamente emitidos, lo que brinda certeza jurídica a los proponentes y terceros.

- Este subcapítulo establece un balance entre la facultad de revisión judicial y estabilidad del sistema de permisos, permitiendo revisión cuando hay errores reales, pero evitando que cualquier impugnación detenga el desarrollo de proyectos.

RESUMEN EJECUTIVO - CAPÍTULO XV — FISCALIZACIÓN (ARTS. 15.01 – 15.12)

- La agilidad y simplificación del sistema de permisos solamente es sostenible si se acompaña de un régimen de cumplimiento, fiscalización y consecuencias robusto, certero, uniforme y ejecutable.
- Los procesos de fiscalización de este Capítulo y del Reglamento Único regirán con carácter exclusivo en el contexto del sistema de permisos.
- Cualquier procedimiento de fiscalización quedará derogado y sin efecto a partir de la vigencia de los procesos uniformes del Reglamento Único y se entenderá sustituido.
- Se crea la Oficina de Atención y Resolución de Querellas como organismo independiente, adscrito al DDEC para fines administrativos, cuya función será realizar investigaciones y auditorías, así como atender y resolver quejas y querellas.
- La Oficina de Atención y Resolución de Querellas contará con un Oficial Auditor de Permisos y un Panel de Fiscalización y Cumplimiento.
- El Oficial Auditor de Permisos será nombrado por el Secretario del DDEC por un término de cuatro (4) años y será un Profesional Licenciado o un abogado licenciado con destrezas, conocimientos y experiencia profesional en la evaluación de solicitudes para el desarrollo y uso de terrenos y en las áreas relacionadas a los propósitos de este Código.
- El Auditor de Permisos tendrá, entre otras, las siguientes facultades:
 - Investigar cualquier señalamiento de: obras de construcción, usos o actividades realizadas sin permiso, licencia o autorización para ello; incumplimiento con las condiciones establecidas en dichos permisos, licencias o autorizaciones; la alegada presentación de información incorrecta o falsa como parte de una solicitud de recomendación, permiso, licencia o autorización.
 - Investigar Profesionales Acreditados y Profesionales Licenciados, cuando se alegue que éstos han actuado en incumplimiento con las facultades y deberes establecidos por las leyes o reglamentos aplicables.

- Investigar referidos realizados por Profesionales Acreditados, Agrimensores y Profesionales Licenciados relacionados a los hallazgos de estos profesionales en el ejercicio de sus funciones.
 - Auditar aleatoriamente o en las circunstancias establecidas en este Código, determinaciones finales y certificaciones.
 - Al igual que los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, emitir órdenes de mostrar causa, órdenes temporeras de cese y desista, de paralización inmediata o de cierre, ante la ausencia constatada de permiso de construcción, Permiso Único, licencia o autorización requerida; cuando se lleven a cabo usos, actividades u obras no autorizadas o en incumplimiento con las disposiciones y condiciones de la autorización, licencia o permiso otorgado; o cuando identifique riesgo de peligro grave, inminente o inmediato a la salud o seguridad de las personas, al medioambiente, a los recursos naturales o a infraestructura crítica y resulte indispensable actuar de inmediato para evitar dicho daño sin que medidas menos onerosas resulten suficientes.
 - Presentar querellas ante el Panel de Fiscalización y Cumplimiento por alegados incumplimientos a las disposiciones de este Código, del Reglamento Único o de cualquier ley o reglamentación administrada por EGCs.
 - Comparecer y presentar querellas ante el Panel de Fiscalización y Cumplimiento en representación de cualquier EGC.
 - Comparecer ante el Tribunal de Primera Instancia, cuando así le sea instruido por el Panel de Fiscalización y Cumplimiento, para requerir la revocación de una determinación final, la paralización de obras de construcción, de actividades o de usos, así como para solicitar que se ordene la remoción o demolición de cualquier estructura.
- Se establece un Panel de Fiscalización y Cumplimiento el cual podrá estar compuesto hasta por siete (7) miembros en propiedad (2) dos miembros alternos, todos los cuales serán designados por el Gobernador de Puerto Rico por un término máximo de cuatro (4) años.
 - El Panel de Fiscalización y Cumplimiento tendrá autoridad para ejercer las siguientes facultades, entre otras:
 - Adjudicar querellas presentadas por el Oficial Auditor de Permisos, EGCs o los Municipios Autónomos.
 - Imponer multas y sanciones.
 - Adjudicar querellas contra Profesionales Acreditados o Profesionales Licenciados, cuando éstos actúen en incumplimiento con las facultades y responsabilidades impuestas en cualquiera de las leyes aplicables o reglamentos.

- Ordenar al Oficial Auditor de Permisos la presentación de los recursos correspondientes ante cualquier foro judicial competente-para requerir que se ordene la remoción o demolición de cualquier estructura cuando, como resultado del proceso adjudicativo correspondiente, se concluya que se han infringido las disposiciones de este Código o del Reglamento Único, así como la presentación de los recursos judiciales necesarios para la revisión de determinaciones judiciales adversas.
- En cuanto a la presentación, evaluación y adjudicación de quejas y querellas, el Reglamento Único se establecerá el contenido mínimo de toda queja.
- Las quejas deberán fundamentarse, entre otras circunstancias, en alegaciones relacionadas con: (1) la ausencia de permiso ; (2) la realización de actividades, usos u obras no autorizadas ; (3) la existencia de un riesgo grave, inminente o inmediato a la salud o seguridad de las personas, la propiedad, el patrimonio histórico o el medioambiente; (4) el incumplimiento con las condiciones establecidas en un permiso, licencia o autorización; (5) actuaciones u omisiones de Profesionales Acreditados o Profesionales Licenciados; o (6) violación a cualquiera de las leyes o reglamentos que administran las EGCs.
- Recibida una queja la entidad que la atiende contará con un término máximo de 60 días para investigar y determinar si procede la radicación de una querella ante el Panel de Fiscalización y Cumplimiento.
- El Oficial Auditor de Permisos podrá presentar querellas como resultado de una investigación administrativa.
- De igual forma, las EGCs y los Municipios Autónomos podrán presentar querellas como resultado de una investigación administrativa realizada en el ejercicio de sus facultades.
- La parte querellada contará con un término de veinte (20) días para contestar la querella.
- La mera presentación de una queja o querella, por sí sola, no paralizará los efectos de permisos, licencias o autorizaciones vigentes ni detendrá obras o usos.
- El Panel de Fiscalización y Cumplimiento contará con un término de noventa (90) días, prorrogable por treinta (30) días adicionales por justa causa, para celebrar la

vista en su fondo, recibir y sopesar la prueba y emitir la Resolución adjudicando la querella.

- La parte adversamente afectada por una Resolución u orden parcial o final emitida por el Panel de Fiscalización y Cumplimiento podrá, dentro del término de veinte (20) días presentar una moción de reconsideración.
- Bajo ningún concepto podrá utilizarse el procedimiento de quejas o querella para realizar un ataque colateral contra una determinación final o permiso que haya advenido final y firme, cuya validez debió impugnarse oportunamente.
- El Oficial Auditor de Permisos Auditará, como mínimo, un por ciento escalonado de las determinaciones finales, certificaciones y permisos solicitados o expedidos bajo la certificación de un Profesional Licenciado.
- Las auditorías deberán iniciarse dentro de un término no mayor de noventa (90) días, contados a partir de la fecha de expedición.
- Si concluyera que en las certificaciones o en la documentación provista para la obtención de las determinaciones finales objeto de auditoría se ha provisto información incorrecta o falsa, o se ha omitido información requerida por ley o reglamento, presentará ante el Panel de Cumplimiento y Fiscalización la querella correspondiente.
- Las multas a ser impuestas por no excederán de \$50,000 dólares por cada infracción, entendiéndose que cada día que subsista la infracción se considerará como una violación independiente.
- Si hay contumacia, se podrá imponer una multa administrativa adicional de hasta un máximo de \$100,000 por cada violación.
- En ciertas circunstancias definidas en este artículo, las multas impuestas constituirán un gravamen real preferente sobre el inmueble objeto de la violación.
- Toda deuda y multa impuesta al amparo de este Código será incluida en un registro permanente que formará parte del SUI.
- Se establecen múltiples delitos por incumplimientos intencionales o mediante negligencia crasa con disposiciones de este Código.

- El Oficial Auditor de Permisos con autorización del Panel de Fiscalización y Cumplimiento, un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III según las facultades que se le hayan delegado, una EGC que haya determinado que sus leyes o reglamentos vigentes han sido violados, o cualquier persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés legítimo, propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar ante el Tribunal de Primera Instancia una petición de injunction bajo este Artículo para solicitar:
 - La revocación de una determinación final, permiso o licencia en determinados casos.
 - La paralización de un uso, actividad u obra en las circunstancias establecidas en este artículo.
 - La demolición de obras construidas que, al momento de la presentación del recurso, no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado, ni esté pendiente una solicitud discrecional o ministerial que permita su regularización conforme a las disposiciones estatutarias y reglamentarias aplicables.
- En ciertas circunstancias se requerirá la presentación de una fianza para que se pueda paralizar una obra o uso con permiso.
- El injunction estatutario establecido en este Artículo es el único y exclusivo recurso o mecanismo procesal para solicitar los remedios dispuestos en el inciso (a) y no podrá presentarse ningún otro tipo de recurso extraordinario u ordinario para estos fines ni considerarse la aplicación de criterios propios de otros recursos.
- Se crea el Programa de Evaluación Sanitaria por Grados aplicable a todo establecimiento dedicado a la preparación, manejo, elaboración o expendio de alimentos y bebidas preparadas.
- Las inspecciones sanitarias se realizarán con notificación previa al dueño del establecimiento o a su representante autorizado. Dichas inspecciones serán efectuadas por Profesionales Autorizados o Inspectores Autorizados.
- La implementación plena del Programa requerirá, como condición previa, el establecimiento y ejecución de un periodo de educación y divulgación dirigido a los negocios y al público en general.
- El Reglamento Único fijará una fecha cierta de comienzo del Programa que (1) sea posterior al periodo educativo requerido; y (2) ocurra no más tarde de un (1) año contado desde la fecha de vigencia de este Código.

RESUMEN EJECUTIVO CAPÍTULO XVI – ENMIENDAS Y DEROGACIONES

SUBCAPÍTULO A – ENMIENDAS

- Se enmienda la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, conocida como “Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones” en sus Artículos 5, 7, 8, 9, 11, 13 y 13-A para armonizar esta ley con el Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único. Se sustituyó el nombre de la Junta de Planificación por Junta de Planificación y Urbanismo en todos los artículos enmendados, y se dispone que será esta Junta, asesorada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, quien desarrollará el reglamento de Zonas Susceptibles a Inundaciones. Se establece que el alcalde, el dueño del terreno o cualquier persona con interés podrá impugnar las decisiones de la Junta conforme a los procedimientos del Código de Planificación y Permisos, y que a las zonas provisionales declaradas les será aplicable dicho Código y el Reglamento Único. Se dispone que el Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único establecerán los requerimientos sobre actos ilegales en zonas susceptibles de inundación, y que el Departamento de la Vivienda, en colaboración con el Departamento de Transportación y Obras Públicas y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, podrá adquirir terrenos y realizar estudios para sanear o hacer no inundables los terrenos conforme a dichos cuerpos normativos. Se establece además que cualquier funcionario o empleado del Departamento de la Vivienda, del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio podrá penetrar en terrenos ubicados en zonas susceptibles de inundación conforme al Código y al Reglamento Único.
- Se enmienda Ley Núm. 74 de 23 de junio de 1965, según enmendada, conocida como “Ley de la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico” en su Artículo 5 para sustituir el nombre de la Junta de Planificación por Junta de Planificación y Urbanismo en todas las referencias de dicha disposición. Se dispone expresamente que será la Junta de Planificación y Urbanismo la entidad responsable de establecer Distritos Especiales de Desarrollo en áreas en torno a estaciones de tren, conforme a lo dispuesto en el Código de Planificación y Permisos y en el Reglamento Único, armonizando así las funciones de la Autoridad de Carreteras y Transportación con el nuevo marco normativo de planificación territorial.

- Se enmienda la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar la Extracción de Arena, Grava y Piedra” en sus Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 para establecer la transferencia del componente operativo de permisos del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, aclarando que dicho componente operativo será la Oficina Central de Permisos, cuyo Secretario Auxiliar asumirá las funciones antes asignadas al Secretario del DRNA. Se sustituyó de manera sistemática la palabra "Secretario" y el término "Departamento" por "Oficina Central de Permisos" en todas las disposiciones pertinentes, y se establece que el Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único regularán las normas y requisitos para la obtención de permisos de corteza terrestre, incluyendo exportación, límites, requisitos, días y horas de operación, y los casos en que no se requerirá permiso. Se dispone que la validación de solicitudes de permisos originales deberá realizarse dentro de cinco (5) días de radicadas y completadas, y que la otorgación o denegación del permiso se realizará en un término no mayor de noventa (90) días por la Junta Adjudicativa, siendo la Oficina Central de Permisos responsable de asegurar el cumplimiento de los procesos y salvaguardas. Se eliminó el rango de multa mínima de \$100 y máxima de \$500 para los delitos menos graves, sustituyéndolo por una multa que no excederá de cinco mil dólares (\$5,000), y se añadió que cada día de infracción constituirá una infracción separada y distinta. Se eliminó la cuenta especial y se sustituyó por armonía con el Código de Planificación y Permisos, se permitirá la participación del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en las vistas y en las inspecciones, y se reservaron las asignaciones a la Oficina Central de Permisos.
- Se enmienda la Ley Núm. 151 de 28 de junio de 1968, según enmendada, conocida como “Ley de Muelles y Puertos de Puerto Rico de 1968” en sus Secciones 1.03 y 1.10 del Artículo 1, la Sección 4.18 del Artículo 4, y las Secciones 6.01 y 6.04 del Artículo 6 para establecer la modificación a la definición de la zona marítimo-terrestre y se eliminó la palabra "permisos y concesiones" para establecer que todo lo referente a la concesión de permisos en dicha zona, así como la extracción de arena, grava y piedra en zona marítimo-terrestre, playas o lechos de ríos innavegables, será jurisdicción exclusiva de la Oficina Central de Permisos conforme al Código de Planificación y Permisos y su reglamento. Se sustituyó la palabra "Administrador" por "Oficina Central de Permisos" y se eliminó la Junta de Planificación de Puerto Rico para sustituirla por la Junta de Planificación y Urbanismo. Se eliminó la expresión "delimitará" y se sustituyó por "someterá una propuesta de delimitación el Administrador ante la Oficina Central de Permisos", y se dispone que las autorizaciones para construcciones, extracción de arena y depósito de mercancía en zonas marítimo-terrestres requerirán un permiso de la Oficina Central de Permisos y la recomendación de la Autoridad.

- Se enmienda la Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972, según enmendada, “Ley Orgánica del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en su Artículo 5 para establecer la delimitación y redefinir las funciones del Secretario del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en materia de permisos y franquicias. Se eliminó la facultad del Secretario de conceder franquicias y licencias de carácter público para el uso y aprovechamiento de la zona marítimo-terrestre, sustituyendo dicha referencia por "dominio público", y se eliminó la palabra "permisos" de las disposiciones correspondientes. Se establece que el Secretario podrá, mediante reglamento, establecer los derechos a pagarse por las licencias o franquicias de los hincados de pozos, y se añade como función expresa que podrá asesorar a la Oficina del Agrimensor del Estado, al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio y a la Oficina Central de Permisos en la ejecución de sus funciones y sobre asuntos que incidan en la política pública.
- Se enmienda la Ley Núm. 54 de 30 de mayo de 1973, según enmendada, conocida como “Ley de Administración, Conservación y Policía de las Carreteras Estatales de Puerto Rico” en sus Artículos 2-04, 2-05, 3-01, 5-01, 5-02, 5-03, 5-04, 5-05 y 6-01 para establecer la transferencia a la Oficina Central de Permisos la evaluación de solicitudes de construcción de obras o edificaciones, eliminando la referencia a cualquier otra agencia, y estableciendo que dicha Oficina revisará compulsoriamente las incompatibilidades con trazados futuros de carreteras conforme a los Mapas Oficiales en el Sistema Central de Información Geoespacial. Se establece que el Secretario queda autorizado para designar o convertir cualquier carretera en carretera de accesos limitados o controlados mediante reglamento o determinación administrativa fundamentada, y se fijan las guías para que los Profesionales Cualificados emitan la Certificación de Capacidad y Disponibilidad de Infraestructura conforme al Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único. Se dispone que los límites de distancia y prohibiciones relacionadas a la servidumbre de paso de carreteras, las peticiones de permisos de acceso limitado, el incumplimiento y las penalidades, así como la información requerida para construir en las fajas de terreno en ambos lados de la carretera, serán conformes al Código y al Reglamento Único; igualmente, los permisos, pagos y fianzas para cruzar la carretera en forma soterrada, a nivel o aérea con cualquier clase de tuberías u obras serán conformes a dichos cuerpos normativos.
- Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley de Bosques de Puerto Rico” en sus Artículos 6, 9 y 16 para establecer que los deberes y facultades del Secretario de Recursos Naturales y Ambientales relativos a la otorgación o denegación de permisos de corte, poda, desganche, remoción o trasplante de árboles, así como su reforestación, serán también deberes y facultades

de la Oficina Central de Permisos. Se dispone que, como parte de su evaluación, la Oficina Central de Permisos podrá requerir consejo, asesoramiento, estudios o investigaciones del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales según sea el caso, preservando así el rol técnico-asesor del DRNA en estos procesos. En cuanto a los actos ilegales fuera de los Bosques Estatales, se eliminó la referencia al Secretario y al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para que sea la Oficina Central de Permisos quien otorgue el permiso o autorización para el corte, poda y descortezamiento fuera de los días y horas establecidos por ley; además, se eliminó la palabra "permiso" y se sustituyó por "autorización", y se dispone que la reconsideración y revisión judicial serán conformes al Código de Planificación y Permisos.

- Ley Núm. 136 de 3 de junio de 1976, según enmendada, conocida como “Ley para la Conservación, Desarrollo y Uso de Recursos de Agua” en sus Artículos 5, 8, 8A, 9, 10, 11 12, 13, 15, 18, 19 y 23 para establecer la armonización con el nuevo marco normativo del Código de Planificación y Permisos. Se sustituyó de manera sistemática la palabra "permiso" por "licencia" en todas las disposiciones pertinentes, clarificando así la naturaleza de las autorizaciones que emite el Secretario del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos de agua. Se establece expresamente la jurisdicción sobre los permisos para obras que incidan sobre cauces naturales, disponiéndose que la Oficina Central de Permisos tendrá jurisdicción exclusiva sobre la tramitación y adjudicación de dichos permisos y franquicias. El resto de las disposiciones se armoniza con el Código de Planificación y Permisos en cuanto a procesos, términos, revisión administrativa y judicial, y demás trámites aplicables.
- Se enmienda la Ley Núm. 111 de 12 de julio de 1985, según enmendada, conocida como “Ley para la Protección y Conservación de Cuevas, Cavernas o Sumideros de Puerto Rico” en sus Artículo 4, 7 y 10 para establecer que toda persona que desee llevar a cabo el desarrollo de residencias, industrias o estructuras sobre cuevas, cavernas o sumideros deberá obtener la autorización previa de la Junta Adjudicativa de la Oficina Central de Permisos, penalizándose el incumplimiento con dicha exigencia. Se eliminó el requisito de recomendación del Secretario de Recursos Naturales y Ambientales como condición previa para dicha autorización, transfiriéndose así la función adjudicativa de manera exclusiva a la Oficina Central de Permisos. La cuenta especial que existía bajo esta ley fue eliminada y quedó reservada, y las demás disposiciones se armonizaron con el Código de Planificación y Permisos

- Se enmienda la Ley Núm. 10 de 7 de agosto de 1987, según enmendada, conocida como “Ley de Protección, Conservación y Estudio de los Sitios y Recursos Arqueológicos Subacuáticos” en sus Artículos 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 20 para transferir al Instituto de Cultura Puertorriqueña las funciones que antes correspondían al Consejo de Conservación y Estudio de los Sitios y Recursos Arqueológicos Subacuáticos, cuya definición quedó reservada en la ley. El Instituto asume la responsabilidad de proteger y custodiar los recursos arqueológicos, y sus facultades y deberes serán los mismos que antes correspondían al Consejo, incluyendo la aceptación de regalos o donativos de bienes y servicios. Sin embargo, toda facultad, deber u obligación referente a la evaluación, otorgación o denegación de determinaciones finales o permisos dispuestos en esta ley será jurisdicción exclusiva de la Oficina Central de Permisos, y aquellos casos que requieran investigación de campo o mitigación serán coordinados a través del Oficial de Permisos del Instituto de Cultura Puertorriqueña. Se establece que ante violaciones de ley o reglamento, el Instituto deberá informar y solicitar a la Oficina Central de Permisos o a la Oficina de Atención y Resolución de Querellas la denegación, revocación o suspensión del permiso; las asignaciones del Consejo y su facultad de adoptar reglamentos quedaron eliminadas y reservadas.
- Se enmienda la Ley Núm. 112 de 20 de julio de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico” en sus Secciones 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 19 para sustituir al Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico por el Instituto de Cultura Puertorriqueña como organismo gubernamental responsable de proteger, custodiar y fomentar el inventario científico y el estudio de los valores arqueológicos terrestres, recibiendo el Instituto todos los deberes y prerrogativas que correspondían al Consejo. Toda facultad relativa a la evaluación, otorgación o denegación de determinaciones finales o permisos será jurisdicción exclusiva de la Oficina Central de Permisos, y el Instituto podrá recurrir al Tribunal de Primera Instancia para ordenar la paralización de obras en violación a las condiciones del permiso, conjuntamente con la Oficina Central de Permisos o la Oficina de Atención y Resolución de Querellas. Las penalidades por daños a yacimientos arqueológicos se aumentaron sustancialmente: la multa pasó de \$5,000 a \$10,000 y se estableció una pena de reclusión fija de tres (3) años, eliminándose la categoría de delito grave anterior y estableciéndose multas adicionales para personas jurídicas. El término para solicitar reconsideración ante la Oficina Central de Permisos, la Oficina de Atención y Resolución de Querellas o el Instituto se redujo de treinta (30) a veinte (20) días contados desde la notificación de la resolución, orden o decisión correspondiente.

- Se enmienda la Ley 70-1992, según enmendada, conocida como “Ley para la Reducción y el Reciclaje de Desperdicios Sólidos en Puerto Rico” en sus Artículos 4, 11, 13, 23 y 24 para armonizar esta ley con el Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único. Se eliminó la facultad del Departamento de adoptar reglamentos propios para la implementación y administración de la ley, estableciéndose que sus poderes y responsabilidades se ejercerán conforme a las disposiciones del Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único. Se establece que cada municipio deberá aprobar, dentro de un período de seis (6) meses luego de aprobado el Código, un plan de reciclaje que deberá ser sometido a la Oficina Central de Permisos, quien con el consejo del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales emitirá el dictamen final, eliminándose la sumisión directa ante el DRNA. Se dispone que será el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, y no la Junta de Calidad Ambiental, quien tendrá la responsabilidad de fiscalizar e inspeccionar las instalaciones para el manejo de desperdicios sólidos, y que el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, en consulta con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, desarrollará en el Reglamento Único la reglamentación que rija la construcción y operación de instalaciones de recuperación y reciclaje; finalmente, se sustituyó al Departamento por la Oficina Central de Permisos como la entidad con facultad para otorgar permisos y licencias para la construcción y operación de instalaciones de disposición de desperdicios sólidos.
- Se enmienda el Plan de Reorganización Núm. 4-1994, según enmendada, conocida como “Plan de Reorganización del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de 1994” en sus Artículos 3 y 4 para ampliar significativamente las facultades del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio en materia de planificación territorial y permisos. Se le confiere al Departamento la facultad de intervenir, coordinar y ejercer de manera concurrente con la Junta de Planificación y Urbanismo las funciones de planificación territorial que incidan en el desarrollo socioeconómico, así como la facultad de establecer normas y criterios aplicables al proceso de tramitación, evaluación y adjudicación de solicitudes de permisos. Se añade como nueva función del Secretario del Departamento promulgar, adoptar y enmendar reglamentos en materia de planificación territorial y permisos, establecer criterios y mecanismos de zonificación y categorías de clasificación de suelos cuando tales actuaciones propendan al desarrollo socioeconómico, en coordinación con la Junta de Planificación y Urbanismo. Además, se establecen como parte de los deberes de la Directoría de Excavaciones, Demoliciones y Tuberías del Departamento de Transportación y Obras Públicas las normas de minimizar excavaciones repetidas en derechos de paso públicos, promover la coordinación temprana de obras, proteger la integridad del pavimento y las vías públicas, y reducir costos, dilaciones e impactos ambientales asociados a aperturas descoordinadas del terreno.

- Se enmienda la Ley 267-1998, según enmendada, conocida como "Ley del Centro de Coordinación de Excavaciones y Demoliciones de Puerto Rico" en sus Artículos 4 y 6 para establecer que como parte de los deberes de un excavador o demolidor, la notificación requerida deberá incluir la autorización y no los permisos otorgados por el Departamento de Transportación y Obras Públicas, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, los municipios o cualquier otra dependencia con jurisdicción sobre el asunto. Esta enmienda armoniza la terminología de la ley con el nuevo marco del Código de Planificación y Permisos, que distingue entre los conceptos de autorización y permiso, y precisa el alcance de la documentación requerida en el proceso de notificación previo a excavaciones o demoliciones.
- Se enmienda la Ley 213-1999, "Ley de Bosques Urbanos de Puerto Rico" en sus Artículos 4 y 5 para actualizar y armonizar las funciones del Profesional de Siembra Municipal con el nuevo marco normativo. Se sustituyó la obligación de desarrollar un "plan" por desarrollar "estrategias y política pública" para la creación de Bosques Urbanos, en armonía con los Planes de Ordenación Territorial de cada municipio, y se establece que el Plan de Ordenación Territorial deberá identificar espacios para el establecimiento de pequeños bosques urbanos, incluyendo usos compatibles como conservación, educación, turismo o recreación pasiva. Se sustituyó la referencia genérica al "Departamento" por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de manera expresa, y se dispone que la determinación de la cantidad, especie y distribución de árboles deberá responder a criterios científicos y ecológicos establecidos por el Negociado de Servicio Forestal del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.
- Se enmienda la Ley 241-1999, según enmendada, conocida como "Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico" en su Artículo 3 para establecer que las agencias e instrumentalidades públicas deberán cerciorarse, previo a la expedición de cualquier consulta, permiso o franquicia, de que la acción propuesta no tenga impacto significativo previsible sobre la vida silvestre y sus hábitats naturales, y de que se cumplan con las medidas de mitigación dispuestas en el Código de Planificación y Permisos. Se establece que para cumplir con este deber, las agencias deberán consultar y tomar en consideración la recomendación del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, el Servicio Federal Forestal y la Junta de Planificación y Urbanismo sobre cualquier propuesta que pueda afectar la vida natural crítica o esencial de especies vulnerables o en peligro de extinción, fortaleciendo así el proceso de consulta interagencial como salvaguarda ambiental.
- Se enmienda la Ley 76-2000, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimientos para Situaciones o Eventos de Emergencia" en sus Artículos 2, 3, 4,

5, 6, 7, 8 y 9 para integrar el régimen de emergencias con el Código de Planificación y Permisos y la Ley 20-2017 del Departamento de Seguridad Pública de Puerto Rico. Se establece que el Gobernador podrá declarar un estado de emergencia mediante Orden Ejecutiva, precisando su vigencia, área geográfica, intensidad, extensión de los daños y las obras o funciones gubernativas urgentes, y que la Asamblea Legislativa podrá delimitar sus alcances mediante Resolución Concurrente. Durante la emergencia, las agencias gubernamentales con injerencia en la tramitación de recomendaciones, consultas, permisos o certificaciones deberán regirse por el procedimiento especial de evaluación acelerada del Código de Planificación y Permisos, y los documentos o certificaciones del Gobierno de Puerto Rico no podrán demorar más de cinco (5) días. Se suprimieron en su totalidad los Artículos 10 al 17, disponiéndose que sus materias órdenes ejecutivas, separabilidad, revisión judicial e interpretación de la ley serán conformes a lo establecido en el Código de Planificación y Permisos.

- Se enmienda la Ley 49-2003, según enmendada, conocida como “Ley para Establecer la Política Pública sobre la Prevención de Inundaciones, Conservación de Ríos y Quebradas y la Dedicación a Uso Público de Fajas Verdes en Puerto Rico” en su artículo 2 para establecer que las obras de control de inundaciones de carácter privado deberán ser conformes a lo establecido en el Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único, armonizando así las disposiciones de esta ley con el nuevo marco normativo de planificación y permisos sin alterar el propósito de política pública de prevención de inundaciones y conservación de ríos y quebradas que la ley persigue.
- Se enmienda la Ley 8-2004, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Recreación y Deportes” en sus Artículos 3, 6, 7 y 11 para armonizar la ley con el nuevo marco normativo. Se establece en las definiciones que los términos "permiso", "licencia", "certificación", "recomendación" y "autorización" tendrán el alcance e interpretación según lo dispuesto en el Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único, y se eliminó la palabra "endoso" sustituyéndola por "recomendación". Se sustituyó la referencia a la Oficina "de Gerencia" de Permisos por Oficina Central de Permisos, estableciéndose que será su Secretario quien podrá evaluar y expedir las autorizaciones, certificaciones o recomendaciones bajo su jurisdicción que regulen actividades relacionadas al desarrollo y uso de terrenos. Se establece que la Oficina Central de Permisos tendrá la facultad y el deber de evaluar y expedir los permisos que regulan dichas actividades, que las violaciones serán atendidas por el Oficial Auditor de Permisos en lugar de la Junta de Planificación y Urbanismo, y que a la Junta de Planificación se le añadió el término "Urbanismo" para que lea la Junta de Planificación y Urbanismo en todas las referencias pertinentes.

- Se enmienda la Ley 395-2004, según enmendada, conocida como “Parque Nacional de la Zona Cárstica del Río Tanamá” en sus Artículos 4 y 5 para establecer que la prohibición al otorgamiento de permisos de construcción en los terrenos y áreas de amortiguamiento del Parque Nacional corresponderá a terrenos delimitados, designados y calificados por la Junta de Planificación y Urbanismo con la asistencia del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y los gobiernos municipales. Los aspectos relacionados a la zonificación de dichas áreas quedaron reservados en la ley, en espera de su desarrollo mediante el Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único.
- Se enmienda la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como “Ley sobre Política Pública Ambiental” en sus Artículos 4, 8, 9, 10, 13, 16, 17, 18, 19, 22, 40, 43 para una transformación estructural significativa en la administración de la política pública ambiental. Se sustituyó sistemáticamente "Estado Libre Asociado de Puerto Rico" por "Gobierno de Puerto Rico", la Oficina de Gerencia de Permisos por la Oficina Central de Permisos, y se eliminó la Junta de Calidad Ambiental en todas las disposiciones pertinentes, siendo sustituida por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales como la agencia con facultad para fiscalizar el cumplimiento con las leyes ambientales. Se establece que antes de tomarse la decisión final sobre una acción propuesta, deberá cumplirse con el proceso de planificación ambiental establecido en el Código de Planificación y Permisos, y que los permisos, autorizaciones y determinaciones de carácter constructivo sobre sistemas de inyección subterránea se tramitarán conforme a dicho Código y al Reglamento Único. Se suprimió en su totalidad el Título III, que constaba de los Artículos 23 al 30 sobre el sistema nacional digitalizado de información ambiental, disponiéndose que dichas materias serán conformes al Código de Planificación y Permisos y al Reglamento Único; se eliminó que la información confidencial fuera suplida a la Junta, y la asignación de fondos quedó reservada. Las sanciones y penalidades fiscalizadas por el DRNA serán establecidas en el Reglamento Único y en el Código, y las quejas se presentarán ante el Oficial Auditor de Permisos.
- Se enmienda la Ley 218-2008, según enmendada, conocida como “Ley para el Control y la Prevención de la Contaminación Lumínica” en su Artículo 7 para eliminar la aprobación de la Oficina de Gerencia de Permisos como requisito y sustituirla por la interpretación y concordancia con el Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único. Se establece que la regulación sobre el uso y las prohibiciones en materia de iluminación exterior, las recomendaciones de las EGCs y el proceso para la presentación y aprobación de solicitudes sobre cualquier tipo de diseño, material o método de instalación del sistema lumínico exterior serán conformes a lo

establecido en el Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único, armonizando así esta ley con el nuevo marco normativo.

- Se enmienda la Ley 140-2015, según enmendada, conocida como “Ley para el Manejo de Prácticas Agrícolas en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico ” en su Artículo 4 para sustituir la expresión "otorga poderes" por "confiere jurisdicción", otorgando formalmente al Secretario Auxiliar de la Oficina Central de Permisos la jurisdicción para expedir, evaluar y adjudicar los permisos de prácticas agrícolas, así como los bona fide, conforme al Código de Planificación y Permisos y al Reglamento Único. Se establece que será en dicho Código y Reglamento donde se dispondrán las excepciones a los permisos de prácticas agrícolas, armonizando así el régimen de permisos agrícolas con el nuevo marco normativo centralizado
- Se enmienda la Ley 15-2017, según enmendada, conocida como “Ley del Inspector General de Puerto Rico” en su Artículo 11 para establecer expresamente que estarán exentos de ser transferidos a la Oficina del Inspector General de Puerto Rico el Oficial Auditor de Permisos y la Oficina de Atención y Resolución de Querellas creada al amparo del Código de Planificación y Permisos, así como su personal, equipos, récords, documentos, activos, pasivos, contratos, propiedades, materiales y expedientes. Esta disposición preserva la autonomía e independencia operacional de dichas entidades dentro del sistema de permisos, protegiéndolas de cualquier transferencia que pudiera afectar el cumplimiento de sus funciones fiscalizadoras.
- Se enmienda la Ley 17-2019, según enmendada, conocida como “Ley de Política Pública Energética de Puerto Rico” en su Artículo 1.11 para sustituir la Oficina de Gerencia de Permisos por la Oficina Central de Permisos en todas las referencias pertinentes, actualizando así la nomenclatura institucional conforme al nuevo marco normativo. Se establece que para facilitar el desarrollo de proyectos de energía renovable y cumplir con la Cartera de Energía Renovable, todo permiso, variación, consulta, recomendación, certificación o concesión deberá ser conforme al Código de Planificación y Permisos y a los Proyectos de Impacto Socioeconómico Prioritario, integrando así el régimen de permisos energéticos al sistema centralizado de evaluación y adjudicación.
- Se enmienda la Ley 33-2019, según enmendada, conocida como “Ley de Mitigación, Adaptación y Resiliencia al Cambio Climático de Puerto Rico” en su Artículo 5 del Capítulo I para establecer que entre los objetivos iniciales de la política pública para atender el cambio climático se incluya la alternativa de energía renovable y el cumplimiento con las excepciones establecidas en el Reglamento Único. Se eliminaron las referencias al procedimiento y costo para solicitar la variación,

sustituyéndose por los requisitos y otras consideraciones que serán establecidos por la Junta de Planificación y Urbanismo como parte del Reglamento Único, eliminándose además la disposición que otorgaba a la Oficina de Gerencia de Permisos la facultad de establecer dichos criterios mediante su propio reglamento.

- Se enmienda la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico” en sus Artículos 3.004, 3.005, 3.007, 4.003 y el título del Capítulo I del Libro VI, para sustituir la lotificación simple por la lotificación ministerial simplificada en asuntos de control de acceso para urbanizaciones, y se amplían los poderes y facultades delegados a la Junta de Comunidad conforme al Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único. Se suprimieron en su totalidad los Artículos 6.004 al 6.032, y se establecieron nuevos artículos del 6.004 al 6.008, renumerándose los anteriores Artículos 6.033 al 6.042 como los Artículos 6.009 al 6.018, incorporando disposiciones sobre el Plan de Ordenación Territorial, la Oficina de Planificación Municipal, la Oficina de Permisos y Reglamentos Internos, la notificación de decisiones, y los fondos para la elaboración del Plan de Ordenación Territorial. Se sustituyó sistemáticamente la Oficina de Gerencia de Permisos por la Oficina Central de Permisos, la Oficina de Ordenación Territorial por Oficina de Planificación Municipal, y el Plan de Ensanche por Plan de Expansión Urbana; términos como ordenación territorial, plano de clasificación de suelo, suelo urbanizable y variación de construcción fueron eliminados y reservados; y los conceptos de excepción, lotificación, variación de uso, zona urbana y otros términos se entenderán conforme al Código de Planificación y Permisos y el Reglamento Único.
- Se enmienda la Ley 110-2020, según enmendada, conocida como “Ley del Cuerpo de Vigilantes de Recursos Naturales y Ambientales del Gobierno de Puerto Rico” en su Artículo 3 para establecer en las definiciones que la zona marítimo-terrestre será todo espacio de las costas de Puerto Rico según lo definido en el Código de Planificación y Permisos y su reglamento, eliminando así cualquier definición autónoma que pudiera resultar incompatible con el nuevo marco normativo y asegurando que los vigilantes de recursos naturales apliquen un concepto uniforme y armonizado con el sistema de planificación y permisos vigente.
- Se enmienda la Ley 118-2022, según enmendada, conocida como “Ley para Acelerar los Procesos para Otorgar Títulos de Propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos adscrito al Departamento de la Vivienda” en sus Artículo 3 y 15 para incorporar las segregaciones dentro de los procesos expeditos de la ley, incluyendo los permisos de construcción y de uso que requieran que un solicitante de programas públicos de asistencia, recuperación, reconstrucción, mitigación,

relocalización o cualquier otro programa gubernamental demuestre su titularidad para realizar gestiones administrativas, aceptándose como prueba suficiente una Certificación de Titularidad juramentada creada en virtud de esta ley. Se sustituyó la Oficina de Gerencia de Permisos por la Oficina Central de Permisos, y se eliminaron las limitaciones anteriores referentes a los programas CDBG-DR y MIT, ampliando así el alcance de la ley. Se eliminó el procedimiento expedito establecido originalmente en la ley, disponiéndose que será la Oficina Central de Permisos quien establecerá los términos para la otorgación de permisos relacionados a solicitudes de programas especiales para segregaciones y agrupaciones, conforme al Código de Planificación y Permisos.

RESUMEN EJECUTIVO CAPÍTULO XVI – ENMIENDAS Y DEROGACIONES

SUBCAPÍTULO B – DEROGACIONES (ART. 16.155)

Las siguientes leyes serán derogadas con el propósito de modificar los procedimientos dispuestos en ellas conformes al Código de Permisos y el Reglamento Único.

- Ley Núm. 168 de 4 de mayo de 1949, según enmendada, conocida como “Ley para Ordenar la Adopción de un Código de Edificación de Puerto Rico”.
- Ley Núm. 25 de 8 de junio de 1962, según enmendada, conocida como “Ley para Requerir Facilidades Vecinales en los Desarrollos de Urbanizaciones y Edificios Multipisos”.
- Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, conocida como “Ley de Certificación de Planos o Proyectos”.
- Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico”.
- Ley Núm. 7 de 19 de julio de 1985, según enmendada, conocida como “Ley para la Certificación de Planos Finales de Construcción que Requieran Permisos y Endosos de Varias Agencias”.
- Ley Núm. 148 de 4 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce”.

- Ley 75-1995, según enmendada, conocida como, “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras.”
- Ley 165-1999, según enmendada, conocida como “Ley de las Llaves de Paso para el Servicio de Agua en el Interior de los Apartamentos”.
- Ley 424-2004, según enmendada, conocida como “Ley del Procedimiento Especial Para la Obtención de los Servicios de Agua y Electricidad en las Facilidades Comunitarias de las Comunidades Especiales”.
- Ley 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”.
- Ley 216-2014, según enmendada, conocida como “Ley del Control de Información Fiscal y de Permisos”.
- Ley 19-2017, Ley para Simplificar y Transformar el Proceso de Permisos de 2017.
- Ley 103-2020, (enmienda el artículo 7 de la Ley Núm. 218 de 2008, Ley para el Control y la Prevención de la Contaminación Lumínica).
- Ley 111-2025 (enmienda a la Ley Núm. 161-2009, Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico).

RESUMEN EJECUTIVO CAPÍTULO XVII — DISPOSICIONES TRANSITORIAS (17.01 – 17.10)

- Este capítulo establece cómo se maneja el cambio del sistema de permisos actual al nuevo sistema establecido por el Código de Permisos, asegurando que la implementación no afecte los procesos o derechos existentes.
- Se establece un mecanismo para implementar el Código de forma inmediata, aún antes de que entre en vigor el Reglamento Único, autorizándose a la Junta de Planificación y Urbanismo y al Secretario del DDEC a adoptar resoluciones o disposiciones administrativas temporeras con criterios, equivalencias y procesos provisionales para evitar que el sistema se detenga.
- Se dispone la continuidad del Reglamento Conjunto vigente durante el periodo de transición, de manera que el sistema tenga una base normativa mientras se adopta el Reglamento Único.

- Se atiende la rehabilitación de Santurce y Río Piedras, manteniendo la política pública de revitalización urbana y delegando en el Municipio Autónomo de San Juan la preparación e implantación de Planes de Área, mientras continúan aplicando los instrumentos de planificación vigentes.
- Se concede un término de 90 días a las EGCs para actualizar su reglamentación para atemperarlas a lo establecido en el Código de Permisos.
- Se regula la vigencia y ajuste de planes especiales durante el proceso de transición, permitiendo su revisión y adaptación sin que pierdan efectividad mientras se armonizan con el nuevo marco legal.
- Se regula cómo se manejará, durante la transición, la emisión de recomendaciones por parte de las EGCs, asegurando que ese componente del proceso continúe operando de forma ordenada, el Secretario del DDEC tendrá facultad para emitir las directrices a esos fines.
- Se atiende la transición de los derechos y cargos por servicios relacionados con la evaluación y otorgación de permisos, permitiendo su revisión y ajuste dentro del nuevo sistema sin interrumpir su funcionamiento.
- Se dispone expresamente la prevalencia de los usos establecidos en el Reglamento Único, por lo que cualquier disposición que establezca usos incompatibles con los establecidos en dicho reglamento se considerarán nulas.

RESUMEN EJECUTIVO CAPÍTULO XVIII — DISPOSICIONES FINALES (18.01 – 18.03)

- Se dispone que las entidades y funcionarios del sistema de permisos no incurrirán en responsabilidad civil por actuaciones realizadas de buena fe en el ejercicio de sus funciones conforme al Código de Permisos.
- Asimismo, se establece que dichas entidades y funcionarios serán indemnizados por los costos asociados a reclamaciones relacionadas con esas actuaciones, en la medida en que les aplique dicha inmunidad bajo las leyes de Puerto Rico y de los Estados Unidos.
- Se incluye una Tabla de Contenido de todo el Código de Permisos.
- Se establece que el Código de Permisos entrará en vigor inmediatamente desde el momento de su aprobación.