

“Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”

Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada

{Ir a [Tabla de Contenido](#)}

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 175 de 23 de noviembre de 2010](#)

[Ley Núm. 106 de 5 de junio de 2012](#)

[Ley Núm. 142 de 20 de julio de 2012](#)

[Ley Núm. 18 de 15 de mayo de 2013](#)

[Ley Núm. 151 de 10 de diciembre de 2013](#)

[Ley Núm. 62 de 11 de junio de 2014](#)

[Ley Núm. 78 de 1 de julio de 2014](#)

[Ley Núm. 214 de 16 de diciembre de 2014](#)

[Ley Núm. 240 de 22 de diciembre de 2014](#)

[Ley Núm. 248 de 29 de diciembre de 2015](#)

[Ley Núm. 19 de 4 de abril de 2017](#)

[Ley Núm. 109 de 30 de mayo de 2018](#)

[Ley Núm. 141 de 10 de julio de 2018](#)

[Ley Núm. 132 de 27 de agosto de 2020](#)

[Ley Núm. 61 de 8 de abril de 2024](#)

[Ley Núm. 118 de 29 de julio de 2024](#)

[Ley Núm. 119 de 29 de julio de 2024](#)

[Ley Núm. 122 de 1 de agosto de 2024](#)

[Ley Núm. 124 de 2 de agosto de 2024](#)

[Ley Núm. 131 de 7 de agosto de 2024](#)

[Ley Núm. 106 de 8 de agosto de 2025](#)

[Ley Núm. 111 de 10 de agosto de 2025](#)

[Ley Núm. 82 de 12 de mayo de 2026](#))

Para crear la “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico” a los fines de establecer el marco legal y administrativo que regirá la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos por el Gobierno de Puerto Rico; crear la **Oficina de Gerencia de Permisos**, definir sus funciones, facultades y obligaciones y disponer en torno a su organización; crear la figura del Profesional Autorizado, definir su composición, sus funciones, facultades y obligaciones, y disponer en torno a su autorización; crear la figura de los Gerentes de Permisos, Representantes de Servicios y la figura de los Oficiales de Permisos y disponer en torno a sus facultades; crear la Oficina del Inspector General de Permisos, definir sus funciones, facultades y obligaciones y disponer en torno a su organización; disponer en torno a la revisión administrativa y judicial de las decisiones tomadas conforme a esta Ley; establecer un proceso de transición; enmendar el Artículo 5 y 6 de la [Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada](#); derogar el Artículo 4 de la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#); enmendar el Artículo 8 de

la [Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada](#); enmendar los Artículos 6 y 7 de 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”](#); enmendar las secciones 2 y 3 de la [Ley Núm. 112 de 20 de julio de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico”](#); enmendar los incisos (c) y (d) del Artículo 10 de la [Ley Núm. 8 de 8 de enero de 2004, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Recreación y Deportes”](#); derogar la [Ley Núm. 313 de 19 de diciembre de 2003](#); enmendar el Artículo 4 de la [Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como “Ley sobre Política Pública Ambiental”](#); derogar la [Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos”](#); establecer penalidades; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

“Lo más importante es que un nuevo sistema de permisos –transparente, ágil y eficiente- impulsará nuestra economía, ayudando a crear decenas de miles de empleos, tanto en la construcción como empleos permanentes en otros sectores, que tanta falta nos hacen. Más aún, la nueva ley de permisos nos permitirá balancear adecuadamente el desarrollo económico y LA PROTECCION AMBIENTAL.

Sí, la nueva ley de permisos ayuda a proteger el ambiente. El sistema actual es burlado constantemente precisamente porque es complejo, costoso e incierto.

El actual sistema de permisos es el culpable principal de la cantidad de construcciones informales, o “al garete” en todo Puerto Rico, que atentan contra el medioambiente, la salud e incluso la vida, pues a menudo se construyen en terrenos peligrosos.”

Hon. Luis G. Fortuño
Gobernador de Puerto Rico
Mensaje Especial
Asamblea Legislativa
17 de agosto de 2009

Puerto Rico atraviesa por un momento histórico de crisis económica y fiscal sin precedente. Como una de las estrategias para rescatar nuestra economía, tenemos que reformar el deficiente sistema para la evaluación y otorgamiento de permisos de manera que éste sirva de dinamismo a diversas alternativas de desarrollo que permitan al Gobierno de Puerto Rico atender las necesidades del pueblo puertorriqueño.

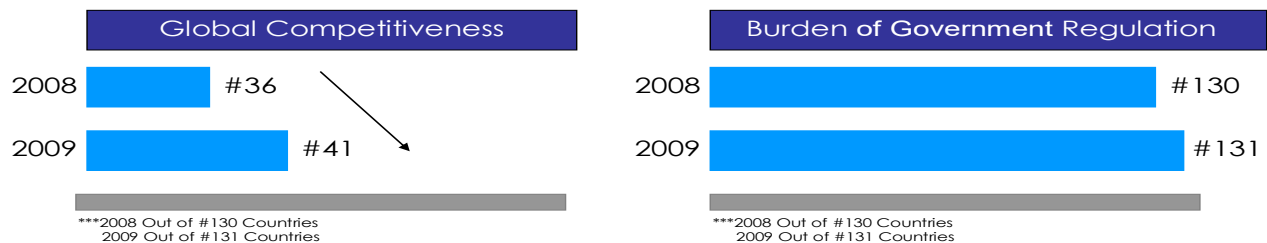
Según esbozado en el Programa de Cambio y Recuperación Económica 2009-2012, una estrategia importante es lograr un gobierno simple y eficiente. Con esta pieza legislativa, se persigue reestructurar los procesos de planificación para facilitar el desarrollo económico, devolver la confianza en nuestras agencias planificadoras, brindar certeza al proceso de permisos y garantizar un desarrollo sustentable en armonía con nuestro ambiente.

El proceso de permisos para el desarrollo de obras de construcción en Puerto Rico se encuentra en un estado crítico que atenta negativamente contra diversos frentes socioeconómicos, culturales y empresariales. La realidad ineludible nos indica que el proceso en la evaluación para el otorgamiento de permisos es una de las áreas más problemáticas y deficientes que realiza el Gobierno. Por consiguiente, el mismo afecta gravemente nuestro desarrollo en general. Por ello, resulta indispensable que atendamos con prioridad esta situación negativa y diseñemos nuevas alternativas para atender la misma.

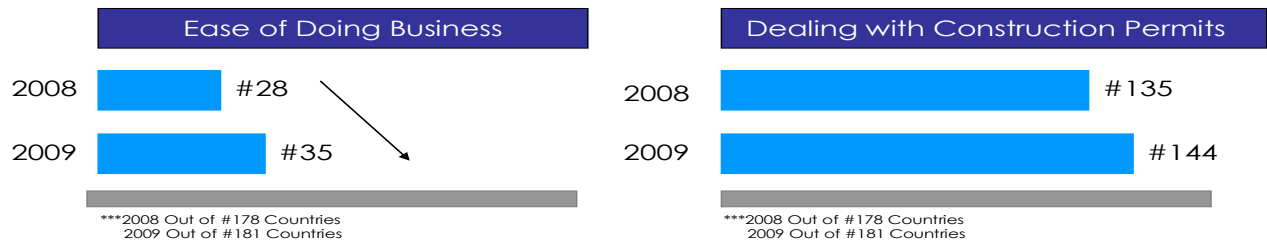
La severidad de este problema ha causado que la comunidad mundial clasifique nuestro proceso de permisos como uno de los peores en el mundo. De acuerdo al Global Competitiveness Report 2008-2009 realizado por la prestigiosa entidad The World Economic Forum, Puerto Rico representa uno de los últimos cuatro sistemas de reglamentación de permisos más onerosos y burocráticos en todo el mundo. Según dicho estudio, Puerto Rico ocupa la posición número 131 de 134 países que fueron evaluados en este renglón a nivel mundial. Inclusive, este estudio también determinó que los puertorriqueños y puertorriqueñas estiman que el factor más problemático para hacer negocios en Puerto Rico es la burocracia gubernamental.

Otro reconocido estudio mundial, Doing Business 2008-2009, realizado por The World Bank Group, posiciona a Puerto Rico en el número 144 de 181 países en cuanto a la dificultad enfrentada en los trámites de permisos de construcción. De hecho, debido al fracaso de iniciativas previas y por la inacción o incapacidad de crear soluciones permanentes de las pasadas administraciones, ambos estudios globales claramente indican que nuestro proceso de permisos y reglamentación no sólo es ineficiente, sino que, peor aún, va en rápido retroceso. La data incontrovertible demuestra que Puerto Rico se aproxima rápidamente a ser la jurisdicción más problemática del mundo en cuanto a trabas de burocracia gubernamental y trámites de permisos. Más preocupante aún es el hecho de que ambos estudios han concluido que la competitividad global de Puerto Rico va en rápido descenso.

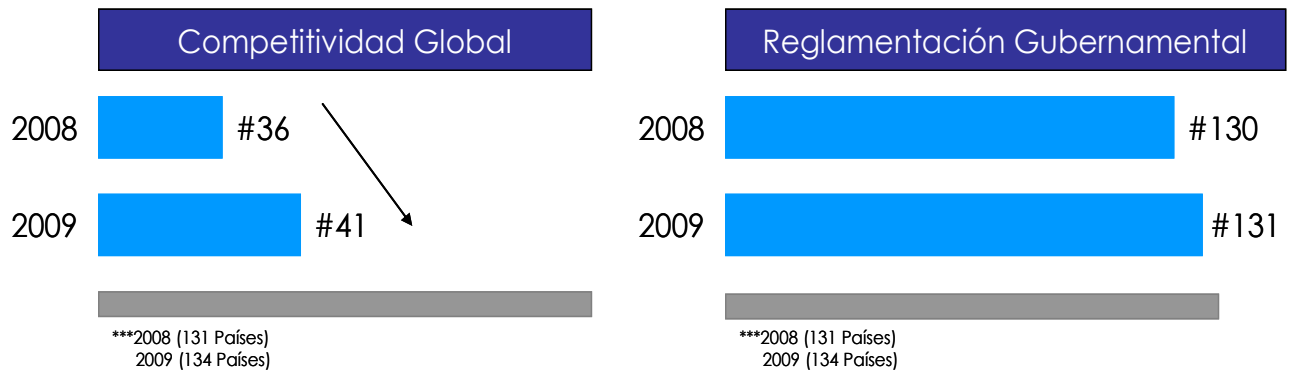
Global Competitiveness Report, World Economic Forum



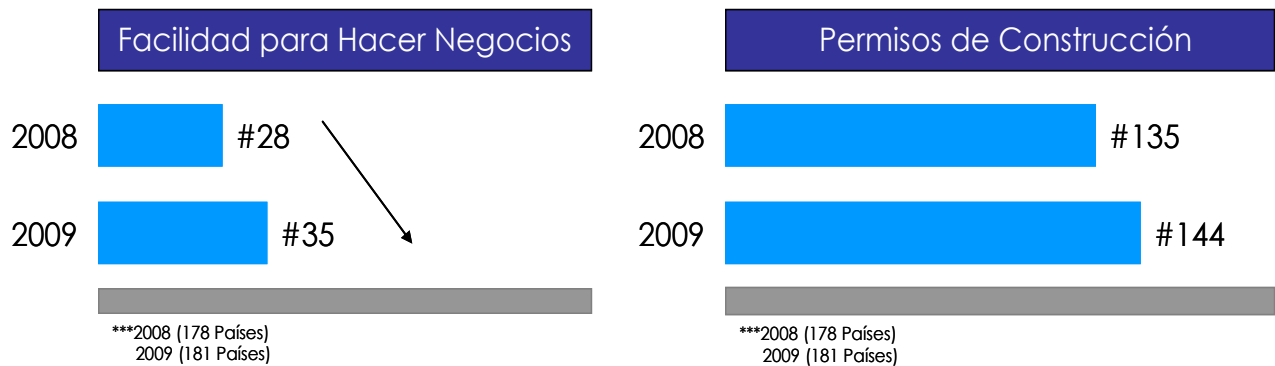
Doing Business, The World Bank Group



Global Competitiveness Report, World Economic Forum



Doing Business, The World Bank Group



A nivel regional (América Latina y el Caribe), la situación puertorriqueña en cuanto a procesos de permisos no es mejor. Según *The World Bank Group*, Puerto Rico ya ocupa la antepenúltima posición (30 de 32 países) en la lista regional. Inclusive, de acuerdo a este mismo estudio, otros países caribeños tienen mejor posicionamiento global que Puerto Rico (núm. 144), incluyendo Guyana (núm. 37), Jamaica (núm. 49), República Dominicana (núm. 77), Surinam (núm. 95), y Haití (núm. 126). No hay duda de que Puerto Rico se encuentra en una situación precaria y de que, de no actuar con prontitud y eficacia, las consecuencias serían nefastas. El hecho que Puerto Rico es una isla pequeña no puede, ni debe, servir de excusa para evitar tener un sistema de permisos de primer orden, máxime cuando muchos de los países con mejor posición que nosotros son islas como Puerto Rico. Entre éstas se destacan Singapur, las Islas Marianas, St. Vincent y Granada, St. Kitts y Nevis, y Santa Lucía.

Muchos expertos han concluido que la existencia de una burocracia gubernamental compleja, excesiva y onerosa tiene el efecto de marginar y empujar a los comerciantes a la economía informal, desorganizada y, a veces, ilegal. Por tanto, los sistemas y estructuras que contienen estas trabas gubernamentales actúan en detrimento de los países, sus economías, bienestar social y salud fiscal (Véase Friedrich Schneider, *Shadow Economies Around the World: What do we Know?*, University of Linz - Department of Economics – 2004; véase además “*The Economic Impact of Accelerating Permit Processes on Local Development and Government Revenues*”, National Economic Consulting Division - Dic. 2005, afirmando que existe una fuerte correlación entre

reformular un sistema de permisos ineficiente y sus efectos en términos de desarrollo económico y mayores ingresos fiscales de un gobierno). Inclusive, estos expertos coinciden que quien más se afecta por estos tipos de sistemas son las pequeñas y medianas empresas quienes son las que dependen de procesos sencillos, eficientes y ágiles para poder establecerse y progresar. Id. Este efecto adverso ya ha ocurrido en Puerto Rico donde en los últimos años hemos visto el fracaso de muchas de nuestras pequeñas y medianas empresas. Indiscutiblemente, este efecto ha sido en detrimento de nuestra economía y clase trabajadora. Es incuestionable que la inhabilidad de gobiernos pasados de transformar efectivamente nuestro proceso de permisos ya ha tenido resultados nefastos para la economía puertorriqueña y su desarrollo.

La estructura vigente del proceso de permisos ha confrontado problemas de efectividad en su funcionamiento por muchos años. A manera de ejemplo, en 1979, y a tan sólo 4 años de existencia, el ex-Gobernador Carlos Romero Barceló tuvo que crear una “Unidad Interagencial Especial” con el fin de combatir la burocracia en la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE). El constante fracaso de este proceso y la frustración que ha causado es aún más evidente. La ley orgánica de ARPE ha sido enmendada aproximadamente 20 veces. Por décadas los gobernadores han emitido varias órdenes ejecutivas en un intento de conseguir alternativas para atender la situación de burocracia e ineficiencia en el proceso de permisos. De hecho, la magnitud del problema ha sido tal que el gobierno ha recurrido a la creación de organismos que coexisten de manera paralela con ARPE, como lo han sido el Centro de Gestión Única (CGU), el Centro de Trámite Acelerado (CTA) y el Centro Expreso de Trámites (CET).

Las causas del problema de permisos de Puerto Rico son ampliamente conocidas. Estas causas son críticas en el proceso e incluyen, entre otras:

1. Reglamentación excesiva y duplicidad de los trámites de evaluación de casos a nivel interno e intergubernamental;
2. Procesamiento manual lento;
3. Manejo excesivo y oneroso de documentación;
4. Falta de cumplimiento con los términos de tiempo establecidos;
5. Falta de fiscalización efectiva; e
6. Incertidumbre y desconfianza en el proceso.

No podemos prolongar la existencia de estructuras y procesos gubernamentales que obstaculizan e impiden nuestro desarrollo económico. Esta Asamblea Legislativa no puede permitir en este momento histórico que nos encontramos, que el progreso de Puerto Rico se detenga a causa de estructuras gubernamentales que ya no le sirven bien al Pueblo y se han tornado obsoletas.

La reingeniería de los procesos de permisos para construcción, además de terminar con parte de la burocracia, abre una ventana de oportunidades y hace que el sistema sea uno menos vulnerable a críticas; haciendo que los procesos de permisos sean más sólidos y certeros.

La industria de la construcción es el sector más afectado por la lentitud y deficiencia del proceso actual de permisos. Uno de los datos importantes de esta industria es que genera por cada millón de dólares de inversión en construcción 34 empleos entre directos, indirectos e inducidos. Por ejemplo, si el gobierno tiene un proyecto de inversión de gran envergadura, como de \$300 millones en inversión en construcción, el efecto multiplicador en el empleo para toda la economía sería de 10,200 empleos generados para toda la Isla.

A enero de 2009, existían alrededor de 900 proyectos pendientes de evaluación ante la Junta de Planificación y más de 3,000 solicitudes de permisos pendientes en ARPE. En conjunto, la Junta de Planificación estima que estos proyectos pueden representar más de \$12,000 millones en posible inversión para la economía de Puerto Rico. La reforma del proceso de permisos viabilizará que aquellos proyectos que cumplan con la reglamentación se materialicen. Más aún, se estima que este estancamiento de proyectos y permisos, a su vez, representa miles de millones de dólares en pérdidas de inversión de capital extranjero que nunca llegará a nuestra Isla.

Las estadísticas son evidencia irrefutable del problema. Según datos estadísticos del propio gobierno, los proyectos que más empleos crean (directos e indirectos) y que benefician a la economía son los proyectos que más se tardan en obtener sus permisos (desde la etapa de consulta de ubicación hasta el de permiso de uso) bajo el sistema actual, a saber:

- Proyectos turísticos tardan un promedio de 7.8 años;
- Proyectos comerciales tardan un promedio de 5.3 años;
- Proyectos residenciales de interés social tardan un promedio de 5.2 años;
- Proyectos de construcción de residencias privadas se tardan 5.1 años; y
- Proyectos industriales tardan un promedio de 3.3 años.

Según la Junta de Planificación, para los años fiscales 2006 y 2007 hemos visto un déficit de \$752.8 millones en el valor de los permisos de construcción expedidos por ARPE, que es el indicador más pertinente de cómo la industria podría comportarse para este tiempo. Además, desde el año fiscal 2004 hemos visto una constante y marcada reducción de aproximadamente un 30% de la inversión privada en la industria de la construcción en Puerto Rico.

Es indiscutible que el proceso de permisos actual no responde a las necesidades y realidades de Puerto Rico y por tanto se tiene que reformar y transformar. El estado actual es inaceptable.

Situación Mundial

Alrededor del mundo los países están implementando reformas para fortalecer y promover su desarrollo económico. Entre las tendencias mundiales de reforma de permisos se destacan las siguientes:

- Creación de Oficinas Únicas de Permisos - En asuntos de permisos, la tendencia mundial más marcada es establecer el concepto de “oficina única” de asuntos de permisos, tal como en Singapur, Alemania, y Estados Unidos.
- Incorporación de Tecnología - Los gobiernos de los países del mundo avanzan a ritmo acelerado en sus esfuerzos por modernizar sus sistemas de información, incluyendo el área de permisos, pues saben que su competitividad depende en gran medida de su habilidad de agilizar el proceso a través de la incorporación y aprovechamiento de nueva tecnología. A manera de ejemplo, en el país más adelantado en esto, Singapur, los permisos se aprueban como regla general en 30 días y desde el año 2008 utilizan un sistema que envía notificación inmediata del estado de un proyecto por correo electrónico y mensajes de texto.
- Implementación de Mecanismos de Certificación Profesional - Mundialmente se está usando el mecanismo de certificación profesional, donde profesionales licenciados, autorizados o certificados, tales como los ingenieros y arquitectos, así como otros profesionales cualificados y autorizados por diversas leyes y reglamentos que les permiten

certificar planos de construcción y emiten ciertos permisos, a riesgo de severas sanciones penales y de perder sus licencias.

- Acortar Términos y Simplificar Procesos – Muchos países se mueven en la dirección de acortar los términos y agilizar y minimizar los trámites que componen los procesos del sistema para simplificarlo, y hacerlo más justo y razonable.
- Crear Reglas Más Claras - Creando reglas más claras, uniformes y objetivas, los gobiernos pueden acelerar el proceso, creando mayor transparencia.
- Fortalecer Instituciones de Fiscalización Mediante Mecanismos de Contrapesos – Cualquier reforma del sistema de permisos requiere un contrapeso, un componente que fortalezca el aspecto de fiscalización, pues sin ello no hay transparencia ni confiabilidad.

Un aspecto importante para organizar los procesos en la evaluación de permisos es que exista una normativa clara que limite la discrecionalidad en éstos. En la medida que existe discreción a nivel de los funcionarios que intervienen en el proceso, aumenta el riesgo de la arbitrariedad, el error y la corrupción. Esa normativa debe surgir de una planificación cuidadosa del uso del suelo que, a su vez, debe partir de una visión clara del futuro económico, social y ambiental de Puerto Rico.

La Junta de Planificación inició un proceso para desarrollar el Plan Integral de Desarrollo Estratégico (PIDES) que proveerá el marco económico y social para la planificación del uso del suelo. Paralelamente estará poniendo en vigor el programa HACÉS (Herramientas de Acción) que comprende los planes de las distintas agencias conforme al PIDES y sustituirá el actual Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA) por un nuevo instrumento, el Plan de Inversiones Estratégicas (PIE), que se enfocará en lograr las prioridades del gobierno en cuanto a inversiones, con una visión estratégica e integrando las inversiones públicas de las diversas entidades gubernamentales en función de las prioridades establecidas. El PIE no será meramente un documento informativo, que es en lo que el PICA se ha convertido. Estos documentos servirán de base para la actualización del Plan de Uso de Terrenos (PUT) que es una de las prioridades de la Junta de Planificación. El Plan de Uso de Terrenos (PUT) es una herramienta complementaria, pero no indispensable para alcanzar el éxito de la Reforma de Permisos.

Metas y Objetivos de esta Ley

Ante esta realidad, tenemos que facilitar y propiciar el desarrollo integral, económico, social y físico sostenible de Puerto Rico que resultará en el crecimiento de más, mejores y diversas industrias y en la creación de empleos en el sector privado. Para esto, resulta indispensable cambiar y reformar aquellas estructuras que nos amarran a un pasado ineficiente y que limitan nuestro potencial de desarrollo de cara al futuro en un mundo globalizado. Puerto Rico tiene los recursos y elementos para estar a la par con las jurisdicciones que poseen los mejores sistemas de permisos del mundo. Hay que re-establecer a Puerto Rico como un lugar de vanguardia para la inversión de capital para el beneficio de nuestro Pueblo.

Para mejorar nuestra posición competitiva ante el mundo es necesario implantar un nuevo sistema que se cimiente en un enfoque moderno, transparente, confiable, ágil y eficiente que fomente ese desarrollo integral, económico, social y físico sostenible que Puerto Rico necesita para sobrepasar la crisis actual y alcanzar y mantener la competitividad de una economía de primera.

Con estos principios como guía, esta Ley proveerá el vehículo que establecerá la base jurídica para la creación de una estructura para la evaluación y otorgamiento de permisos en Puerto Rico que asegure el cumplimiento con las leyes y reglamentos y logre las metas arriba mencionadas. Esta nueva estructura, además de lograr un verdadero balance entre el desarrollo económico y la protección de nuestros recursos naturales, también garantizará el derecho al disfrute de la propiedad.

El derecho al disfrute de la propiedad, garantizado bajo la Constitución de los Estados Unidos de América y la del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, es medular en el desarrollo socioeconómico de un pueblo y su búsqueda de la felicidad (Constitución de los Estados Unidos de América, Enmiendas Quinta y Decimocuarta; Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Artículo II, Sección 7), y así deberán interpretarse las disposiciones de esta Ley a favor del derecho al pleno disfrute de la propiedad como derecho fundamental y amplio.

Además, nuestra Constitución contiene una clara declaración de política pública y obligación del Estado de lograr la más eficaz conservación de los recursos naturales de Puerto Rico (Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Artículo VI, Sección 19). Es menester aclarar que dicho mandato está expresamente sujeto a que se logre el mayor desarrollo y provecho de los recursos naturales para el beneficio general de la comunidad. Esta condición claramente exige un balance flexible de ambos principios constitucionales, toda vez que quedan razonablemente equilibrados la obligación del Estado a conservar nuestros recursos naturales con el derecho fundamental al disfrute de la propiedad.

Esta Ley establecerá los mecanismos y procesos para lograr una nueva visión de planificación y urbanismo que guíe a Puerto Rico hacia un futuro de progreso y prosperidad. El Pueblo de Puerto Rico exige acción inmediata para atender los problemas económicos que atraviesa la Isla. Esta Asamblea Legislativa acepta y reconoce dicho mandato a través de esta Ley, que incluye un nuevo ordenamiento jurídico que responde a las realidades y necesidades de nuestro Pueblo.

En consideración de las tendencias mundiales antes mencionadas y reconociendo que una reforma del proceso de permisos es indispensable para mejorar la economía - y a su vez generar mayores ingresos fiscales para el gobierno - esta Asamblea Legislativa entiende necesario y urgente transformar el proceso de permisos de Puerto Rico. Además de cumplir con el compromiso de reformar aquellos aspectos del gobierno que no están a tono con, ni a la altura de, las exigencias de estos tiempos, esta Ley establece una nueva estructura para evaluar, conceder o denegar permisos, fundamentado en los siguientes preceptos, entre otros:

- 1) Total transparencia a los procesos de evaluación, otorgación o denegación de permisos;
- 2) Requisitos y reglamentos claros y simplificados;
- 3) Reducción sustancial en el tiempo para obtener un permiso gubernamental;
- 4) Fiscalización efectiva, real y oportuna; y
- 5) Modernización, confiabilidad, agilidad, certeza y eficiencia que faciliten la inversión en Puerto Rico.

Descripción de la Nueva Estructura

Ante todas las realidades de nuestro sistema actual, esta medida crea un nuevo organismo gubernamental para dirigir el esfuerzo de emitir determinaciones finales y permisos, licencias, inspecciones, certificaciones y cualquier otra autorización o trámite que sea necesario. Este

organismo se llamará la Oficina de Gerencia de Permisos (“Oficina de Gerencia”). Esta oficina será la encargada de recibir y atender las solicitudes antes descritas. Para lograr este propósito, el proyecto de ley le transfiere a la Oficina de Gerencia las facultades que actualmente tienen numerosas entidades gubernamentales – definidas en la Ley como Entidades Gubernamentales Concernidas.

Es la intención de la Asamblea Legislativa que a partir de la aprobación de esta Ley, la Oficina de Gerencia, a través de su Director Ejecutivo y los Profesionales Autorizados, según aplique, evaluarán, solicitudes de permisos y consultas de ubicación, y emitirán determinaciones finales, permisos, certificaciones para la prevención de incendios y de salud ambiental que previo a la aprobación de esta Ley eran evaluados y expedidos o denegados por las Entidades Gubernamentales Concernidas al amparo de sus leyes orgánicas u otras leyes especiales. De igual forma, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, conforme a lo establecido en el [Artículo 18.10](#) de esta Ley y de la [Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”](#), podrán emitir determinaciones finales y permisos.

En términos generales, la Oficina de Gerencia y el Profesional Autorizado evaluarán y concederán o denegarán los permisos que hasta ahora están bajo la jurisdicción de la Administración de Reglamentos y Permisos; la mayor parte de las consultas de ubicación que actualmente son de la jurisdicción de la Junta de Planificación; los permisos, y las recomendaciones que actualmente emiten numerosas entidades gubernamentales con relación al desarrollo y uso de terrenos. La Oficina de Gerencia de Permisos, por medio de los Gerentes determinará cumplimiento ambiental de toda acción sujeta a un análisis de impacto ambiental bajo la [Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como “Ley de Política Pública Ambiental de Puerto Rico”](#); y luego de entrar en acuerdos interagenciales, expedirá permisos, certificados, licencias o documentos gubernamentales requeridos para propósitos de construcción y usos de terrenos, y para realizar u operar negocios en Puerto Rico. La Oficina de Gerencia contará con seis unidades especializadas para evaluar el cumplimiento de cada una de las solicitudes presentadas a través de las recomendaciones.

Para cumplir las funciones que en esta Ley se le encomiendan, la Oficina de Gerencia tendrá una estructura dinámica y ágil encabezada por un Director Ejecutivo y cimentada en tres componentes principales: la Junta Adjudicativa, los Gerentes de Permisos y el Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. La Junta Adjudicativa estará compuesta por tres miembros asociados y un alterno en cada región donde ubique la Oficina de Gerencia de Permisos y dará trámite a las solicitudes de permisos discrecionales presentadas ante la Oficina de Gerencia. Por otro lado, los Gerentes de Permisos dirigirán las seis divisiones especializadas de la Oficina de Gerencia: 1) Medioambiente; 2) Salud y Seguridad; 3) Infraestructura; 4) Arqueología y Conservación Histórica; 5) Recomendaciones sobre Uso; y 6) Edificabilidad, Códigos Energéticos y de Construcción. En el caso de los Gerentes de Salud y Seguridad y Edificabilidad podrán otorgar certificaciones de salud ambiental y prevención de incendio y determinaciones finales y permisos, respectivamente para pequeñas y medianas empresas (PYMES). Estas unidades especializadas abarcarán las áreas administrativas de todas las entidades gubernamentales que hoy día intervienen en el proceso de evaluación y otorgamiento de permisos, comentarios y recomendaciones.

La División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental, determinará el cumplimiento ambiental de toda acción sujeta a un análisis de impacto ambiental bajo la [Ley de Política Pública](#)

[Ambiental de Puerto Rico, Ley Núm. 416 de 22 de septiembre, de 2004, según enmendada.](#)

Además, esta Ley crea el Permiso Verde el cual será evaluado por la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental mediante exclusión categórica concedido para aquel proyecto o edificación que cumpla con las guías de diseño verde. Dichas guías serán incorporadas en el Reglamento Conjunto.

El Director Ejecutivo contará, además, con la asistencia de Representantes de Servicio asignados a orientar al público en general, así como para facilitar el proceso de pre-consultas introducido bajo esta Ley como mecanismo de pre-radicación para informar sobre los requisitos potencialmente aplicables a determinado proyecto. Estos Representantes, además, asistirán al Director Ejecutivo en la verificación del cumplimiento de los Gerentes con los términos y particularidades de sus funciones.

Esta Ley también crea la figura de los Oficiales de Permisos como herramienta adicional para asegurar el flujo eficiente y ágil de información necesaria para el descargue de las funciones de los Gerentes. Estos funcionarios serán designados por los secretarios de departamentos, jefes de agencias y directores de corporaciones públicas para laborar desde las Entidades Gubernamentales Concernidas, en particular aquellas corporaciones públicas relacionadas a infraestructura.

Con la intención de disminuir la carga de trabajo de la Oficina de Gerencia en la evaluación y concesión de permisos ministeriales, esta medida establece un mecanismo para que dichos permisos, así como ciertas licencias y certificaciones, puedan ser evaluadas y otorgadas por los Profesionales Autorizados y los Inspectores Autorizados. Este novel mecanismo cuenta con estrictas medidas cuyo propósito es asegurar la confiabilidad de la ejecución de las funciones de los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados. De esta manera, la facultad que se le delega a éstos deberá ser tan certera, ágil y confiable como cualquier trámite iniciado en la Oficina de Gerencia.

Con la aprobación de esta Ley, las Entidades Gubernamentales Concernidas pasan a realizar la función para la que originalmente fueron creadas, la de fiscalizar y proteger los importantes intereses que sus leyes orgánicas les delegan. Mediante el mecanismo establecido, las Entidades Gubernamentales Concernidas podrán fiscalizar el cumplimiento de los solicitantes con los permisos otorgados. Las Entidades Gubernamentales Concernidas podrán expedir multas las cuales podrán ser revisadas ante el Tribunal de Primera Instancia. Se crea la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos como un foro especializado e independiente, conocida como “Junta Revisora”, que adjudicará imparcialmente los casos ante su consideración. La Junta Revisora estará integrada por tres miembros asociados y actuará como un cuerpo colegiado presidido por un abogado.

La Oficina del Inspector General de Permisos tendrá las siguientes funciones: (a) atender querellas relacionadas a las determinaciones finales de la Oficina de Gerencia de Permisos y del Profesional autorizado; (b) auditoria de las determinaciones finales otorgadas por la Oficina de Gerencia, el Profesional y los Inspectores Autorizados; (c) la importante encomienda de fiscalizar la conducta y el cumplimiento con las leyes y reglamentos aplicables de la Oficina de Gerencia y de los Profesionales e Inspectores Autorizados; y (d) capacitar, adiestrar y autorizar a los Profesionales e Inspectores Autorizados. En torno a los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados, la Oficina del Inspector será la entidad encargada de asegurar que éstos cumplan con los más altos estándares éticos y con los requisitos de educación, previo al otorgamiento de la

autorización, así como la educación continua posterior a ésta. Los asuntos atendidos por el Inspector General de Permisos, serán revisables ante el Tribunal de Primera Instancia.

Como parte de su deber ministerial de fiscalización, por los primeros tres (3) años, contados a partir de la vigencia de esta Ley, el Inspector General auditará como mínimo un cincuenta por ciento (50%) de los permisos de los Profesionales Autorizados, y un veinte por ciento (20%) de los permisos y las determinaciones finales expedidas por la Oficina de Gerencia y un diez por ciento (10%) de las certificaciones otorgadas por los Inspectores Autorizados, bajo las disposiciones de esta Ley y el Reglamento Conjunto que se adopte al amparo de la misma. Esta labor será una continua y asegurará que nuestro proceso de permisos sea uno confiable, certero y acorde a la Ley.

Por otro lado, la Oficina del Inspector General tendrá la capacidad de fiscalizar mediante querrela el cumplimiento de las determinaciones finales otorgadas con la Ley y los reglamentos relacionados al desarrollo y uso de terrenos (e.g., construcciones, lotificaciones, o usos ilegales) y expedir multas.

En el caso de querellantes que soliciten la revocación de permisos o la paralización de obra o usos, el Inspector General tendrá quince (15) días para realizar la correspondiente investigación. Si el Inspector General determina que la querrela procede, éste acudirá ante el Tribunal de Primera Instancia y podrá solicitar: (a) celebración de vista; o (b) que se conceda el remedio solicitado sin notificación ni vista. En este último, el Inspector General pagará la fianza que determine el Tribunal. Luego de concedido el remedio solicitado, el Tribunal procederá a celebrar vista conforme al debido proceso de ley. Sin embargo, si el Inspector General no actúa durante el periodo de quince (15) días, la parte querellante podrá acudir motu proprio ante el Tribunal de Primera Instancia solicitando los remedios antes mencionado, aplicándole la imposición de fianza.

Todos estos mecanismos y organismos crearán un sistema bajo el cual la agilidad y la rapidez no serán sinónimos de la impunidad, el error y la corrupción. Todo lo contrario, con esta medida legislativa el Gobierno de Puerto Rico habrá diseñado una estructura transparente que agiliza el proceso de evaluación y otorgación o denegación de emitir determinaciones finales sobre solicitudes de consultas, permisos, licencias, inspecciones, certificaciones y cualquier otra autorización o trámite que sea necesario, con estrictas salvaguardas y contrapesos que asegurarán el interés público y darán la certeza y confiabilidad de que los procesos fueron realizados de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.

Esta Asamblea Legislativa entiende que es su menester aprobar esta Ley, la cual indiscutiblemente beneficiará a todos los residentes en Puerto Rico y que servirá como piedra angular para la recuperación económica. En fin, la creación de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Oficina del Inspector General de Permisos y la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos, como brazo facilitador y fiscalizador, servirán de punta de lanza para el progreso sustentable de Puerto Rico en el Siglo XXI, de una manera responsable, ordenada y en justo balance social, económico y ambiental.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

CAPITULO I. — DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.1. — Título abreviado. (23 L.P.R.A. § 9011 nota)

Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”.

Artículo 1.2. — Declaración de política pública. (23 L.P.R.A. § 9011 nota)

El Gobierno de Puerto Rico adopta como política pública el mejorar la calidad y eficiencia en la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el otorgamiento, autorización o denegación de licencias, inspecciones, querellas, certificaciones, consultas, autorizaciones y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico, así como determinaciones finales y permisos para desarrollos de proyectos de construcción. Como parte de dicha política pública es vital asegurar la transparencia, certeza, confiabilidad y agilización del proceso de evaluación para el otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos, además de la emisión de recomendaciones. Dichos procesos para la evaluación, otorgamiento o denegación de las licencias, inspecciones, querellas, certificaciones, autorizaciones, determinaciones finales y permisos, están revestidos del más alto interés público por ser un instrumento de desarrollo económico y como tal indispensable para la creación de empleos y la prestación de mejores servicios al pueblo y el disfrute de una mejor calidad de vida. Todo esto asegurando el fiel cumplimiento con las leyes y reglamentos y teniendo como norte el poder insertarnos dentro del marco de la competitividad que incluya el máximo desarrollo en lo concerniente al aspecto económico, social y físico sostenible del Pueblo de Puerto Rico. Este Artículo en conformidad con las disposiciones constitucionales según estipuladas en el Artículo II, Sección 7, y el Artículo VI, Sección 19 de la [Constitución de Puerto Rico](#). No obstante, nada de lo dispuesto en esta Ley podrá interpretarse como que enmienda, deroga o modifica la política pública del Gobierno de Puerto Rico sobre la Isla Municipio de Culebra, de conformidad con las disposiciones de la [Ley Núm. 66 de 22 de junio de 1975, según enmendada](#). Ninguna de las entidades gubernamentales podrá emitir permiso, endoso o documento alguno en violación a las disposiciones de la [Ley Núm. 66 de 22 de junio de 1975, según enmendada](#).

Artículo 1.3. — Alcance. (23 L.P.R.A. § 9011 nota)

Las disposiciones de esta Ley serán de aplicación a toda persona, natural o jurídica que solicite o interese solicitar: (a) determinaciones finales y permisos para proyectos de construcción y usos de terrenos y certificaciones en Puerto Rico; (b) licencias, permisos, certificaciones o documentos de agencias o entidades gubernamentales requeridos para la tramitación y expedición de licencias o permisos para realizar u operar negocios en Puerto Rico, tales como, pero sin limitarse a: certificaciones de deudas, certificados de antecedentes penales, certificados de existencia o de autorización para hacer negocios en Puerto Rico y certificados de cumplimiento (“*Good Standing*”), y cualesquiera otras requeridas por las agencias concernidas. Sujeto a lo dispuesto en el [Artículo 18.10](#), las disposiciones de esta Ley donde así se establezca, aplicarán a aquellos

Municipios que, a la fecha de aprobación de esta Ley, hayan obtenido un convenio de delegación con jerarquía de la I a la V, según lo dispuesto en la [Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”](#). También aplicará, donde así lo establezca las disposiciones de esta Ley, a aquellos municipios que adquieran en el futuro la jerarquía de la I a la V, con sujeción a los términos y condiciones de las delegaciones de competencias contenidas en dicho convenio y sujeto a lo dispuesto en la [Ley de Municipios Autónomos](#). Además, los Municipios Autónomos con convenio de delegación de competencia y transferencia de jerarquía de la I a la V, tendrán total exclusividad para otorgar determinaciones finales y permisos, según establecido en su correspondiente convenio de delegación.

Artículo 1.4. — Norma de interpretación. (23 L.P.R.A. § 9011 nota)

Las disposiciones de esta Ley se interpretarán de modo que aseguren que las determinaciones: sobre el desarrollo y uso de terrenos, sobre las solicitudes de revisión de proyectos y construcción de obras, y la expedición de certificaciones o documentos requeridos o necesarios para realizar negocios en Puerto Rico, se lleven a cabo de modo transparente, certero, confiable, uniforme, ágil y garantizando el debido procedimiento de ley. Las disposiciones de esta Ley deberán interpretarse de conformidad a lo establecido en el Artículo II, Sección 7, y el Artículo VI, Sección 19 de la [Constitución de Puerto Rico](#).

Artículo 1.5. — Definiciones. (23 L.P.R.A. § 9011)

Para los propósitos de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que se dispone a continuación, salvo que del propio texto de la misma se desprenda lo contrario:

- 1) **“Administrador”** — Administrador de la [Administración de Reglamentos y Permisos](#);
- 2) **“Agencia proponente”** — para propósitos de esta Ley y del requerido en el Artículo 4(B)(3) de la [Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como “Ley sobre Política Pública Ambiental”](#), será la Oficina de Gerencia de Permisos o cualquier otra agencia, entidad, instrumentalidad, departamento o Municipio;
- 3) **“Agrimensor Licenciado”** — persona natural debidamente autorizada a ejercer la profesión de la agrimensura en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la [Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada](#);
- 4) **“Agrónomo Licenciado”** — significa toda persona a quien se le haya concedido licencia para ejercer la práctica de la agronomía en Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la [Ley Núm. 20 de 9 de abril de 1941, según enmendada](#).
- 5) **“Aportación por concepto de exacción por impacto”** — cargo impuesto sobre un nuevo desarrollo o actividad para mitigar el efecto o impacto del mismo sobre la capacidad de la infraestructura existente, como condición para la expedición de una recomendación, una determinación final, permiso o autorización de construcción;

- 6) **“Áreas calificadas”** — terrenos comprendidos dentro de los límites de calificación (antes zonificación) establecidos en los Mapas de Calificación adoptados por la Junta de Planificación conforme a sus facultades legales;
- 7) **“Arquitecto Licenciado”** — persona natural debidamente autorizada a ejercer la profesión de la arquitectura en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la [Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada](#);
- 8) **“Asamblea Legislativa”** — el Senado de Puerto Rico y la Cámara de Representantes de Puerto Rico;
- 9) **“Cámara de Representantes”** — Cámara de Representantes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
- 10) **“Certificación de planos o documentos”** — declaración del Agrimensor, Arquitecto o Ingeniero, todos licenciados, que diseñó el plano para la construcción de una obra, utilizando el formulario establecido para tales propósitos, certificando que los planos y demás documentos requeridos están en conformidad con las leyes, reglamentos y especificaciones establecidas, conforme disponen la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#), la [Ley Núm. 7 de 19 de julio de 1985, según enmendada](#), y esta Ley;
- 11) **“Certificación para la prevención de incendios”** — certificación expedida, como parte del proceso para la evaluación en el otorgamiento de un permiso de uso, por la Unidad de Salud y Seguridad de la Oficina de Gerencia o un Inspector Autorizado, al dueño, operador, o administrador de un establecimiento público para autorizarlo a operar el mismo, y en la cual se evalúa el cumplimiento del establecimiento con los requisitos, reglamentos y leyes aplicables relacionados a la prevención de incendios;
- 12) **“Certificación de Exclusión Categórica”** — para propósitos de esta Ley, declaración escrita que somete el solicitante de una determinación final o permiso ante la Oficina de Gerencia de Permisos o ante un Profesional Autorizado, en donde certifica que la acción propuesta es una que, en el curso normal de su ejecución, no tendrá un impacto ambiental y/o que la misma ha sido expresamente excluida del proceso de planificación ambiental mediante una Ley o Reglamento.
- 13) **“Certificación de salud ambiental”** — certificación expedida, como parte del proceso para la evaluación en el otorgamiento de un permiso de uso, por la Unidad de Salud y Seguridad de la Oficina de Gerencia o un Inspector Autorizado, al dueño, operador, o administrador de un establecimiento público para autorizarlo a operar el mismo y en la cual se evalúa el cumplimiento del establecimiento con los requisitos, reglamentos y leyes aplicables relacionados a la salud ambiental;

- 14) **“Consulta de ubicación”** — Es el procedimiento ante la Oficina de Gerencia de Permisos o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, a los cuales se le haya delegado dicha facultad por medio del Convenio de Transferencia, para que evalúen, pasen juicio y tomen la determinación que estimen pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente y que no pueden considerarse mediante otro mecanismo. En áreas no calificadas incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza y complejidad requieran un grado mayor de análisis.
- 15) **“Contratista”** — persona natural o jurídica, licenciada o registrada en el Registro de Contratistas del Departamento de Asuntos del Consumidor en conformidad con las disposiciones de la [Ley Núm. 146 de 10 de agosto de 1995, según enmendada](#), que ejecuta obras de construcción;
- 16) **“Constructor”** — aplica a toda persona natural o jurídica, con la debida licencia de urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique al negocio de la construcción, en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización, o viviendas bien del tipo individual o multipisos;
- 17) **“Convenio de delegación”** — acuerdo mediante el cual el Gobierno Central transfiere total o parcialmente a un Municipio competencias, facultades y responsabilidades específicas bajo las disposiciones de la [Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada](#), [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 107-2020, “Código Municipal de Puerto Rico”](#)] delimitando su alcance y su ámbito de jurisdicción;
- 18) **“Costo estimado de la obra”** — el valor total de la obra de construcción o de cada una de las partes del conjunto de la obra. Incluye todas las partidas necesarias a la obra para su uso particular; mano de obra, materiales y equipos, sean provistas por el dueño o mediante contrato. No serán parte de los costos de la obra aquellos que sean indirectos, tales como seguros, fianzas, arbitrios e impuestos, o según determinado por reglamento;
- 19) **“Declaración de Impacto Ambiental (DIA)”** — documento ambiental presentado ante la Oficina de Gerencia de Permisos, quien referirá dicho documento a la División de Cumplimiento Ambiental de la Oficina de Gerencia para cumplir con los requisitos del Artículo 4(B)(3) de la [Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada](#), cuando se ha determinado que la acción propuesta conllevará un impacto significativo sobre el ambiente, según definido en el reglamento a ser promulgado a tenor con las disposiciones del Artículo 8.5 de esta Ley;
- 20) **“Determinación de No Impacto Ambiental”** — determinación de la Agencia Proponente, basada y sostenida por la información contenida en una Evaluación Ambiental (EA), en el sentido de que una acción propuesta no conllevará impacto ambiental significativo;

- 21) **“Determinaciones finales”** — Actuación, resolución, informe o documento que contiene un acuerdo o decisión emitida por la Junta de Planificación, el Director Ejecutivo, el Juez Administrativo, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o un Profesional Autorizado, o una Entidad Gubernamental Concernida, adjudicando de manera definitiva algún asunto ante su consideración o cualquier otra determinación similar o análoga que se establezca en el Reglamento Conjunto. La determinación se convertirá en final y firme una vez hayan transcurrido los términos correspondientes para revisión. En el caso de las consultas de ubicación, una determinación final no constituye la otorgación de un permiso.
- 22) **“Determinación de Cumplimiento Ambiental”** — Para propósitos de esta Ley, es toda determinación que realiza el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta Adjudicativa, como parte de una determinación final, en donde certifica que la agencia proponente ha cumplido con los requisitos sustantivos y procesales del Artículo 4(B)(3) de la [Ley 416-2004, según enmendada, conocida como la “Ley sobre Política Pública Ambiental”](#), y con los reglamentos aplicables.
- 23) **“Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica”** — Para propósitos de esta Ley, determinación que realiza el Profesional Autorizado, o el Director de la Oficina de Gerencia de Permisos, como parte de una determinación final, en donde certifica que la acción, actividad o proyecto propuesto no requiere acción ulterior de planificación ambiental por estar clasificado como una Exclusión Categórica. Se considerarán Exclusiones Categóricas todas aquellas acciones que así determine la Junta de Calidad Ambiental mediante reglamento, orden o resolución promulgada a esos efectos. Como parte de la solicitud de Determinación de Cumplimiento Ambiental bajo Exclusión Categórica, el solicitante del permiso certifica por escrito, bajo juramento, y sujeto a las penalidades impuestas por esta Ley y cualesquiera otras leyes estatales o federales, que la información contenida en la solicitud es veraz, correcta y completa y que la acción propuesta cualifica como una Exclusión Categórica.
- 24) **“Director”** — el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental.
- 25) **“Director Ejecutivo”** — el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio. Toda referencia al Director Ejecutivo bajo esta Ley, se entenderá que se refiere al Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos;
- 26) **“Discrecional”** — Describe una determinación que conlleva juicio subjetivo por parte de la Junta Adjudicativa, del Secretario Auxiliar o un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción. Éstos utilizan su conocimiento especializado, discreción y juicio para llegar a su determinación, ya que esta determinación considera otros asuntos además del uso de

- estándares fijos o medidas objetivas. El Secretario Auxiliar o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, puede utilizar juicios subjetivos discrecionales al decidir si una actividad debe ser realizada o cómo debe realizarse.
- 27) **“Distrito de calificación”** — cada una de las demarcaciones espaciales en las cuales se subdivide un territorio para distribuir y ordenar los usos o edificaciones permitidas;
- 28) **“Documento”** — material gráfico o escrito, impreso o digital, relacionado con cualquier asunto inherente a los procedimientos autorizados en esta Ley cuya divulgación no haya sido restringida mediante legislación;
- 29) **“Documento ambiental”** — documento de planificación detallado sobre cualquier acción propuesta que deberá incluir un análisis, evaluación y discusión de los posibles impactos ambientales asociados a dicha acción. Para efectos de esta Ley, el término aplica solamente a una Evaluación Ambiental (EA), una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) o en cualquiera de sus modalidades o etapas;
- 30) **“Dueño” u “Operador”** — persona natural o jurídica que sea titular o poseedor de un derecho real o arrendamiento autorizado, o un representante autorizado de los anteriores, de un terreno o estructura;
- 30A) **“Empresas Startup” o Empresas Incubadoras** - Empresas emergentes que pueden comenzar sus operaciones en espacios residenciales sin que se menoscabe el uso principal residencial de la propiedad. Entiéndase que sus invenciones o servicios son mercadeados y orientados a sus clientes de una manera muy efectiva y pueden tener un gran potencial de crecimiento sin cambiar el contexto de la vecindad ni de la estructura.
- 31) **“Entidades Gubernamentales Concernidas”** — refiere colectivamente a la Junta de Planificación; la Junta de Calidad Ambiental; la Comisión de Servicio Público; la Autoridad de Energía Eléctrica; la Autoridad de Carreteras y Transportación; el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales; la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados; la Administración de Servicios Generales; la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones; el Departamento de Transportación y Obras Públicas; la Compañía de Comercio y Exportación; la Compañía de Fomento Industrial; la Compañía de Turismo; el Instituto de Cultura Puertorriqueña; el Departamento de Agricultura; el Departamento de Salud; el Departamento de Hacienda; el Departamento de Asuntos del Consumidor; el Departamento de la Familia; el Cuerpo de Bomberos; la Policía de Puerto Rico; el Departamento de la Vivienda; el Departamento de Recreación y Deportes; la Autoridad de Desperdicios Sólidos; el Departamento de Educación; la Autoridad de los Puertos; la Administración del Deporte de la Industria Hípica; Oficina Estatal de Conservación Histórica; y la Oficina Estatal de Política Pública Energética, y cualquier otra agencia o instrumentalidad que el Gobernador determine mediante Orden Ejecutiva y que tenga injerencia sobre el proceso de evaluación de solicitudes para el desarrollo y uso de terrenos, consultas, permisos,

- licencias, certificaciones, autorizaciones o cualquier trámite para la operación de negocios en Puerto Rico o que incida de forma directa o indirecta en dicha operación.
- 32) **“Error u Omisión”** — acción por inadvertencia, omisión o error mecanográfico, que no puede considerarse que van a la sustancia del documento. Si el error u omisión a corregir está claramente sostenido por el expediente, el error u omisión es subsanable, por ser uno de forma.
- 33) **“Establecimiento público”** — cualquier establecimiento comercial o industrial que maneje o produzca alimentos y/o bebidas, tales como : restaurantes, colmados, cafés, tiendas de cualquier índole que maneje o produzca alimentos, puestos de alimentos, depósito o centros de pasteurización de leche, y otros establecimientos análogos, según definidos en leyes, reglamentación estatal o federal aplicables, y cualquier empresa, oficina, institución, sindicato, corporación, taller, comercio, local, macelo, club cívico o religioso, públicos o privados, que ofrezcan bienes o servicios a personas, con o sin fines de lucro;
- 34) **“Estructura”** — aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la intervención del ser humano en, sobre o bajo el terreno o agua e incluye sin limitarse a, edificios, torres, chimeneas, líneas de transmisión aérea y tubería soterrada, tanques de almacenaje de gas o líquido que están principalmente sobre el terreno, así como también las casas prefabricadas. El término estructura será interpretado como si fuera seguido de la frase "o parte de las mismas";
- 35) **“Evaluación ambiental”** — documento ambiental utilizado por la Agencia Proponente para determinar si la acción propuesta tendrá o no un posible impacto ambiental significativo cuando dicha Agencia no haya decidido presentar una DIA de antemano;
- 36) **“Excepción”** — autorización para utilizar una propiedad para un uso que la reglamentación admite y tolera en una zona o distrito, siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas en el reglamento aplicable para la autorización del uso de que se trate;
- 37) **“Exclusiones categóricas”** — acciones predecibles o rutinarias que en el curso normal de su ejecución no tendrán un impacto ambiental significativo. Se considerará exclusión categórica, además, las acciones que así determine la Junta de Calidad Ambiental mediante reglamento o resolución a esos efectos;
- 38) **“Expedientes Digitales” o “Archivos Digitales”** — Todos los documentos y materiales relacionados con un asunto específico que esté o haya estado ante la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos, un Profesional Autorizado, un Inspector Autorizado, Entidades Gubernamentales Concernidas o un Municipio Autónomo, según aplique, que no hayan sido declarados como materia exenta de

divulgación por una ley. Los expedientes o archivos digitales estarán disponibles a través del Sistema Unificado de Información.

- 39) **“Geólogo Licenciado”** — persona natural con la correspondiente preparación académica en la profesión de la Geología, autorizada a ejercer dicha profesión en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico bajo la [Ley Núm. 163 del 26 de agosto de 1996, según enmendada](#), y que posee una licencia expedida por la Junta Examinadora de Geólogos de Puerto Rico y figure inscrito en el Registro Profesional de la misma;
- 40) **“Gerentes”** o **“Gerente”** — significa los Gerentes de Permisos;
- 41) **“Infraestructura”** — conjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad tales como sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, electricidad, instalaciones telefónicas e instalaciones de salud, educación y recreación. Incluye, además, elementos tales como cobertizos para transportación pública y otros elementos de mobiliario urbano;
- 42) **“Ingeniero Licenciado”** — persona natural debidamente autorizada a ejercer la profesión de la ingeniería en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la [Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada](#);
- 43) **“Inspector Autorizado”** — Persona natural que haya sido debidamente certificada y autorizada por la Oficina de Gerencia de Permisos para entender en la inspección y expedición de las correspondientes certificaciones, o documentos requeridos para la construcción de obras, desarrollo de terrenos, permisos de uso y operación de negocios en Puerto Rico.
- 44) **“Interventor”** — Según definida por la [Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 38-2017](#)].
- 45) **“Junta de Planificación”** — la Junta de Planificación de Puerto Rico;
- 46) **“Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”** — [La Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 38-2017](#)].
- 47) **“Lotificación”** — La división de una finca en dos (2) o más partes para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad, o para cualquier otra transacción; así como para la construcción de uno (1) o más edificios; la constitución de una comunidad de bienes sobre un solar, predio o parcela de terreno, donde se le asignen lotes específicos a los comuneros; así

como para la construcción de uno (1) o más edificios; e incluye también urbanización, según se define en la reglamentación aplicable y, además, una mera segregación;

- 48) **“Ministerial”** — describe una determinación que no conlleva juicio subjetivo por parte de un funcionario público o Profesional Autorizado sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción. El funcionario o Profesional Autorizado meramente aplica los requisitos específicos de las leyes o reglamentos a los hechos presentados, pero no utiliza ninguna discreción especial o juicio para llegar a su determinación, ya que esta determinación involucra únicamente el uso de estándares fijos o medidas objetivas. El funcionario no puede utilizar juicios subjetivos, discrecionales o personales al decidir si una actividad debe ser realizada o cómo debe ser realizada. Por ejemplo, un permiso de construcción sería de carácter ministerial si el funcionario sólo tuviera que determinar si el uso es permitido en la propiedad bajo los distritos de calificación aplicables, si cumple con los requisitos de edificabilidad aplicables (e.g., Código de Construcción) y si el solicitante ha pagado cualquier cargo aplicable y presentado los documentos requeridos; el Reglamento Conjunto de Permisos contendrá una lista en la que se incluyan todos los permisos que se consideran ministeriales;
- 49) **“Municipio”** — demarcación geográfica con todos sus barrios, que tiene nombre particular y está regida por un gobierno local, compuesto de un Poder Legislativo y un Poder Ejecutivo;
- 50) **“Municipio Autónomo”** — aquél que cuenta con un Plan de Ordenación Territorial vigente;
- 51) **“Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V”** — Municipio al cual la Junta de Planificación le haya transferido de manera parcial o total, mediante un convenio de delegación, determinadas competencias y jerarquías sobre la ordenación territorial;
- 52) **“Negligencia crasa”** — aquella acción o inacción indisciplinable de tal naturaleza que demuestre un absoluto menosprecio por la seguridad de los seres humanos bajo circunstancias que probablemente produzcan daños a éstos;
- 53) **“Obras de bajo costo”** — se considerarán obras de bajo costo aquéllas cuyo valor sea igual o menor al cincuenta por ciento (50%) del precio establecido para las viviendas de interés social al amparo de las disposiciones de la [Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada](#);
- 53A) **“Oficial Auditor de Permisos”** — Funcionario de la Junta de Planificación que dirige la División de Auditoría y Permisos. El mismo es nombrado por el Presidente de la Junta de Planificación.

- 54) **“Oficial de Permiso”** — funcionarios designados por las Entidades Gubernamentales Concernidas, según especificado en el [Artículo 4.1](#) de esta Ley como ente facilitador en los procesos de recomendaciones;
- 55) **“Oficina de Gerencia”** — la Oficina de Gerencia de Permisos;
- 56) **“Parte”** — Según definida por la [Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 38-2017](#)].
- 57) **“Permiso”** — Aprobación escrita autorizando el comienzo de una acción, actividad o proyecto, expedida por la Oficina de Gerencia de Permisos, por un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o por un Profesional Autorizado, conforme a las disposiciones de esta Ley y para la cual no se incluyen licencias, certificados de inspección, ni certificaciones;
- 57A) **“Permiso de Construcción”** — Trámite consolidado que incluye una o más de las siguientes actividades: construcción, reconstrucción, remodelación, demolición u obras de urbanización.
- 58) **“Permisos Relacionados a Desarrollo y Uso de Terrenos”** — aquellos permisos requeridos para realizar mejoras a terrenos u obras o para el uso de una pertenencia, estructura, rótulo, anuncio o edificio, los cuales no incluye aquellos permisos que son requeridos para la operación de un establecimiento;
- 59) **“Permiso Verde”** — aquellos permisos cuyos edificios o diseños cumplen con la pre-cualificación de los parámetros necesarios para obtener una certificación que cumpla con las guías de diseño de permiso verde que se establecerán en el Reglamento Conjunto;
- 59A) **“Permiso Único”** — Permiso para el inicio o continuación de la operación de un negocio, construcción y/o actividad incidental al mismo en el que se consolida permisos, licencias, autorizaciones o certificaciones, el cual será expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos, o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, conforme a lo dispuesto en el [Capítulo VIII](#) de esta Ley.
- 60) **“Persona”** — toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de aquéllas;
- 61) **“Pertenencia”** — solar, estructura, edificio o combinación de éstos;
- 62) **“Planificador Licenciado”** — planificador que ha cumplido con los requisitos exigidos por ley para el ejercicio de tal profesión y que posee una licencia expedida por la [Junta Examinadora de Planificadores de Puerto Rico](#) que le autorice a ejercer como tal y figure inscrito en el registro de ésta;

- 62A) **“Pre-Autorización”** — Trámite ante la Oficina de Gerencia de Permisos, Entidades Gubernamentales Concernidas o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V aplicable a trámites ministeriales o cuando se cuente con una consulta aprobada donde se evalúan los planos preliminares, puntos de conexión, recomendaciones y no representa autorización para comenzar construcción o demolición alguna. Este trámite no es ni será obligatorio para obtener un permiso de construcción o permiso de urbanización, pero podrá ser utilizado para cualquier propósito legal.
- 63) **“Pre-Consulta”** — Orientación que de solicitarse, será dada por la Oficina de Gerencia de Permisos, una Entidad Gubernamental Concernida o Municipio Autónomo con Jerarquía I a la V previo a la radicación de una solicitud para un proyecto propuesto. En la pre-consulta se identificarán las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a tal acción, actividad o proyecto propuesto, así como la información que conforme a ésta deberá, en su día, presentar el solicitante.
- 64) **“Proceso de Planificación Ambiental”** — proceso mediante el cual una entidad gubernamental o municipal obtiene, evalúa y analiza toda la información necesaria para asegurar que se tomen en cuenta los impactos ambientales a corto y largo plazo, de sus decisiones. Esta herramienta de planificación sirve como marco de referencia para la toma de decisiones informadas y para garantizar el cumplimiento con la Política Pública Ambiental de Puerto Rico. El proceso de planificación ambiental es un procedimiento informal, sui generis, excluido de la aplicabilidad de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme;
- 65) **“Profesionales Autorizados”** — Podrán ser agrimensores, agrónomos, arquitectos, ingenieros, geólogos y planificadores todos licenciados que obtengan la autorización, así como cualquier profesional licenciado en áreas relacionadas a la construcción y que cumplen con los requisitos que establezca el Director Ejecutivo.
- 66) **“PYMES”** — Pequeñas y medianas empresas de 50 empleados o menos;
- 67) **“Propietario”** — cualquier persona, natural o jurídica que sea dueño de un interés legal o un uso productivo sobre propiedad inmueble;
- 68) **“Polígono”** — unidad urbanística constituida por una superficie de terreno, delimitada para fines de valoración catastral, ordenación urbana, planificación industrial, comercial, residencial;
- 69) **“Querrela”** — reclamación alegando violación de ley o reglamento ante el foro con jurisdicción;
- 70) **“Querrellado”** — persona contra la cual se dirige una querrela;

- 71) **“Querellante”** — persona que insta una querrela;
- 72) **“Recomendación”** — Comunicación escrita no vinculante de una Entidad Gubernamental Concernida, Municipio, Gerente de Permisos, Director de División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental y Oficial de Permisos, según aplique, sobre una acción propuesta indicando exclusivamente la conformidad o no de dicha acción con las leyes y reglamentos aplicables bajo su jurisdicción y que no constituirá una autorización para la construcción de la obra.
- 73) **“Región”** — cada una de las partes geográficas en que se divide el territorio de Puerto Rico y se decide establecer una Oficina de Gerencia de Permisos;
- 74) **“Registro de Determinaciones Finales y Recomendaciones”** — registro público, que podrá ser electrónico, que incluirá las determinaciones finales y recomendaciones expedidos por el Secretario Auxiliar y por los Profesionales Autorizados, según aplique;
- 75) **“Registro de Profesionales e Inspectores Autorizados”** — Registro electrónico público que incluirá una lista de todos los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados, así como información sobre cualquier acción disciplinaria que la Oficina de Gerencia de Permisos haya tomado con relación a éstos.
- 76) **“Reglamento Conjunto de Permisos”** — Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos.
- 77) **“Reglamento de Ordenación”** — serán las disposiciones que indiquen las normas sobre el uso de suelo aplicables a un Plan de Ordenación, e incluirán normas sobre el uso e intensidad, y sobre las características de las estructuras y el espacio público, normas sobre las lotificaciones y sobre otras determinaciones de ordenación territorial relacionados con procesos, mecanismos, aprovechamientos y otros factores relacionados en un Municipio Autónomo;
- 78) **“Reglamentos de Planificación”** — reglamentos aprobados y firmados por el Gobernador, promulgados y adoptados por la Junta de Planificación de Puerto Rico, conforme a la autoridad que le confiere su [Ley Orgánica](#) y/o la [Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendadas](#), o la que le confiera cualquier otra ley;
- 79) **“Reglamento General”** — Reglamento General para el Trámite de los Permisos Generales adoptado por la Junta de Calidad Ambiental, Reglamento número 7308, vigente a partir de 30 de marzo de 2007 y cualquier enmienda posterior o reglamento que lo sustituya;
- 80) **“Representante de Servicios”** — Serán funcionarios de la Oficina de Gerencia de Permisos, designados por el Secretario Auxiliar para verificar el cumplimiento de los

Gerentes de Permisos con los términos establecidos en el Reglamento Conjunto de Permisos para el trámite de la evaluación, aprobación o denegación de determinaciones finales y permisos en la Oficina de Gerencia;

- 81) **“Senado”** — Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
- 82) **“Servicios básicos”** — servicio de gas, energía eléctrica o conexión de acueducto o alcantarillado, u otros servicios análogos;
- 83) **“Solar” o “Finca”** — predio de terreno inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico como una finca independiente o cuya lotificación haya sido aprobada, de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables por la entidad gubernamental con facultad en ley para ello o aquéllas previamente existentes aunque no estuvieran inscritas previo a la vigencia del Reglamento de Lotificación de 4 de septiembre de 1944;
- 84) **“Solicitante” o “petionario”** — cualquier persona natural o jurídica, propietaria o dueña de un terreno o estructura o con un derecho real o arrendamiento, o su representante autorizado, que inicie un procedimiento de adjudicación sobre el mismo;
- 85) **“Supraregional”** — proyecto que abarque más de una región o que tenga impacto a nivel Isla;
- 86) **“Tribunal de Apelaciones”** — Tribunal de Apelaciones del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
- 87) **“Tribunal Supremo”** — Tribunal Supremo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
- 88) **“Urbanización”** — toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no está comprendida en el término "Urbanización vía excepción", e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de tres (3) o más viviendas; el desarrollo de instalaciones de usos comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan dos mil (2,000) metros cuadrados de construcción o el desarrollo de instalaciones en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados;
- 89) **“Urbanización vía excepción”** — aquella segregación en la cual ya estén construidas todas las obras de urbanización, o que éstas resulten ser muy sencillas, y que la misma no exceda de tres (3) solares o fincas, tomándose en consideración para el cómputo de los tres (3) solares o fincas la subdivisión de los predios originalmente formados y el remanente de la finca matriz o predio original, según la [Ley Núm. 116 de 29 de junio de 1964](#), [Nota: Enmendaba la derogada [Ley 213-1942 “Ley de Planificación y Presupuesto”](#)] según surja de la certificación registral correspondiente. Cualquier segregación subsiguiente

- del remanente del predio original tendrá que cumplir con los requisitos aplicables a la urbanización de terrenos;
- 90) **“Uso”** — el propósito para el cual una pertenencia fue diseñada, es ocupada, usada o se pretende usar u ocupar;
- 91) **“Valor de la obra”** — costo total de la ejecución de cada parte del conjunto de la obra en que incurre el dueño de la obra. Incluye los costos directos de todos los contratos y las partidas de construcción necesarias para conferirle a la obra su uso particular, ya sean compradas o suministradas por el dueño de la obra, tomando como criterio el valor real en el mercado de cada partida. Se excluyen los honorarios y otros costos por concepto de servicios profesionales, el costo por adquisición de terrenos y servidumbres de paso, y los gastos administrativos y financiamiento;
- 92) **“Vista Pública”** — actividad en la cual se permitirá la participación a cualquier persona interesada y que solicite expresarse sobre el asunto en consideración;
- 93) **“Variación”** — autorización para lotificar o desarrollar una propiedad utilizando parámetros diferentes a los dispuestos en la reglamentación vigente y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad;
- 94) **“Variación en construcción”** — Autorización concedida por el Secretario Auxiliar para la construcción de una estructura o parte de ésta, que no satisfaga los reglamentos, Planes de Ordenación y códigos establecidos, en cuanto a parámetros de construcción y densidad poblacional, pero que, debido a la condición del solar, la ubicación especial o el uso particular, confronte una dificultad práctica que amerite por excepción una consideración especial, siempre que no exista perjuicio a las propiedades vecinas. Se podrá conceder una variación en los parámetros de construcción, que nunca podrá conllevar un cambio en densidad e intensidad, tampoco se considerará una recalificación. La misma es permisible siempre y cuando el uso propuesto sea compatible con el contemplado en el tipo de distrito donde ubica y cumpla con los requisitos aplicables a este tipo de variación.
- 95) **“Variación en uso”** — Toda autorización para utilizar una propiedad para un uso que no satisfaga las restricciones impuestas a una zona o distrito y que sólo se concede por excepción para evitar perjuicios a una propiedad donde, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de dicha propiedad. Esta variación se concede por la necesidad reconocida o apremiante de algún uso por la comunidad donde ubica la propiedad, debido a las circunstancias particulares de dicha comunidad que no puede ser satisfecha si no se concede tal variación o que se concede para satisfacer una necesidad pública de carácter inaplazable.

Artículo 1.6. — Términos utilizados. (23 L.P.R.A. § 9011a)

Toda palabra usada en singular en esta Ley, se entenderá que también incluye el plural cuando así lo justifique su uso; y de igual forma, el masculino incluirá el femenino, o viceversa.

CAPITULO II. — LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS

Artículo 2.1. — Creación. (23 L.P.R.A. § 9012)

Se crea la Oficina de Gerencia de Permisos como una Secretaría Auxiliar del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio.

Artículo 2.2. — Nombramiento. (23 L.P.R.A. § 9012a)

La Oficina de Gerencia de Permisos será una Secretaría Auxiliar del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio y estará bajo la dirección de un Secretario Auxiliar nombrado por el Secretario de Desarrollo Económico. En el desempeño de sus funciones, el Secretario Auxiliar responderá directamente al Secretario del Departamento. La remuneración del Secretario Auxiliar la fijará el Secretario del Departamento, tomando en consideración lo establecido para las Secretarías y los Secretarios de los Departamentos Ejecutivos. El Secretario Auxiliar podrá nombrar hasta tres (3) Directores Auxiliares, a quienes podrá asignarle aquellas funciones que estime necesarias, de conformidad con esta Ley. El Secretario Auxiliar y los Directores Auxiliares serán personas de reconocida capacidad, conocimiento y experiencia en el área de proceso de permisos. Al menos uno (1) de estos funcionarios será licenciado en Agrimensura, Arquitectura, Ingeniería o Planificación. El Secretario Auxiliar designará a uno de los Directores Auxiliares como Director Auxiliar de Edificación e Infraestructura, quien, en caso de ausencia o incapacidad temporal, muerte, renuncia o separación del Secretario Auxiliar ejercerá las funciones y deberes del Secretario Auxiliar, como Interino, hasta que se reintegre el Secretario Auxiliar o hasta que su sustituto sea nombrado y tome posesión. En caso de que se produzcan simultáneamente ausencias temporales o vacantes en ambos cargos, el Gobernador nombrará a un Secretario Auxiliar Interino hasta tanto nombre en propiedad a un sustituto del Secretario Auxiliar.

Además, el Secretario Auxiliar nombrará a los Directores Regionales, quienes administrarán las oficinas de permisos regionales conforme a las funciones asignadas por el Secretario Auxiliar y el Reglamento Conjunto. Los Directores Regionales serán licenciados en Agrimensura, Arquitectura, Ingeniería o Planificación, y personas de reconocida capacidad, conocimiento y experiencia en el área de proceso para la evaluación de permisos. En caso de ausencia o incapacidad temporal, muerte, renuncia o separación del cargo, el Secretario Auxiliar nombrará al Director Regional Interino hasta que su sustituto sea nombrado y tome posesión.

Artículo 2.3. —Facultades, deberes y funciones del Secretario Auxiliar. (23 L.P.R.A. § 9012b)

Serán facultades, deberes y funciones generales del Secretario Auxiliar los siguientes:

- (a) Ejercer las funciones, deberes y responsabilidades impuestas en esta Ley y en cualquier otra ley, que no sean incompatibles con las disposiciones de esta Ley;
- (b) Demandar y asumir la representación legal de la Oficina de Gerencia cuando sea demandada;
- (c) Adoptar el sello oficial de la Oficina de Gerencia, del cual se tomará conocimiento judicial para la autenticación de todos los documentos, cuya expedición esta Ley le requiere;
- (d) Actuar como administrador de la Oficina de Gerencia, establecer su organización interna, designar los funcionarios auxiliares, y planificar, dirigir y supervisar el funcionamiento de la misma, de manera que cumpla con los propósitos de esta Ley. En cumplimiento con las disposiciones del [Artículo 3.1](#) de esta Ley, emitir órdenes administrativas para cumplir con esta o cualquier otra facultad establecida en esta Ley o los reglamentos adoptados al amparo de la misma;
- (e) Firmar, expedir y notificar la determinación de cumplimiento ambiental, la adjudicación de determinaciones finales y permisos ministeriales, aquellas discrecionales delegadas por la Junta Adjudicativa, cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico o cualquier comunicación requerida al amparo de esta Ley;
- (f) Nombrar los funcionarios y empleados de la Oficina de Gerencia, los cuales deberán contar con la capacidad técnica y experiencia requerida para lograr los propósitos de esta Ley, así como nombrar el personal necesario para que los Gerentes realicen sus funciones, conforme al inciso (e) del [Artículo 3.3](#) de esta Ley. La Oficina de Gerencia será un Administrador Individual y su personal se regirá por las disposiciones de la [Ley Núm. 184 de 3 de agosto de 2004, según enmendada, conocida como “Ley para la Administración de los Recursos Humanos en el Servicio Público del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 8-2017](#)].
- (g) Establecer toda estructura organizacional, según establece esta Ley y que fuere necesaria para el adecuado funcionamiento de la Oficina de Gerencia de Permisos, incluyendo el compartir recursos o componentes administrativos con aquella Agencia con la que el Director Ejecutivo llegue a un acuerdo, siempre que fuere posible, y adoptar y mantener los Códigos de Construcción a ser utilizados dentro de la jurisdicción del Gobierno de Puerto Rico, los cuales tendrán que ser revisados, mínimo, cada tres (3) años, contados a partir de la fecha de adopción.

La revisión de los referidos Códigos de Construcción deberá llevarse a cabo por el Comité de Revisión de Códigos de Construcción, el cual será dirigido por el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos, y tendrá representación, como mínimo, de las siguientes agencias: Autoridad de Energía Eléctrica, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Junta de Planificación, Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones, Departamento de Transportación y Obras Públicas, Instituto de Cultura Puertorriqueña, Comisión de Servicio Público, Oficina Estatal de Política Pública Energética, Cuerpo de Bomberos y la Junta de Calidad Ambiental. El Comité también contará con la participación del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, Colegio de Arquitectas y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, Asociación de Contratistas Generales, la Asociación de Constructores de Puerto Rico y cualquier otra agencia, organización o entidad profesional que el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos entienda pertinente para los trabajos de revisión. Los presidentes de la Cámara de Representantes y del Senado de Puerto Rico, así como los

directores ejecutivos de la Asociación y de la Federación de Alcaldes, tendrán la facultad de nombrar a una persona, cada uno, para que forme parte de este comité. La revisión periódica aquí establecida deberá contener un análisis de impacto al medio ambiente, así como los costos de construcción.

El Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos podrá emitir ordenes administrativas, reglamentos o cualquier comunicación necesaria para cumplir con lo aquí establecido.

- (h)** Contratar los servicios de personal profesional y técnico y conferirles aquellos poderes y deberes necesarios para cumplir los fines de esta Ley y pagarles la correspondiente compensación por sus servicios;
- (i)** Fijar y autorizar el pago de dietas y reembolso de gastos a sus funcionarios, empleados y agentes de acuerdo a los recursos económicos asignados;
- (j)** Adoptar un plan de clasificación y retribución de puestos;
- (k)** requerir los servicios de personal de otras agencias gubernamentales que puedan ser transferidos o destacados para trabajar en la Oficina de Gerencia de Permisos y que estarán investidos con la autoridad para la toma de decisiones sobre permisos y endosos conforme se disponga mediante acuerdo interagencial;
- (l)** Mediante acuerdo podrá utilizar, sin que se entienda que son una limitación, recursos disponibles dentro de otras agencias e instrumentalidades públicas, tales como el uso de información, oficina, contabilidad, finanzas, recursos humanos, asuntos legales, personal, equipo, material y otras facilidades;
- (m)** Obtener servicios, mediante contrato, de personal técnico, profesional o altamente especializado, o de otra índole, necesario para el cumplimiento de la Oficina de Gerencia con las disposiciones de esta Ley;
- (n)** Representar a la Oficina de Gerencia en los actos y actividades que lo requieran;
- (o)** Adquirir, arrendar, vender, o en cualquiera otra forma disponer de los bienes necesarios para los fines de esta Ley, en cumplimiento con las leyes o reglamentos aplicables;
- (p)** Otorgar contratos y ejecutar los demás instrumentos necesarios para el ejercicio de las facultades concedidas bajo esta Ley;
- (q)** Celebrar convenios o acuerdos necesarios y convenientes a los fines de alcanzar los objetivos de la Oficina de Gerencia, con organismos del gobierno federal, con gobiernos estatales y municipales, con otros departamentos, agencias o instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico y con instituciones particulares;
- (r)** Aceptar y recibir cualesquiera donaciones o fondos por concepto de asignaciones, anticipos o cualquier otro tipo de ayuda o beneficio cuando éstos provengan de organismos gubernamentales o instituciones sin fines de lucro, sujeto a las disposiciones de la [Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, conocida como “Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 1-2012](#)], su reglamentación y otras leyes aplicables, según las circunstancias individuales;
- (s)** Requerir, aceptar o rechazar regalías, donaciones, aportaciones de dinero o de otra naturaleza, para que se provean facilidades u otras obras, para el desarrollo y uso más adecuado de los terrenos y autorizar el traspaso de las mismas al organismo gubernamental del Gobierno de Puerto Rico concernido con dichas facilidades u obras, sujeto a las disposiciones de la [Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, conocida como “Ley de Ética](#)

Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” [Nota: Derogada y sustituida por la Ley 1-2012], su reglamentación y otras leyes aplicables, según las circunstancias individuales;

- (f) En cualquier momento podrá corregir *motu proprio* o a petición de parte interesada, aquellos errores tipográficos, gramaticales o errores u omisiones inadvertidos y subsanables en las determinaciones finales, en los permisos que expida, de conformidad con los requisitos que se establezcan por reglamento;
- (u) Ejercer las funciones, deberes y responsabilidades que le delegue la Junta de Planificación, conforme a la autorización y condiciones consignadas mediante resolución a tales efectos, en cumplimiento con su Ley Orgánica;
- (v) Preparar y mantener los expedientes administrativos, en formato digital, de los asuntos ante la consideración de la Oficina de Gerencia y los Profesionales Autorizados, los cuales estarán disponibles para inspección del público, ya sea en la Oficina de Gerencia o sus oficinas regionales, durante horas laborables y disponibles, para que el público pueda acceder a la información y data recopilada vía Internet;
- (w) proveer a la Junta de Planificación la información que ésta le requiera y brindar apoyo en la fiscalización de las determinaciones finales, las recomendaciones y cualquier otro asunto inherente a los deberes de la Oficina de Gerencia de Permisos, en virtud de las disposiciones de esta Ley, así como las demás leyes y reglamentos aplicables;
- (x) Comparecer como parte indispensable en aquellos recursos, impugnando sus determinaciones finales;
- (y) Asignar el personal de apoyo necesario a la Junta Adjudicativa;
- (z) Evaluar y adjudicar determinaciones finales y permisos ministeriales y aquellos asuntos de carácter discrecional que le hayan sido delegadas por la Junta Adjudicativa y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico;
- (aa) Establecer el Permiso Único de la Oficina de Gerencia de Permisos, el cual integrará todo permiso, licencia, autorización o certificado que por ley o reglamento tenga que estar accesible para el público general en cualquier establecimiento, negocio o local, y adoptar la reglamentación correspondiente para tales fines. El Secretario Auxiliar podrá fijar el término de vigencia del Permiso Único y establecer la tarifa o el cargo por la expedición de éste;
- (bb) El Secretario Auxiliar emitirá recomendaciones por conducto de las divisiones, unidades o componentes operacionales de la Oficina de Gerencia de Permisos, excepto en los suelos rústicos especialmente protegidos y en aquellos casos en los cuales se establezca en el Reglamento Conjunto de Permisos otra cosa.
- (cc) Evaluar y adjudicar variaciones en lotificación, construcción y uso que le hayan sido delegados por la Junta Adjudicativa;
- (dd) Comparecer como parte indispensable, en calidad de Representante del Interés Público, en todo procedimiento judicial o administrativo en que se impugne una determinación final de un Profesional Autorizado;
- (ee) Solicitar la revocación de una determinación final o la paralización de una obra de construcción o uso ante el Tribunal de Primera Instancia cuando, luego de la investigación administrativa correspondiente, advenga en conocimiento de que la determinación final fue obtenida en violación a las leyes o los reglamentos aplicables, o cuando la determinación final fue obtenida legalmente, pero existe evidencia de un incumplimiento a las leyes y los

reglamentos durante su ejecución u operación, siempre que el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos siga los procedimientos establecidos en el [Capítulo XIV](#) de esta Ley.

En aquellos casos en que exista riesgo de peligro grave, inminente e inmediato a la salud o la seguridad de las personas o daño al medioambiente, y que tal riesgo no pueda evitarse sin tomar acción inmediata, las Entidades Gubernamentales Concernidas o la Oficina de Gerencia de Permisos, según aplique, podrán utilizar el mecanismo de orden de paralización temporera establecido en el [Artículo 14.3](#) de esta Ley;

- (ff)** Ordenar la corrección de errores subsanables, según éstos se definan por reglamento, en determinaciones finales, permisos o certificados expedidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, por un Profesional Autorizado o por un Inspector Autorizado;
- (gg)** Constatar el cumplimiento de los Gerentes de Permisos y de los Representantes de Servicios con los términos establecidos en esta Ley y con aquellos reglamentos aplicables en el proceso de evaluar, aprobar o denegar una determinación final;
- (hh)** Presidir la Junta Adjudicativa;
- (ii)** Emitir órdenes de mostrar causa, de hacer o no hacer;
- (jj)** Llegar a acuerdos con las Entidades Gubernamentales Concernidas para el adiestramiento y la capacitación de los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados;
- (kk)** Preparar guías de capacitación para los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados, incorporando las guías de diseño verde y los permisos para PYMES. Estas guías serán adoptadas en el Reglamento Conjunto;
- (ll)** Radicar querellas motu proprio, ante el foro competente, cuando de investigaciones administrativas que se realicen, se reflejen violaciones a las disposiciones de esta Ley o los reglamentos que se adopten al amparo de ésta;
- (mm)** Evaluar y adjudicar asuntos discrecionales que le hayan sido delegados por la Junta Adjudicativa;
- (nn)** Evaluar y autorizar lotificaciones. La Oficina de Gerencia de Permisos expedirá las autorizaciones para lotificaciones, por lo que someterá para la aprobación de la Junta de Planificación, las disposiciones reglamentarias pertinentes para ser incluidas al Reglamento Conjunto y así regir las lotificaciones, según éstas se definen en esta Ley.

Al adoptar disposiciones reglamentarias y considerar subdivisiones de terrenos para lotificaciones, la Oficina de Gerencia de Permisos se guiará por el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y los Planes de Uso de Terrenos, las disposiciones de esta Ley y las de la Junta de Planificación sobre subdivisiones y lotificación de terrenos y cualesquiera otras, en la medida en que puedan ser aplicados y además, por las siguientes normas: (a) Conveniencia de evitar subdivisiones en áreas que no estén listas para tales desarrollos debido a: la falta de instalaciones, tales como calles o carreteras con capacidad adecuada, agua, luz y alcantarillados; la distancia de otras áreas construidas para evitar desarrollos aislados y estimular, por el contrario, desarrollos compactos; la importancia agrícola o de excepcional belleza de los terrenos; la susceptibilidad a inundaciones de los terrenos; otras deficiencias sociales, económicas y físicas análogas; (b) Cuando cualquier sector, dentro de cuyos límites se hubiere solicitado autorización para algún proyecto de lotificación, o un permiso de construcción o uso, presentare características tan especiales que hicieren impracticables la aplicación de las disposiciones reglamentarias que rijan para esa zona, e indeseable la aprobación del proyecto, debido a factores tales como salud,

seguridad, orden, defensa, economía, concentración de población, ausencia de facilidades o mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras, o condiciones ambientales, estéticas o de belleza excepcional, la Oficina de Gerencia de Permisos podrá, en la protección del bienestar general y tomando en consideración dichos factores, así como las recomendaciones de los Organismos Gubernamentales Concernidos, denegar la autorización para tal proyecto o permiso. En el ejercicio de esta facultad, la Oficina de Gerencia de Permisos deberá tomar las medidas necesarias para que la misma no se utilice con el propósito o el resultado de obviar las disposiciones reglamentarias en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales. En estos casos, la Oficina de Gerencia de Permisos deberá celebrar una audiencia pública, siguiendo el procedimiento que esta Ley provee, antes de decidir sobre el proyecto sometido o permiso solicitado. La Oficina de Gerencia de Permisos denegará tal solicitud mientras existan las condiciones desfavorables al proyecto o permiso, aunque el proyecto en cuestión esté comprendido dentro de los permitidos para el área por los Reglamentos de Planificación en vigor. La Oficina de Gerencia de Permisos deberá formular por escrito los fundamentos por los que deniega la autorización de un proyecto, copia del cual deberá incluirse en la notificación de la determinación que se haga a la parte peticionaria. Se prohíbe la utilización del mecanismo de variaciones en lotificación con la intención de viabilizar o crear urbanizaciones que de otra forma hubieran requerido una consulta de ubicación.

El Secretario Auxiliar podrá delegar en las oficinas regionales o en cualesquiera otros funcionarios subalternos, conforme a lo establecido en las leyes y los reglamentos aplicables, cualquier función o facultad que le haya sido conferida en esta Ley, excepto aquellas facultades conferidas en este Artículo y los Artículos 2.6, 2.9, 2.15 y 2.18 de esta Ley.

- (oo)** Evaluar y adjudicar excepciones conforme a las disposiciones del Reglamento Conjunto;
- (pp)** Evaluar y adjudicar asuntos discrecionales, incluyendo cualesquiera asunto que la Junta de Planificación le delegue a la Oficina de Gerencia de Permisos;
- (qq)** Evaluar y Autorizar Lotificaciones. La Oficina de Gerencia de Permisos expedirá las autorizaciones para lotificaciones, por lo que adoptará y someterá para la aprobación de la Junta de Planificación, reglamentos para regir las lotificaciones, según éstas se definen en esta Ley.

Al adoptar disposiciones reglamentarias y considerar subdivisiones de terrenos para lotificaciones, la Oficina de Gerencia de Permisos se guiará por el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y los Planes de Uso de Terrenos, las disposiciones de esta Ley y las de la Junta de Planificación sobre subdivisiones y lotificación de terrenos y cualesquiera otras, en la medida en que puedan ser aplicados, y, además, por las siguientes normas: (a) Conveniencia de evitar subdivisiones en áreas que no estén listas para tales desarrollos debido a: la falta de instalaciones, tales como calles o carreteras con capacidad adecuada, agua, luz y alcantarillados; la distancia de otras áreas construidas para evitar desarrollos aislados y estimular, por el contrario, desarrollos compactos; la importancia agrícola o de excepcional belleza de los terrenos; la susceptibilidad a inundaciones de los terrenos; otras deficiencias sociales, económicas y físicas análogas; (b) Cuando cualquier sector, dentro de cuyos límites se hubiere solicitado autorización para algún proyecto de lotificación, o un permiso de construcción o uso, presentare características tan especiales que hicieren impracticables la aplicación de las disposiciones reglamentarias que rijan para esa zona, e indeseable la aprobación del proyecto, debido a factores tales como salud,

seguridad, orden, defensa, economía, concentración de población, ausencia de facilidades o mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras, o condiciones ambientales, estéticas o de belleza excepcional, la Oficina de Gerencia de Permisos podrá, en la protección del bienestar general y tomando en consideración dichos factores, así como las recomendaciones de los organismos gubernamentales concernidos, denegar la autorización para tal proyecto o permiso. En el ejercicio de esta facultad, la Oficina de Gerencia de Permisos deberá tomar las medidas necesarias para que la misma no se utilice con el propósito o el resultado de obviar las disposiciones reglamentarias en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales. En estos casos, la Oficina de Gerencia de Permisos deberá celebrar una audiencia pública, siguiendo el procedimiento que esta Ley provee, antes de decidir sobre el proyecto sometido o permiso solicitado. La Oficina de Gerencia de Permisos denegará tal solicitud mientras existan las condiciones desfavorables al proyecto o permiso, aunque el proyecto en cuestión esté comprendido dentro de los permitidos para el área por los Reglamentos de Planificación en vigor. La Oficina de Gerencia de Permisos deberá formular por escrito los fundamentos por los que deniega la autorización de un proyecto, copia del cual deberá incluirse en la notificación de la determinación que se haga a la parte peticionaria.

El Secretario Auxiliar podrá delegar en las oficinas regionales o en cualesquiera otros funcionarios subalternos, conforme a lo establecido en las leyes y los reglamentos aplicables, cualquier función o facultad que le haya sido conferida en esta Ley, excepto aquellas facultades conferidas en este Artículo y los Artículos 2.6, 2.9, 2.15 y 2.18 de esta Ley.

(rr) Evaluar en un término que no exceda treinta (30) días, contados a partir del momento en que la parte proponente haya cumplido con todos los requisitos establecidos por las leyes y reglamentos vigentes a tales fines, cualquier solicitud de permiso o endoso para obras financiadas en su totalidad con fondos estatales, legislativos, municipales, o con asignaciones particulares entre ambos, que no comprendan construcciones o edificaciones de estructuras nuevas, y que sean para remodelar o realizar mejoras que no sean sustanciales a facilidades deportivas, centros comunales, plazas recreativas o cualquier otra estructura pública propiedad del Gobierno Estatal o Municipal, y que no ocasionen un impacto negativo sobre la salud y seguridad de la población o impacten adversamente la integridad del medio ambiente y los recursos naturales.

Entendiéndose por mejoras sustanciales, el conjunto de operaciones llevadas a cabo para modificar una propiedad cuya inversión equivale a más del cincuenta por ciento (50%) del valor de tasación en el mercado, descontando el valor del suelo. Puede incluir remodelaciones, rehabilitaciones, reconstrucciones, restauraciones, y otros tipos de construcción.

Artículo 2.3A. — Registro de Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados y Registro de Permisos. (23 L.P.R.A. § 9012b-1) [Nota: Añadido por el Art. 4 de la [Ley 151-2013](#)]

El Secretario Auxiliar establecerá y administrará el Registro de Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados, así como el Registro de Permisos, en cumplimiento con cualquier ley o reglamentación aplicable.

Artículo 2.3B. — Auditoría de determinaciones finales. (23 L.P.R.A. § 9012b-3) [Nota: Añadido por el Art. 6 de la [Ley 151-2013](#)]

La Junta de Planificación auditará las determinaciones finales y los permisos expedidos por los Profesionales Autorizados y por la Oficina de Gerencia de Permisos, así como las certificaciones que emitan los Inspectores Autorizados, dentro de un período no mayor de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que se expidan. La Junta de Planificación establecerá, mediante reglamento, el método que seguirá para seleccionar al azar las determinaciones finales y los permisos a ser auditados.

Excepto por lo dispuesto en el [Artículo 9.10](#) de esta Ley, basado en los resultados de la auditoría requerida en este Artículo, la Junta de Planificación podrá imponer multas o iniciar cualquier trámite disponible al amparo de esta Ley para requerir la paralización, legalización, subsanación o rectificación de las obras de construcción o de cualquier determinación final. La Junta de Planificación dará prioridad a la auditoría de aquellos casos en los cuales deba comparecer al amparo de las disposiciones de esta Ley sobre sus deberes y facultades, y no podrá realizar ninguna otra auditoría subsiguiente a una determinación final con relación a estos casos, excepto para verificar la concordancia de la determinación final y el permiso expedido subsiguientemente, según aplique.

Artículo 2.3C. — Autorización a instar recursos judiciales extraordinarios. (23 L.P.R.A. § 9012b-4) [Nota: Añadido por el Art. 7 de la [Ley 151-2013](#)]

Sujeto a lo dispuesto en el [Artículo 9.10](#) y el [Capítulo XIV](#) de esta Ley, la Oficina de Gerencia de Permisos, a través de su Director Ejecutivo, queda expresamente autorizada a instar el recurso judicial adecuado en ley para impedir, prohibir, anular, remover o demoler cualquier obra, proyecto o edificio construido, usado o mantenido en violación a esta Ley o de cualquiera de los reglamentos o leyes que regulen la construcción y el uso de edificios y pertenencias en Puerto Rico.

La Oficina de Gerencia de Permisos también podrá instar recursos judiciales extraordinarios para que se tomen las medidas preventivas o de control necesarias para lograr los propósitos de esta Ley, incluyendo pero sin limitarse a, la revocación de las determinaciones finales, los reglamentos que se adopten al amparo de esta Ley, los Reglamentos de Planificación y cualquier otra ley o reglamento aplicable. En aquellos casos en que pueda subsanarse la violación o el error cometido, el Secretario Auxiliar procurará dicha corrección como parte de la acción de cumplimiento tomada antes de instar un recurso extraordinario ante los tribunales.

Artículo 2.3D. — Facultad del Secretario Auxiliar para emitir órdenes de cierre inmediato. (23 L.P.R.A. § 9012b-5) [Nota: Añadido por el Art. 8 de la [Ley 151-2013](#)]

El Secretario Auxiliar está facultado para ordenar el cierre inmediato de un establecimiento comercial que infrinja cualesquiera ley o reglamento de los que administra la Oficina de Gerencia de Permisos, siguiendo el procedimiento establecido por la Junta de Planificación en el Reglamento Conjunto. La orden de cierre inmediato emitida por el Secretario Auxiliar a un establecimiento comercial, será revisable ante el Tribunal de Primera Instancia.

Se autoriza a la Oficina de Gerencia de Permisos para actuar bajo el referido procedimiento en los Municipios Autónomos que tienen oficina de permisos o su equivalente, conforme a la [Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 107-2020, “Código Municipal de Puerto Rico”](#)], cuando tales municipios autónomos así lo soliciten. Se permite la delegación expresa de las funciones para la consecución de los propósitos de este inciso al funcionario que el Secretario Auxiliar designe. Cualquier persona que infrinja una Resolución de Cierre emitida por la Oficina de Gerencia de Permisos, al amparo de las disposiciones de este Artículo, estará sujeta a las multas administrativas y penalidades dispuestas en los Capítulos XIV y XVII de esta Ley, respectivamente. Una acción bajo este Artículo no impide ni detiene cualquier otra acción administrativa o judicial contra las mismas personas o la propiedad en cuestión.

Artículo 2.3E. — Citaciones. (23 L.P.R.A. § 9012b-6) [Nota: Añadido por el Art. 9 de la [Ley 151-2013](#)]

Con el fin de que el Secretario Auxiliar cumpla a cabalidad con los deberes que se le imponen en esta Ley, éste podrá expedir citaciones requiriendo la comparecencia de testigos, toma de deposiciones y la producción de toda clase de evidencia documental, salvo secretos de negocios. Se establece, además, que el Secretario Auxiliar podrá tomar juramentos. El Secretario Auxiliar podrá comparecer ante cualquier Sala del Tribunal de Primera Instancia en auxilio de jurisdicción y pedir que el tribunal ordene el cumplimiento de la citación expedida. El Tribunal de Primera Instancia dará preferencia al curso y despacho de dicha petición y tendrá autoridad para dictar órdenes so pena de desacato, para obligar la comparecencia de testigos o la producción de cualesquiera datos o información que el Secretario Auxiliar haya previamente requerido. El Tribunal de Primera Instancia tendrá facultad para encontrar incursión en desacato a cualquier persona que incumpla con dichas órdenes. Cualquier persona podrá ser procesada y sentenciada por perjurio que cometiere al prestar testimonio bajo juramento ante el Secretario Auxiliar.

Artículo 2.4. — Divisiones o componentes operacionales mínimos. (23 L.P.R.A. § 9012c)

La estructura organizacional de la Oficina de Gerencia de Permisos, podrá contar con las siguientes divisiones, unidades o componentes operacionales:

- (a) Secretaría y Servicio al Cliente;
- (b) Permisos de Medioambiente;
- (c) Salud y Seguridad;
- (d) Infraestructura;
- (e) División de Acreditación de Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados y Profesionales Licenciados;
- (f) Permisos de Uso;
- (g) Edificación y Conservación de Energía;
- (h) Consultas y Variaciones;
- (i) Revisiones Administrativas;
- (j) Evaluación de Cumplimiento Ambiental;
- (k) Cualquier otra división, unidad o componente operacional que el Secretario de Desarrollo Económico estime necesaria para el desempeño de las obligaciones que le impone esta Ley. De igual modo, en ánimo de aunar, ahorrar y evitar la duplicidad de

recursos, el Secretario podrá consolidar en todo o en parte las unidades o componentes operacionales antes descritos con otros componentes, oficinas o unidades de las Entidades Gubernamentales Concernidas.

Artículo 2.5. — Facultad para evaluar, conceder o denegar determinaciones finales, permisos y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico. (23 L.P.R.A. § 9012d)

A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, la Oficina de Gerencia de Permisos, a través de su Secretario Auxiliar, los Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados, cualquier otro facultado en la Ley o a quien el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos delegue tal facultad, según aplique, emitirán determinaciones finales, permisos, licencias, certificaciones, entre éstas, las de prevención de incendios, autorizaciones y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico según se disponga en el Reglamento Conjunto de Permisos, certificados de salud ambiental relacionados directa o indirectamente al desarrollo y el uso de terrenos o estructuras que, previo a la aprobación de esta Ley, eran evaluados y expedidos o denegados por las Entidades Gubernamentales Concernidas al amparo de sus leyes orgánicas u otras leyes especiales y que serán incluidos en el Reglamento Conjunto de Permisos. De igual forma, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, conforme a lo establecido en el Artículo 1.3 y 18.10 de esta Ley, podrán emitir determinaciones finales y permisos. Aquellas solicitudes de permisos, certificaciones o licencias contempladas en los Reglamentos de las Entidades Gubernamentales Concernidas, pasarán a ser evaluadas por la Oficina de Gerencia de Permisos y por los Profesionales Autorizados, según aplique y sea establecido en el Reglamento Conjunto, incluyendo aquellas dirigidas a la ubicación o parámetros del uso. En el caso de la Directoría de Excavaciones, Demoliciones y Tuberías del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Oficina de Gerencia de Permisos servirá de centro de presentación de la notificación requerida. La Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta Adjudicativa según sea el caso evaluará y emitirá licencias y determinaciones finales para las consultas de variación en uso, construcción, y consultas de ubicación, incluyendo las de mejoras públicas y las de impacto regional o supraregional. Los cambios de calificación o recalificación directa de solares y las de transacciones de terrenos públicos, serán evaluadas por la Junta de Planificación, quien emitirá la determinación final.

Artículo 2.6. — Acuerdos interagenciales. (23 L.P.R.A. § 9012e)

La Oficina de Gerencia formalizará acuerdos interagenciales para expedir certificaciones, licencias o documentos de otras agencias, instrumentalidades, corporaciones gubernamentales o entidades gubernamentales que sean requeridos en el trámite y expedición de licencias, certificaciones o permisos para realizar u operar negocios en Puerto Rico, tales como, pero sin limitarse a, certificaciones de deudas o certificados de antecedentes penales, certificados de existencia o de autorización para hacer negocios en Puerto Rico y certificados de cumplimiento (“*Good Standing*”), de acuerdo a esta Ley.

Artículo 2.7. — Sistema Unificado de Información. (23 L.P.R.A. § 9012f)

La Oficina de Gerencia de Permisos contará con un sistema unificado de información computadorizado mediante el cual:

- (a) se tramitarán y evaluarán las solicitudes que se presenten relacionadas al desarrollo, construcción, uso de propiedades en Puerto Rico tales como licencias, permisos, inspecciones, querellas, certificaciones, consultas, autorizaciones y cualquier trámite necesario para la operación o que incida de alguna forma en la operación de un negocio en Puerto Rico. De igual modo, toda solicitud de licencia, permiso, inspección, presentación de querellas, certificaciones, consultas, autorizaciones y cualquier otro trámite necesario para la operación de un negocio a ser evaluadas por la Junta de Planificación, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados, las Entidades Gubernamentales Concernidas o cualquier otra instrumentalidad pública que lleve a cabo una función que incida directa o indirectamente en la operación de un negocio en Puerto Rico deberá ser presentada, tramitada y evaluada usándose el Sistema Unificado de Información. En aquellas solicitudes para operar negocios o actividades que contengan más de una actividad o uso, el sistema unificado de información permitirá la otorgación de los permisos y autorizaciones pertinentes para operar un negocio o actividad para aquellos usos y actividades con las que ya cuenta con todos los requerimientos y no obstaculizará dicha otorgación hasta que se obtengan todas las licencias o certificaciones de las restantes solicitudes;
- (b) el Sistema Unificado de Información podrá utilizar, sin costo alguno, el contenido de todas las bases de datos sean estas de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta de Planificación y los Municipios Autónomos para la tramitación de las solicitudes, así como cualquier otra base de datos del Gobierno de Puerto Rico y sus instrumentalidades, que contengan información pertinente y útil en el proceso de evaluación de dichas solicitudes. La Oficina de Gerencia de Permisos, a través del Sistema Unificado de Información, garantizará la interconexión y disponibilidad de estos documentos en todas las agencias pertinentes o requeridas en este proceso a fin que, de igual manera, reciban avisos automáticos sobre las solicitudes de licencias, certificaciones, renovaciones o autorizaciones que competen a la pericia y conocimiento de su agencia ;
- (c) el proponente de una solicitud bajo la presente Ley o cualquier otra relacionada, presentará todo documento requerido para la tramitación de su solicitud de manera electrónica a través del portal único de tramitación digital. Como regla general, el negocio o proponente no tendrá que someter en el proceso documentos adicionales que hubieran sido presentados previamente al gobierno, o que hubiesen sido emitidos por cualquier agencia de gobierno. Documentos tales como Certificados de Antecedentes Penales; No Deuda de ASUME; Radicación de Planillas por pasados cinco (5) años; No Deuda con el Departamento de Hacienda; Radicación de Planillas sobre IVU; No Deuda de IVU; así como otros dispuestos en otras leyes tendrán que ser provistos por las agencias gubernamentales al Sistema Unificado de Información. En el caso de una nueva actividad o negocio, los documentos que proveerá el proponente a través del Sistema Unificado de Información se limitarán a: Fotos del Local, Plano o Croquis del Negocio; Memorial Explicativo; Dimensiones; Copia de Identificación Válida de la Persona Autorizada; Evidencia de Seguro Social Patronal ; Certificado de Registro de Comerciante; y la Exclusión Categórica. En el caso de una actividad o negocio existente, los documentos que

proveerá el proponente a través del Sistema Unificado de Información se limitarán a: Memorial Explicativo; Copia de Identificación Válida de la Persona Autorizada; Evidencia de Seguro Social Patronal; Certificado de Registro de Comerciante; Copias de Patentes Municipales; Copia de Permiso de Uso; y la Exclusión Categórica. La ciudadanía tendrá acceso a toda información no confidencial contenida en el Sistema Unificado de Información sobre las solicitudes presentadas ante la consideración de las agencias, municipios y Profesionales e Inspectores Autorizados;

- (d) el Sistema Unificado de Información deberá consolidar de forma automática la información relacionada al proponente o al negocio, de forma que exista una unificación de la información, certificaciones, licencias, permiso de uso, documentos e información pertinente al proponente o negocio, bajo el Permiso Unico, sin ningún otro requerimiento. Además, deberá cumplir con cualesquiera disposiciones legales aplicables a los documentos públicos y a las firmas electrónicas, entre otras;
- (e) la Oficina de Gerencia de Permisos y la Junta de Planificación establecerán guías operacionales claras y actualizadas, conforme a las disposiciones y objetivos de esta ley, y los mecanismos internos necesarios para emitir las determinaciones finales, licencias, multas, certificaciones, autorizaciones, recomendaciones, permisos y otros asuntos bajo su jurisdicción, de la manera más eficiente y ágil posible, utilizando la tecnología del Sistema Unificado de Información; y
- (f) a través del Sistema Unificado de Información se permitirá cobrar por todos los trámites que se puedan realizar sean éstos de permisos, consultas, licencias, certificaciones, autorizaciones, derechos de radicación, búsqueda de información, copias de los documentos públicos, multas, investigaciones o inspecciones, entre otros.

El Sistema Unificado de Información proveerá para que todos los trámites de negocio se puedan llevar a cabo desde el portal único para tramitar aquellas transacciones, autorizaciones, pagos de arbitrios, licencias, patentes y cualquier otro documento o trámite de gestión que se requiera por la agencia, instrumentalidad gubernamental o municipio. El Sistema Unificado de Información proveerá para que todo pago o derecho correspondiente a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, sea depositado directamente en sus arcas municipales, sin entrar en el Fondo General o Fondo Especial del Gobierno de Puerto Rico, por lo que no constituirán recursos disponibles del Tesoro Estatal. El Sistema Unificado de Información establecerá electrónicamente los acuerdos y condiciones de uso para su utilización, ya sea por parte de las agencias concernidas, instrumentalidades gubernamentales o municipios. El Sistema Unificado de Información garantizará la migración de datos del proponente, solicitante o negocio, expedidas por otras agencias, las cuales se incluirán dentro del Permiso Único. El Contralor de Puerto Rico aceptará dichos acuerdos y condiciones de uso como la relación contractual que regirá entre las partes.

Artículo 2.7A. — Campaña Educativa “Permiso Fácil”. [Nota: Añadido por la [Ley 124-2024](#)]

El Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos tendrá el deber ministerial de crear, planificar e implementar una campaña educativa permanente, denominada: “Permiso Fácil”, la cual tendrá como objetivo orientar a los sectores comerciales, empresariales, sin fines de lucro y a la ciudadanía en general sobre el proceso de permisos, sus derechos y responsabilidades, trámites correspondientes sobre la radicación o renovación de permisos, así como todo lo relacionado con la solicitud, expedición y renovación de licencias, certificaciones o autorizaciones

bajo la jurisdicción de los Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados, Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, y bajo la propia jurisdicción de la Oficina de Gerencia de Permisos.

La campaña educativa constará de dos etapas. La primera etapa consistirá en una campaña educativa a través de la televisión, radio y otros medios de comunicación. La Oficina de Gerencia de Permisos queda facultada para entrar en convenios y acuerdos con los medios de comunicación para crear contenido como “anuncios de servicio público”, a fin de cumplir los objetivos de esta Ley. En la segunda etapa se establecerá, de manera permanente en el portal del Sistema Unificado de Información, también conocido como “Single Business Portal”, una serie de videos y tutoriales que orientarán, paso a paso, todos los procesos relacionados con la solicitud de permisos, las entidades y personas involucradas, requisitos y formas que deben cumplir, a fin que cualquier ciudadano pueda completar los procesos requeridos en la plataforma de permisos sin la necesidad de un especialista.

La Oficina de Gerencia de Permisos incluirá en los informes que viene obligada por Ley a someter a la Asamblea Legislativa toda la información necesaria respecto a la implementación de la campaña educativa, así como las métricas respecto a su utilización e impacto.

Artículo 2.8. — Reglamentación. (23 L.P.R.A. § 9012g)

De modo que pueda descargar los deberes y las facultades que esta Ley le impone, la Oficina de Gerencia de Permisos está facultada para, a tenor con las disposiciones relativas al procedimiento de reglamentación establecido en la [Ley 38-2017, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”](#), y en las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, [Ley Núm. 75 de 25 de junio de 1975, según enmendada](#), según aplique, a adoptar, enmendar y derogar:

- (a) Los reglamentos internos o guías operacionales necesarios para la estructuración y funcionamiento de la Oficina de Gerencia de Permisos, de conformidad con las disposiciones de esta Ley y cualquier otra ley aplicable;
- (b) los reglamentos necesarios para establecer el trámite de la evaluación y el otorgamiento para emitir las determinaciones finales y los permisos en la Oficina de Gerencia de Permisos, el cobro de derechos, aranceles y cargos, previa aprobación de la Junta de Planificación de conformidad con las disposiciones de esta Ley y cualquier otra ley aplicable;
- (c) Un reglamento para establecer un procedimiento informal mediante el cual la Oficina de Gerencia notificará y solicitará a los Profesionales Autorizados, la corrección de defectos o faltas, no intencionales en cualquier plano o documento sometido necesario para emitir las determinaciones finales ante la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos. Si al ser notificado, el Profesional Autorizado no corrige el defecto dentro del término establecido en la notificación de la Oficina de Gerencia de Permisos, el Secretario Auxiliar archivará sin perjuicio la solicitud. El Profesional Autorizado que incurra en más de una ocasión en este tipo de errores o faltas, según aplique, será objeto de querrela ante el Inspector General, colegios profesionales, Departamento de Justicia y Departamento de Estado para la acción correspondiente, de acuerdo a esta Ley y cualesquiera otras aplicables; y

- (d) reglamentos de emergencia, previa aprobación de la Junta de Planificación de conformidad con las disposiciones de esta Ley y cualquier otra ley aplicable.
- (e) reglamentos que establezcan los requisitos mínimos que tendrán que cumplir aquellas personas que interesen obtener una autorización para fungir como Profesional Autorizado o Inspector Autorizado, incluyendo pero sin limitarse a, su preparación académica, experiencia profesional, cursos de capacitación, educación continuada, exámenes, seguro de impericia profesional, costos de sus servicios y el pago de fianza. Dicho reglamento deberá contemplar que ningún Profesional Autorizado podrá expedir una determinación final, permiso o licencia para un proyecto en el que haya participado en cualquier fase, especialización o asunto, o en el que tenga algún interés personal en el mismo ya sea el Profesional Autorizado o algún relacionado con éste por consanguinidad hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el segundo grado;
- (f) reglamentos que establezcan un procedimiento para inhabilitar sumariamente a un Profesional Autorizado o a un Inspector Autorizado, para radicar solicitudes y documentos ante la Oficina de Gerencia de Permisos o para expedir determinaciones finales, certificaciones de salud ambiental o de prevención de incendio, licencias o inspecciones certificadas, según aplique. Además, incluirá el procedimiento para la inhabilitación sumaria luego de haberse determinado que el Profesional Autorizado o el Inspector Autorizado ha incumplido con las disposiciones de esta Ley o la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#); disponiéndose que se deberá tomar en consideración la severidad de la violación, el beneficio económico derivado de la violación y el riesgo o daños causados a la salud o a la seguridad como resultado de la violación;
- (g) reglamentos que establezcan un procedimiento para la radicación de querellas motu proprio como resultado de una auditoría o a petición de parte por violaciones a las disposiciones de esta Ley o los reglamentos que se adopten al amparo de ésta, así como para la expedición de multas;
- (h) reglamentos que establezcan un procedimiento para fijar y cobrar los derechos correspondientes por las copias de publicaciones, estudios, informes y cualquier documento de carácter público que le sean requeridas, previa aprobación de la Junta de Planificación; y
- (i) reglamentos para revisar aquellas determinaciones finales de la Oficina de Gerencia de Permisos, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V y los Profesionales Autorizados, siempre que estén en cumplimiento con la [Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 38-2017](#)], la “[Ley de Municipios Autónomos](#)”, [Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 107-2020, “Código Municipal de Puerto Rico”](#)], y con las disposiciones contenidas en la “[Ley Orgánica de la Junta de Planificación](#)”, [Ley 75 de 25 de junio de 1975, según enmendada](#), y con la previa aprobación de la Junta de Planificación, según aplique.

[Artículo 2.8A. — Derogado. (23 L.P.R.A. § 9012g-1) [Nota: Añadido por el Art. 9 de la [Ley 151-2013](#) y derogado por el Art. 10 de la [Ley 19-2017](#)]

Artículo 2.9. — Cobro de cargos por servicios, derechos. (23 L.P.R.A. § 9012h)

El Secretario Auxiliar fijará y cobrará, mediante la reglamentación que para tales fines adopte, los cargos y derechos a pagar por los solicitantes al presentar solicitudes de permisos, certificaciones y otras transacciones o actividades de naturaleza operacional y los medios de pago a ser utilizados para efectuar los mismos. Además, recibirá los cargos y derechos pagados por los solicitantes a los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados y que éstos últimos le remitirán a la Oficina de Gerencia de Permisos de acuerdo con los requisitos establecidos por dicha Oficina, en cumplimiento con las leyes y los reglamentos aplicables. En el caso de cualquier instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, sus municipios y el Gobierno Federal, si aplica, siempre y cuando la certificación, licencia o documento no forme parte de un convenio entre la Oficina de Gerencia de Permisos y otra agencia de acuerdo al Artículo 2.6 de esta Ley, pagará el veinticinco por ciento (25%) de los cargos y derechos aplicables. El Secretario Auxiliar también fijará y cobrará, mediante reglamentación a estos efectos, los derechos correspondientes por las copias de publicaciones, los estudios, los informes, los mapas, los planos, las fotografías y cualquier documento de carácter público que se le requiera. No obstante, el Secretario Auxiliar o la persona en quien él delegue esta facultad, suministrará copia libre de costo a la Oficina del Gobernador, a la Junta de Planificación, al Departamento de Estado, a la Cámara de Representantes, al Senado de Puerto Rico y, a su discreción, a las personas o entidades sin fines de lucro que cumplan con los requisitos de indigencia o propósitos que se establezca mediante reglamento.

Asimismo, el Secretario Auxiliar fijará y cobrará, mediante reglamento, los cargos por la evaluación de solicitudes de expedición y renovación de autorizaciones para fungir como Profesional Autorizado o Inspector Autorizado; el trámite, referido o investigación de querellas a petición de parte; las copias de publicaciones y cualquier documento de carácter público que se le requieran; y cualquier otro trámite o servicio que preste a solicitud del público en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley. En todos los casos detallados en este Artículo, el Secretario Auxiliar o la persona en quien él delegue esta facultad, podrá suministrar copia libre de costo a la Oficina del Gobernador, a la Junta de Planificación, al Departamento de Estado, a la Asamblea Legislativa y a su discreción, a las personas o entidades sin fines de lucro siempre que cumplan con los requisitos de indigencia que se establezcan mediante reglamento.

Artículo 2.9A. — Suspensión de Servicios. (23 L.P.R.A. § 9012h-1) [*Nota: Añadido por el Art. 16 de la [Ley 151-2013](#)*]

La Oficina de Gerencia de Permisos podrá expedir una orden a las agencias gubernamentales correspondientes, requiriendo la suspensión de sus servicios a cualquier pertenencia o estructura mantenida en violación de esta Ley o de cualquiera de los reglamentos o leyes que regulen la construcción y el uso de edificios y pertenencias en Puerto Rico, dentro del término y mediante los mecanismos establecidos por reglamento. La orden de la Oficina de Gerencia de Permisos será revisable ante el Tribunal de Primera Instancia a través del procedimiento establecido mediante el Reglamento Conjunto. La corporación pública, organismo gubernamental o ente privado dedicado a ofrecer servicios básicos reconectará el servicio interrumpido después que la parte demuestre ante la Oficina de Gerencia de Permisos, y así ésta lo certifique mediante comunicación escrita, que ha cesado el uso no autorizado, ha revertido el uso para el cual se otorgó el permiso o ha

legalizado el uso de la propiedad, edificio o estructura. La Oficina de Gerencia de Permisos dará prioridad absoluta a la evaluación y al procesamiento de las solicitudes dirigidas a obtener la certificación necesaria para el restablecimiento de los servicios básicos antes señalados, la cual se deberá expedir en o antes de dos (2) días a partir de la presentación de la solicitud, de proceder la misma.

Artículo 2.10. — Aranceles y estampillas para planos de construcción. (23 L.P.R.A. § 9012i)

A partir de la vigencia de esta Ley, a la presentación de todo plano de construcción y las enmiendas al mismo que se someta ante la Oficina de Gerencia de Permisos, ante los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, o ante un Profesional Autorizado, el solicitante pagará un arancel a determinarse mediante reglamento. En el caso del Profesional Autorizado, éste remitirá en un plazo no mayor de veinticuatro (24) horas, a la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, el pago realizado por el solicitante. Estos pagos se realizarán mediante los métodos o mecanismos establecidos por la Oficina de Gerencia de Permisos. Mediante documento certificado a tales efectos, se hará constar el costo estimado del valor de la obra comprendida en tal plano y, en caso de considerar la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, que el costo estimado del valor de la obra incluido en el documento certificado a tales efectos, fue menor que el costo real del valor al terminarse la obra, o que el costo estimado del valor de la obra calculado por dichas agencias, según corresponda y mediante orden a tales efectos, le exigirá al solicitante el pago de los derechos de conformidad con tal resultado. Además, en toda obra de construcción cuyo costo total final de construcción resulte mayor a su costo estimado, el solicitante efectuará el pago del arancel y serán adheridas y canceladas, o en forma digital, las estampillas adicionales por la diferencia. Cualquier instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, sus municipios, y el gobierno federal, si aplica, pagará el veinticinco por ciento (25%) de los derechos aplicables bajo este Artículo, excepto que algún requisito legal específico disponga de otra manera y el solicitante así lo acredite por escrito a la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda. Ninguna obra pública que involucre directa o indirectamente inversión o contratación privada estará exenta, por lo cual pagará según se disponga en el Reglamento Conjunto. Además, se cancelarán las correspondientes estampillas profesionales, según lo dispuesto en la [Ley Núm. 319 de 15 de mayo de 1938, según enmendada](#), la [Ley Núm. 96 de 6 de julio de 1978, según enmendada](#), la [Ley 249-2003, según enmendada](#), y por esta Ley, en consideración al valor de la obra, con excepción de aquéllas correspondientes a cualquier obra pública realizada por y para cualquier instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, sus municipios, y el gobierno federal, que no conlleven directa o indirectamente inversión o contratación privada. Si dichos planos, documentos, certificaciones u otros trabajos fueren para obras públicas y estuvieren confeccionados según aplique por agrimensores, arquitectos, ingenieros o Profesionales Autorizados, que sean empleados públicos de cualquier municipio, departamento u organismo análogo del Gobierno de Puerto Rico, no vendrán obligados al pago de estampillas adheridas y canceladas, o en forma digital. Entendiéndose que no se considerarán como empleados públicos a los efectos de esta exención aquellos agrimensores, arquitectos, ingenieros o Profesionales Autorizados que en la confección de documentos de obras públicas, según las facultades otorgadas por sus respectivos colegios y licencias, actúen como profesionales

particulares, asesores o consultores que se dediquen a la práctica independiente, cuya compensación sea pagada a base de honorarios.

La Oficina de Gerencia de Permisos o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V podrán solicitar al dueño, proponente, solicitante, proyectista, desarrollador o contratista, banco o ente financiador, fuese público o privado, evidencia acreditativa sobre el costo final del proyecto para verificar aumentos en el valor final de construcción, con el propósito de imponer aranceles y estampillas por el aumento en valor de la obra. En casos donde no se provea información, la Oficina de Gerencia de Permisos o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, podrán utilizar peritos en la materia para estimar el valor final de la obra en cuestión. El incumplimiento en presentar cualquiera de las declaraciones o documentos requeridos para corroborar la información ofrecida o el ofrecer información falsa, a sabiendas de su falsedad sobre el costo estimado del valor de la obra, así como el incumplimiento del pago final de aranceles y estampillas, dará lugar a la aplicación de distintas sanciones, a saber:

1. *Sanción Administrativa:* Cuando se determine que el solicitante ha incurrido en cualquiera de los actos mencionados, procederá la Oficina de Gerencia de Permisos o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V a emitir una determinación de cobro de aranceles y estampillas adicionales, según corresponda y a imponer una penalidad administrativa equivalente al doble del importe de aranceles y estampillas original impuesto con los intereses correspondientes. Se concede un derecho de revisión al solicitante ante la División de Revisiones Administrativas respecto a la penalidad e intereses impuestos; por lo que el dueño del proyecto deberá pagar los aranceles y estampillas adicionales que sean impuestos antes de proceder a impugnar la penalidad o intereses impuestos. En este caso, el pago de la penalidad e intereses se efectuará una vez se ratifique la determinación por el foro correspondiente.
2. *Sanción Penal:* Toda persona que voluntariamente, deliberada y maliciosamente se negase a ofrecer información solicitada u ofreciera intencionalmente información falsa respecto al costo final del proyecto, en cualquiera de las declaraciones, además e independientemente de cualquier disposición administrativa o penal aplicable, incurrirá en delito menos grave y, convicto que fuere, será castigado con una multa no mayor de quinientos dólares (\$500.00) o una pena de reclusión no mayor de seis (6) meses, o ambas penas a discreción del Tribunal.

Artículo 2.11. — Convenios y reembolsos. (23 L.P.R.A. § 9012j)

La Oficina de Gerencia de Permisos podrá suscribir convenios con cualquier otro organismo del Gobierno de Puerto Rico, sus municipios, corporaciones públicas, cooperativas, entidades privadas y del gobierno federal, a los fines de obtener o proveer servicios profesionales, o de cualquier otra naturaleza, y de obtener o proveer instalaciones para llevar a cabo los fines de esta Ley. Los convenios especificarán los servicios y las instalaciones que habrán de obtenerse o proveerse y el reembolso o pago por dichos servicios o instalaciones. La Oficina de Gerencia de Permisos, podrá encomendar a cualquier departamento, agencia, negociado, división, autoridad, instrumentalidad, organismo o subdivisión política del Gobierno de Puerto Rico llevar a cabo cualquier estudio e investigación, cualquier fase o parte de los mismos y a realizar cualquier otra clase de trabajo que fuere necesario para el desempeño de sus funciones.

Artículo 2.12. — Oficina central y oficinas regionales. (23 L.P.R.A. § 9012k)

El Secretario Auxiliar establecerá Oficinas Regionales según determine necesario para cumplir con los objetivos de esta Ley. Sin embargo, si el volumen de casos lo permite, una Oficina Regional podrá atender asuntos de más de una región. El Secretario Auxiliar podrá eliminar o reubicar las oficinas regionales. La Oficina Central de la Oficina de Gerencia de Permisos radicará en San Juan y a la vez fungirá como la Oficina Regional correspondiente a la región metropolitana.

Artículo 2.13. — Fondo Especial de la Oficina de Gerencia. (23 L.P.R.A. § 9012l)

Todos los cargos, derechos, reembolsos o pagos recibidos por la Oficina de Gerencia de Permisos establecidos en esta Ley, ingresarán en un Fondo Especial creado para esos efectos por el Secretario del Departamento de Hacienda, con el propósito de sufragar los gastos ordinarios de funcionamiento de la Oficina de Gerencia de Permisos, debiéndose transferir cualquier excedente del diez por ciento (10%) del presupuesto aprobado para ese año al finalizar el año fiscal, previa notificación a la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico, al Fondo General del Tesoro de Puerto Rico.

Artículo 2.14. — Presupuesto. (23 L.P.R.A. § 9012m)

El Secretario Auxiliar preparará y administrará el presupuesto de la Oficina de Gerencia de Permisos. Los fondos necesarios para cumplir con los propósitos de esta Ley para el presente año fiscal y los años fiscales subsiguientes, se consignarán anualmente en la Ley de Presupuesto General de Gastos del Gobierno de Puerto Rico. Todos los dineros que reciba la Oficina de Gerencia de Permisos en el cumplimiento de su tarea de implantar las disposiciones de esta Ley, de las fuentes que se especifiquen en la misma y de cualesquiera otras fuentes, ingresarán en un Fondo Especial que se denominará “Fondo Especial de la Oficina de Gerencia de Permisos”. Se transfieren a la Oficina de Gerencia de Permisos los fondos, cuentas y las asignaciones y remanentes presupuestarios que obren en poder de la Administración de Reglamentos y Permisos a la fecha establecida por el Administrador, el Secretario Auxiliar y el Presidente de la Junta de Planificación, inmediatamente entre en vigencia esta Ley.

Antes de utilizar los recursos depositados en el Fondo Especial, la Oficina de Gerencia de Permisos deberá someter anualmente, para la aprobación de la Oficina de Gerencia y Presupuesto, un presupuesto de gastos, con cargo a los fondos del Fondo Especial. Los recursos del Fondo Especial destinado a sufragar los gastos ordinarios de funcionamiento de la Oficina de Gerencia de Permisos, deberán complementarse con asignaciones provenientes del Fondo General del Gobierno de Puerto Rico, siempre que sea necesario. Cuando los fondos existentes en el Fondo Especial superen el presupuesto de la Oficina de Gerencia de Permisos por más de un diez por ciento (10%), el exceso sobre dicha cantidad ingresará, previa notificación a la Oficina de Gerencia y Presupuesto, al Fondo General.

Artículo 2.15. — Compras y suministros. (23 L.P.R.A. § 9012n)

La Oficina de Gerencia estará exenta de la aplicabilidad de las disposiciones de la [Ley Núm. 164 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como “Ley de la Administración de Servicios Generales”](#) [Nota: Derogada por el [Plan 3-2011](#); derogado y sustituido por la [Ley 73-2019](#)]. La Oficina de Gerencia, en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley, establecerá, mediante reglamento a tales efectos, sus propios sistemas de compras, suministros, y servicios auxiliares, dentro de sanas normas de administración fiscal, economía y eficiencia. La adquisición de bienes y servicios se realizarán con preferencia a plantas manufactureras o firmas profesionales de Puerto Rico, para lo cual le serán de aplicabilidad la [Ley Núm. 14 de 8 de enero de 2004, según enmendada](#), reglamentos y programas dirigidos a la inclusión de las empresas nativas.

Artículo 2.16. — Informe anual. (23 L.P.R.A. § 9012p)

El Secretario Auxiliar preparará y remitirá un informe anual, no más tarde de noventa (90) días de concluido el año fiscal, al Gobernador y a la Asamblea Legislativa, sobre las operaciones y la situación fiscal de la Oficina de Gerencia de Permisos, junto con las recomendaciones que estime necesarias para su eficaz funcionamiento. En informes anuales subsiguientes, el Secretario Auxiliar incluirá, además, un resumen de las recomendaciones que ha hecho anteriormente y una descripción de la acción tomada sobre dichas recomendaciones. También, incluirá un resumen con datos empíricos y estadísticas de los casos presentados, aprobados y denegados. Cada informe anual de la Oficina de Gerencia de Permisos contendrá el cumplimiento con las métricas establecidas. Los informes y datos empíricos estarán disponibles al público en general en la página de Internet de la Oficina de Gerencia de Permisos, así como en las de las Entidades Gubernamentales Concernidas.

Artículo 2.17 — Personal. (23 L.P.R.A. § 9012q)

Se podrá transferir empleados con estatus regular de carrera de la Oficina de Gerencia de Permisos, de la Junta de Planificación, así como de las demás Entidades Gubernamentales Concernidas que a la fecha en que entre en vigor esta Ley estuviere ocupando puestos regulares con funciones permanentes del Servicio de Carrera y cuyos puestos sean necesarios, a cada agencia para ejercer las funciones y facultades otorgadas mediante esta Ley. Los empleados de confianza que a dicha fecha tuvieren derecho a reinstalación, a tenor con lo dispuesto en la [Ley 8-2017](#) serán transferidos con status de confianza y permanecerán en sus puestos con ese estatus hasta que la Autoridad Nominadora determine reinstalarlos al estatus de carrera.

Las transferencias, las cuales a su vez incluirán la correspondiente asignación presupuestaria, se harán en consideración a las funciones que realizaba cada empleado en la Junta de Planificación, en la Oficina de Gerencia de Permisos, así como de las demás Entidades Gubernamentales Concernidas, pero estará sujeto a las necesidades de personal y disponibilidad de los recursos económicos de la Oficina de Gerencia de Permisos y sujeto al volumen de casos que reciba dicha oficina.

La Oficina de Gerencia de Permisos será Patrono Sucesor conforme a la jurisprudencia establecida en nuestro ordenamiento jurídico y el personal conservará los mismos derechos y

beneficios que tenía, así como los derechos y obligaciones respecto a cualquier sistema de pensión, retiro o fondos de ahorros y préstamos. El Personal transferido de las Entidades Gubernamentales Concernidas que sean parte de una unidad apropiada de negociación colectiva bajo las disposiciones de la [Ley 45 de 25 de febrero de 1998, según enmendada](#), conservarán ese derecho y podrán constituirse en una nueva unidad apropiada conforme a los procedimientos establecidos en dicha Ley, tras una elección para seleccionar su representante sindical.

La clasificación, reclasificación y retribución de los puestos se establecerá acorde con los planes de clasificación y retribución aplicables en la Oficina de Gerencia de Permisos. Los empleados transferidos deberán, al menos, reunir los requisitos mínimos de la clasificación de los puestos a que se asignen sus funciones.

Todos los demás asuntos relacionados al personal y los recursos humanos de la Oficina de Gerencia de Permisos, serán atendidos por el Secretario de Desarrollo Económico, mediante orden administrativa a tales efectos, en coordinación con el Director de la Oficina de Administración y Transformación de los Recursos Humanos del Gobierno de Puerto Rico, los jefes de las Entidades Gubernamentales Concernidas, cuando aplique, y en cumplimiento con todas las leyes relacionadas a la administración de personal del gobierno actualmente en vigor, incluyendo la [Ley 7-2009, conocida como “Ley Especial Declarando Estado de Emergencia Fiscal y Estableciendo Plan Integral de Estabilización Fiscal para Salvar el Crédito de Puerto Rico”](#). El Secretario Auxiliar deberá trabajar en coordinación y cooperación con los jefes de la Entidades Gubernamentales Concernidas, en todo lo relativo a la transferencia de personal. Asimismo, se autoriza al Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos y al Presidente de la Junta de Planificación a emitir cualesquiera órdenes administrativas necesarias para cumplir con la presente Ley y su política pública en todo lo relacionado al personal adscrito a estos organismos, en armonía con todo lo dispuesto en esta Ley

Artículo 2.18. — Transferencia de propiedad. (23 L.P.R.A. § 9012r)

Se transferirá de la Administración de Reglamentos y Permisos a la Oficina de Gerencia, toda propiedad o cualquier interés en ésta; récords, archivos y documentos; fondos ya asignados o a ser hechos disponibles en el futuro, incluyendo sobrantes, activos y acreencias de toda índole; obligaciones y contratos de cualquier tipo; y licencias, permisos y otras autorizaciones, para que las utilice para los fines y propósitos de esta Ley.

Artículo 2.19. — Transferencia de funciones. (23 L.P.R.A. § 9012s)

Se transferirá de la Administración de Reglamentos y Permisos a la Oficina de Gerencia, para que las utilice para los fines y propósitos de esta Ley, cualquier facultad o función ejercida por el Administrador, por la Administración de Reglamentos y Permisos o por la Junta de Planificación que no hubiere sido transferida o encomendada expresamente, por Ley, a la Oficina de Gerencia, será ejercida, a partir de la vigencia de esta Ley, por la Oficina de Gerencia, a menos que resulte incompatible con esta Ley, las disposiciones de la [Ley Núm. 75](#), supra, o cualquier otra Ley posterior que disponga lo contrario.

Artículo 2.20. — Transferencia de obligaciones. (23 L.P.R.A. § 9012t)

La aprobación de esta Ley en forma alguna afecta o menoscaba obligaciones contraídas por la Administración de Reglamentos y Permisos con cualquier agencia o entidad privada hechas en virtud de la [Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos”](#). Todos los procedimientos en los que la Administración de Reglamentos y Permisos sea parte y que estén sub judice ante los tribunales o foros administrativos, si algunos, se continuarán tramitando por el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia, de acuerdo a los deberes y funciones delegados a éste mediante esta Ley, hasta su resolución final al amparo de las disposiciones bajo las cuales se hubiesen iniciado.

Asimismo, esta Ley no invalidará los contratos debidamente otorgados por la Administración de Reglamentos y Permisos que estén vigentes a la fecha de su aprobación, si alguno, los cuales continuarán en vigor hasta la fecha pactada para su terminación, a menos que las cláusulas en los mismos contravengan lo dispuesto por esta Ley o que sean cancelados en una fecha anterior si así lo permitiese el contrato de que se trate.

CAPITULO III. — GERENTES DE PERMISOS Y DIRECTOR DE EVALUACION DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

Artículo 3.1. — Creación de los Gerentes de Permisos, del Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. (23 L.P.R.A. § 9013)

La Oficina de Gerencia de Permisos, incluyendo las oficinas regionales, contarán con los Gerentes de Permisos necesarios para atender las divisiones o unidades encargadas de las evaluaciones de las solicitudes, y un (1) Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental quienes evaluarán las solicitudes para emitir sus recomendaciones presentadas ante la Oficina de Gerencia de Permisos.

La División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental, estará compuesta por el Director de la División y los empleados transferidos de la División de Asesoramiento Científico de la Junta de Calidad Ambiental y cualesquiera otros que estime el Director Ejecutivo para su mejor funcionamiento.

La Oficina de Gerencia de Permisos, por medio de su Director Ejecutivo, mediante orden administrativa a tales efectos, podrá aumentar la cantidad de Gerentes en sus oficinas regionales y añadir las unidades o divisiones que dirigirán dichos Gerentes de Permisos o Directores adicionales como parte de la estructura de la Oficina de Gerencia de Permisos previa aprobación de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Artículo 3.2. — Nombramiento. (23 L.P.R.A. § 9013a)

El Secretario Auxiliar nombrará un (1) Gerente de Permisos para dirigir cada una de las unidades creadas en el Artículo 2.4 de esta Ley, en las que las Entidades Gubernamentales Concernidas tienen inherencia, respectivamente.

El Secretario Auxiliar podrá nombrar empleados adicionales a los empleados transferidos por las Entidades Gubernamentales Concernidas que entienda necesario en cada una de las unidades creadas en el Artículo 2.4 de esta Ley, según el volumen de casos que reciba.

Artículo 3.3. — Facultades, deberes y funciones. (23 L.P.R.A. § 9013b)

Los Gerentes de Permisos y el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental tendrán los siguientes deberes, facultades y funciones generales conferidos por esta Ley, según aplique:

- (a) Evaluar toda la documentación sometida para emitir sus recomendaciones como parte de las solicitudes de permisos presentadas ante la Oficina de Gerencia de Permisos, incluyendo el documento ambiental presentado por el solicitante, o la certificación de exclusión categórica o Determinación de Cumplimiento por Exclusión Categórica, según sea el caso, que tiene que ser presentado al momento de efectuarse la radicación de la solicitud;
- (b) Requerir información adicional para llevar a cabo la evaluación de las solicitudes establecidas en el inciso (a) de este Artículo;
- (c) Determinar, luego de la correspondiente evaluación, si la acción solicitada cumple con las disposiciones de esta Ley, de los Reglamentos de Planificación, el Reglamento Conjunto de Permisos o cualquier otras disposiciones legales, aplicables al área de competencia de su respectiva división o unidades, según establecido en el Artículo 3.1 de esta Ley;
- (d) Remitir al Secretario Auxiliar sus recomendaciones dentro de los términos establecidos mediante el Reglamento Conjunto de Permisos;
- (e) Solicitar a las Entidades Gubernamentales Concernidas la asistencia del personal técnico especializado, quienes serán los Oficiales de Permisos requerido para realizar las funciones de su unidad o división en coordinación con el Secretario Auxiliar y en cumplimiento con los requisitos reglamentarios aplicables;
- (f) Trabajar en estrecha coordinación con los Oficiales de Permisos para lograr el eficiente descargo de sus funciones;
- (g) Circunscribir sus recomendaciones, al área de competencia de su respectiva unidad o división, según establecidas en el Artículo 3.1 de esta Ley y de conformidad con las disposiciones de esta Ley o cualquier ley aplicable relevante a las funciones de cada división o unidad;
- (h) Establecer en coordinación con el Secretario Auxiliar una cadena de mando que pueda utilizarse para sustituirlo en caso de ausencias cortas, sin limitar las disposiciones del Artículo 3.2;
- (i) Remitir sus recomendaciones al Secretario Auxiliar para que este último proceda con el trámite correspondiente;
- (j) Emitir recomendaciones a solicitud de los Municipios Autónomos que tengan convenios de delegación de facultades con Jerarquía de la I a la V, según la [Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”](#);
- (k) Cumplir y aplicar las leyes, reglamentos, y la política pública, conforme a las materias especializadas de la unidad o división de la Oficina de Gerencia de Permisos que esté bajo su cargo o supervisión.
- (l) en el caso de los Gerentes de Salud, Seguridad y Edificabilidad podrán otorgar certificaciones de salud ambiental y prevención de incendio y determinaciones finales y permisos para

PYMES. También recibirán certificaciones de cumplimiento de los arquitectos o ingenieros licenciados al amparo de la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#). Tales determinaciones serán consideradas una determinación final de la Oficina de Gerencia de Permisos.

Los Gerentes de Permisos y el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental remitirán al Secretario Auxiliar o al Director Regional, o a ambos, según corresponda, sus recomendaciones mediante comunicación escrita. El Secretario Auxiliar evaluará los asuntos ministeriales o discrecionales, y firmará y expedirá la correspondiente notificación de la determinación final.

La parte adversamente afectada por una determinación final podrá solicitar revisión sujeto a lo establecido en el reglamento que la Oficina de Gerencia de Permisos adopte para tales fines. Cuando una determinación final de un Gerente de Permisos sea cuestionada, el Secretario Auxiliar representará al Gerente de Permisos.

Artículo 3.4. — Política Pública en la Evaluación de Proyectos Subvencionados con Fondos Federales, Proyectos Críticos, Proyectos Estratégicos y Proyectos de Emergencia. [Nota: Añadido por la [Ley 118-2024](#)]

a) Política Pública. —

Se establece como la Política Pública y el objetivo primordial de esta Ley, establecer los procesos para tramitar con prontitud todo aquel proyecto de infraestructura, incluyendo las escuelas y viviendas, que esté subvencionado con fondos federales, así como los proyectos designados como críticos conforme a lo dispuesto por la [Puerto Rico Oversight Management and Economic Stability Act \(PROMESA\)](#), proyectos designados como estratégicos según lo establecido en el Artículo 84 de la [Ley 19-2017, según enmendada](#), o de emergencia, según establecido por la [Ley 76-2000, según enmendada](#), a fin de promover el desarrollo económico, atender emergencias, maximizar la efectividad de los fondos federales asignados y mejorar la calidad de vida de nuestra ciudadanía.

Por tal motivo, independientemente de lo dispuesto en cualquier otra ley, para la obtención de recomendaciones, determinaciones de cumplimiento ambiental, consultas y permisos, tales proyectos serán presentados directamente ante la Oficina de Gerencia de Permisos a través del Sistema Unificado de Información. Además, indistintamente de cualquier convenio de transferencia de jerarquías que exista con el municipio donde vaya a desarrollarse el referido proyecto, la evaluación y adjudicación del mismo se hará exclusivamente por la Oficina de Gerencia de Permisos, luego de haber culminado el proceso de recomendaciones según los parámetros aquí establecidos. El proponente solicitará al municipio donde ubique el proyecto recomendaciones sobre la acción propuesta, las cuales tendrán que ser emitidas dentro de los términos aquí establecidos.

Los proyectos que se vayan a llevar a cabo bajo las disposiciones de este Artículo tendrán prioridad en la programación de todas las agendas gubernamentales, corporaciones públicas y municipios.

De conformidad con el Artículo 1.2 de esta Ley, nada de lo dispuesto en este Artículo podrá interpretarse como que enmienda, deroga o modifica la política pública del Gobierno de Puerto Rico sobre la Isla Municipio de Culebra, de conformidad con las disposiciones de la [Ley Núm. 66 de 22 de junio de 1975, según enmendada](#). Ninguna de las entidades

gubernamentales podrá emitir permiso, endoso o documento alguno bajo las disposiciones de este Artículo en violación a las disposiciones de la [Ley Núm.. 66 de 22 de junio de 1975, según enmendada](#).

b) Gerente de Permisos Especializado. —

Sujeto a la asignación de fondos par parte de la Oficina de Gerencia y Presupuesto a la Autoridad de Asesoría Financiera y Agenda Fiscal de Puerto Rico, el Secretario Auxiliar designará un Gerente de Permisos Especializado para organizar, coordinar y tramitar la evaluación de los proyectos presentados conforme a lo dispuesto en este Artículo y coordinar con los Oficiales de Permisos de las Entidades Gubernamentales Concernidas todo lo relacionado al fiel desempeño de las gestiones y objetivos aquí dispuestos. Mientras esté vacante esta posición, el Secretario Auxiliar podrá designar administrativamente de forma temporera a uno o varios funcionarios para realizar estas funciones.

c) Proceso especial para la evaluación y adjudicación de solicitudes. —

Los términos y requisitos para solicitar, notificar, emitir recomendaciones, determinaciones de cumplimiento ambiental y determinaciones finales relacionadas a los proyectos descritos en el inciso (a) de este Artículo, así como el proceso de revisión de los mismos, serán los dispuestos en este Artículo, con exclusión de cualesquiera otros contenidos en esta Ley, la [Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, mejor conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico"](#), la [Ley 107-2020, mejor conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico"](#), la [Ley 76-2000, según enmendada](#), la [Ley 416-2004, mejor conocida como "Ley sobre Política Publica Ambiental"](#), y la [Ley 38-2017, mejor conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico"](#) y cualquier otra ley o reglamento aplicable, cuando conflijan con lo aquí dispuesto. 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 procesos, requisitos y términos alternos de entenderlo necesario para dar cumplimiento al Plan Fiscal.

Las entidades gubernamentales concernidas o municipios a los cuales se les solicite recomendaciones para cualquier tipo de trámite, tendrán el término improrrogable de veinte (20) días naturales desde la petición de recomendaciones para emitir las, excepto cuando la solicitud de recomendaciones este dirigida al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en relación con el cumplimiento con las disposiciones del Artículo 4(b)(3) de la [Ley 416-2004](#), en cuyo caso este término podrá ser prorrogado por la Oficina de Gerencia de Permisos por diez (10) días naturales cuando sea estrictamente necesaria la presentación de información adicional o por otras razones meritorias detalladas en la petición de prórroga. De no recibirse contestación de la entidad o municipio, transcurridos dichos términos se entenderá que no tiene recomendaciones y se procederá a la adjudicación de la solicitud.

Para la determinación de cumplimiento con el Artículo 4 (b)(3) de la citada [Ley 416-2004](#), se dispone que todo proyecto que sea evaluado y aprobado según el procedimiento establecido en PROMESA para proyectos críticos y según los requerimientos procesales y sustantivos que establezca el Subcomité Ambiental Interagencial, podrá ser presentado ante la OGPe como una exclusión categórica, sin ningún requerimiento adicional. Con relación a los proyectos de infraestructura que no sean categorizados como proyectos críticos, incluyendo las escuelas y viviendas subvencionados con fondos federales, proyectos de emergencia o estratégicos, una vez completado el término establecido en este Artículo para el recibo de las

recomendaciones y el Proponente haber atendido dichas recomendaciones y presentado el documento ambiental, la determinación de cumplimiento ambiental se hará a través de la División de Evaluación y Cumplimiento Ambiental, según establecido en esta ley, en un término de diez (10) días naturales. En el Reglamento Conjunto se establecerán los requisitos aplicables a los documentos ambientales para estos proyectos.

En casos discrecionales, la consulta presentada deberá evaluarse concurrentemente con el trámite ambiental. Una vez culminado el proceso de recomendaciones y habiéndose cumplido con el Artículo 4 (b)(3) de la [Ley Núm. 416-2004](#), la Oficina de Gerencia y Permisos contará con un término no mayor de diez (10) días naturales para emitir su determinación final.

En casos ministeriales presentados al amparo de la disposición de la [Ley de Certificación de Planos o Proyectos](#), en los cuales el arquitecto o ingeniero licenciado certifique expresamente que el expediente administrativo del proyecto contiene todas las recomendaciones y documentos requeridos y cumple con todas las disposiciones estatutarias y reglamentarias aplicables, entre ellas, pero sin limitarse a la presente Ley, el Reglamento Conjunto de Permisos vigente, la [Ley Núm. 416-2004, según enmendada](#), los Códigos de Construcción vigentes, el Plan de Uso de Terrenos, entre otros, la Oficina de Gerencia de Permisos expedirá la correspondiente determinación final dentro del término de un (1) día laborable. Las determinaciones finales expedidas bajo este procedimiento estarán igualmente sujetas a los procesos de auditoría y fiscalización dispuestos en esta ley.

d) Notificación. —

La notificación sobre la presentación de solicitudes de permisos de construcción y consultas al amparo de las disposiciones de este Artículo se realizara mediante la instalación de un rotulo de presentación, en cumplimiento con lo dispuesto en esta ley y en el Reglamento Conjunto de Permisos vigente sobre la ubicación, contenido y tamaño de estos.

e) Procedimientos Alternos. —

Se faculta a la Oficina de Gerencia de Permisos y a las entidades gubernamentales concernidas a establecer procedimientos alternos para expeditar la expedición de recomendaciones y determinaciones finales, según aplique para cumplir con los requisitos, propósitos y términos establecidos en este Artículo.

f) Solicitud de revisión y orden de paralización. —

Una parte adversamente afectada por cualquier determinación final emitida por la Oficina de Gerencia de Permisos bajo las disposiciones de este Artículo tendrá como único remedio presentar una solicitud de revisión de decisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días naturales, contados a partir de la notificación de la determinación final. La parte recurrente notificará la presentación de la solicitud de revisión a la Oficina de Gerencia de Permisos y a todas las partes reconocidas dentro del término establecido. El cumplimiento con dicha notificación será de carácter jurisdiccional.

Si el Tribunal de Apelaciones así lo solicita, la Oficina de Gerencia de Permisos elevará al Tribunal de Apelaciones los autos del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la orden del Tribunal. El Tribunal de Apelaciones atenderá la revisión según se dispone en los incisos (b) y (c) del Artículo 13.1 de esta Ley.

La presentación de una solicitud de revisión de decisión administrativa no Paralizará la autorización o la realización de una obra autorizada bajo este Artículo, a menos que el tribunal

lo ordene expresamente para prevenir un daño irreparable, luego de considerar una moción en auxilio de jurisdicción a tales efectos. Para que el tribunal emita dicha orden, la parte recurrente deberá probar que la misma es indispensable para proteger la jurisdicción del tribunal; que tiene una gran probabilidad de prevalecer en los méritos; que la orden de paralización no causará daño sustancial a las demás partes; que no perjudicará el interés público; que no existe una alternativa razonable para evitar los alegados danos; y que el daño no se podrá compensar mediante la concesión de un remedio monetario o cualquier otro remedio adecuado en derecho, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el [Código de Enjuiciamiento Civil de 1933](#).

Cualquier orden del tribunal solo podrá afectar aquel componente o componentes del proyecto que sea objeto de controversia en el caso y en donde este envuelto un daño sustancial.

(g) Pago de Derechos. —

Aquellos proyectos de infraestructura pública estarán exentos del pago de cualquier sello, comprobante o arancel que se requiera para el otorgamiento de permisos, endosos, consultas y/o certificaciones. Este inciso no será aplicable a los derechos, arbitrios, patentes o cualquier otro ingreso que cobren los municipios.

h) Agilidad en los Procesos. —

Mediante el Reglamento Conjunto de Permisos se podrán establecer mecanismos para atender los proyectos contenidos en este Artículo o de otra índole que debido a la ocurrencia de emergencias o catástrofes naturales requieran otros procesos más ágiles de los aquí establecidos o dispensar de estos, según sea necesario.

CAPITULO IV. — OFICIALES DE PERMISOS

Artículo 4.1. — Designación, facultades, deberes y funciones. (23 L.P.R.A. § 9014)

A partir de la fecha de la aprobación de esta Ley, la Oficina Estatal de Conservación Histórica, el Instituto de Cultura Puertorriqueña, la Autoridad de Energía Eléctrica, la Autoridad de Carreteras y Transportación, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, designarán y destacarán físicamente en la Oficina de Gerencia de Permisos, un Oficial de Permisos y su sustituto. Los Oficiales de Permisos y sus sustitutos serán funcionarios especializados de las Entidades Gubernamentales Concernidas y sus designaciones serán notificadas al Director Ejecutivo. Además serán el representante de la Entidad Gubernamental Concernida recibiendo las determinaciones de las agencias y presentándolas a la Oficina de Gerencia de Permisos. Mediante acuerdo interagencial entre el Secretario Auxiliar y el jefe de agencia se establecerá la autoridad, facultades y deberes de los Oficiales de Permisos respecto a la toma de decisiones sobre permisos y endosos. Estos Oficiales de Permisos serán funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica, de la Oficina Estatal de Conservación Histórica, el Instituto de Cultura Puertorriqueña, la Autoridad de Carreteras y Transportación, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales respectivamente, de reconocida capacidad y experiencia profesional. Los Oficiales de Permisos tendrán los siguientes deberes, facultades y funciones generales:

- (a) trabajarán en estrecha coordinación con los Gerentes de Permisos con sus respectivas Entidades Gubernamentales;
- (b) asistirán a los Gerentes de Permisos en la obtención de cualquier información o documentación necesaria para el descargue de sus funciones, en los términos de tiempo que se establezcan en el Reglamento Conjunto; y
- (c) coordinarán expeditamente cualquier trabajo de campo que sea necesario para obtener información solicitada por los Gerentes de Permisos.

El Secretario Auxiliar o su representante autorizado, referirá a la atención del jefe de agencia correspondiente cualquier situación en el desempeño del Oficial de Permisos, correspondiente, que esté afectando el trámite de los asuntos que este último tiene encomendados bajo las disposiciones de esta Ley. El jefe de agencia en particular tomará la acción que corresponda para corregir la situación a la brevedad posible, en conformidad con la reglamentación aplicable. A petición del Director Ejecutivo, cualquier otra Entidad Gubernamental Concernida designará como Oficial de Permisos a uno de sus funcionarios por el tiempo que el Secretario Auxiliar determine necesario. El Secretario Auxiliar y el jefe de la Entidad Gubernamental Concernida correspondiente, determinarán las tareas específicas que realizará cada Oficial de Permisos en particular, para cumplir con los deberes, facultades y funciones establecidas en este Artículo.

CAPITULO V. — REPRESENTANTES DE SERVICIOS

Artículo 5.1. — Designación. (23 L.P.R.A. § 9015)

Los Representantes de Servicios serán funcionarios de la Oficina de Gerencia de Permisos, designados por el Secretario Auxiliar para verificar el cumplimiento de los Gerentes de Permisos con los términos establecidos en el Reglamento Conjunto de Permisos para el trámite de la evaluación, aprobación o denegación de determinaciones finales y permisos en la Oficina de Gerencia. El Representante de Servicios no podrá intervenir bajo ningún concepto en la evaluación de recomendación, determinación final o permiso, según aplique, de los Gerentes de Permisos o el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. No obstante, dará sus recomendaciones directamente al Director Ejecutivo, según lo dispuesto en los Artículos 5.2 y 5.3 de esta Ley.

Artículo 5.2. — Facultades, deberes y funciones. (23 L.P.R.A. § 9015a)

Los Representantes de Servicios tendrán los siguientes deberes, facultades y funciones generales conferidos por esta Ley:

- (a) Verificarán el estatus de los casos pendientes ante la Oficina de Gerencia de Permisos, mediante el sistema de información electrónico de dicha Oficina;
- (b) Velar por el cumplimiento de las métricas establecidas en conjunto con los Gerentes de Permisos para atender cualquier desviación de las mismas, en la evaluación de las

- recomendaciones, determinaciones finales y permisos. Determinará la causa de dicha desviación y proveerá al Secretario Auxiliar las recomendaciones que estime necesarias;
- (c) Notificarán al Secretario Auxiliar cualquier incumplimiento dentro de la Oficina de Gerencia de Permisos o de los Profesionales Autorizados con las métricas para la evaluación de recomendaciones, determinaciones finales y permisos;
 - (d) Orientarán al público en la radicación de casos e informarán a quien así lo solicite el estatus de los casos y mantendrán un registro de las solicitudes de información que reciban y procesen;
 - (e) Tendrán acceso a los expedientes y podrán, previa consulta y autorización del Director Ejecutivo, reasignar casos en cumplimiento con las guías operacionales de la Oficina de Gerencia de Permisos;
 - (f) Asistirán directamente al Secretario Auxiliar en la preparación del informe requerido bajo el Artículo 2.17 de esta Ley;
 - (g) Verificarán que todos los documentos requeridos, ya sean escritos o electrónicos, estén cumplimentados en todas sus partes; y
 - (h) No aceptará ninguna solicitud de permiso incompleta y carente de los documentos indispensables para su evaluación, según establecido por el reglamento requerido en esta Ley.

Artículo 5.3. — Informes. (23 L.P.R.A. § 9015b)

Los Representantes de Servicios trabajarán en estrecha coordinación con el Secretario Auxiliar de manera que puedan lograr el más eficiente y ágil funcionamiento de la Oficina de Gerencia de Permisos. Con el propósito de alcanzar dicho fin, los Representantes de Servicios prepararán y someterán al Secretario Auxiliar informes mensuales sobre estatus del trámite de recomendaciones, determinaciones finales, certificaciones y permisos pendientes ante la Oficina de Gerencia y aquellas recomendaciones que estimen necesarias para mejorar el funcionamiento de ésta. El contenido de estos informes será tomado en consideración durante la preparación del informe requerido bajo el Artículo 2.17 de esta Ley.

CAPITULO VI. — JUNTA ADJUDICATIVA DE LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS

[Nota: El Art. 25 de la [Ley 151-2013](#) derogó el original Cap. VI. El Art. 19 de la [Ley 19-2017](#) crea y añade un nuevo Cap. VI]

Artículo 6.1. — Creación. (23 L.P.R.A. § 9016e)

Se crea la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos, como organismo adscrito a dicha Oficina, delegándosele la responsabilidad de evaluar y adjudicar solicitudes de carácter discrecional.

Artículo 6.2. — Nombramiento. (23 L.P.R.A. § 9016f)

La Junta Adjudicativa estará compuesta por un (1) Presidente, que será el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos, dos (2) miembros asociados y un (1) miembro alterno que podrá formar parte de la Junta Adjudicativa, según lo determine el Presidente.

El Presidente de la Junta de Planificación será miembro asociado de la Junta Adjudicativa o podrá designar a uno de los miembros asociados de la Junta de Planificación para que actúe como miembro asociado de la Junta Adjudicativa.

El resto de los miembros de la Junta Adjudicativa, incluyendo el miembro alterno, serán nombrados por el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos.

Al menos uno (1) de los miembros de la Junta Adjudicativa deberá ser abogado. El Secretario Auxiliar o a quien éste designe, presidirá la Junta Adjudicativa. Uno de los miembros de la Junta Adjudicativa deberá contar con vasta experiencia en el tema de cumplimiento ambiental. Los miembros deberán ser personas de reconocida capacidad, conocimiento y con al menos cinco (5) años de experiencia en los procedimientos relacionados al desarrollo y uso de terrenos. Los miembros de la Junta Adjudicativa estarán sujetos al cumplimiento de las disposiciones de la [Ley 1-2012, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental”, según enmendada](#). Ningún miembro de la Junta Adjudicativa podrá adjudicar asuntos en los cuales tenga algún interés personal o económico, directo o indirecto y esté relacionado al solicitante dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Los miembros recibirán compensación por concepto de dietas por cada día de sesión a ser fijadas mediante Reglamento. Sin embargo, éstos nunca devengarán más de treinta mil (30,000) dólares al año, los cuales serán tributables. Además, cuando el nombramiento de algún miembro asociado o del miembro alterno recayeren sobre un empleado del Gobierno de Puerto Rico, éste no devengará dieta alguna, con excepción de los reembolsos por gastos incurridos en el cumplimiento de las funciones, según dispuesto por Ley y autorizados por el Secretario Auxiliar.

Artículo 6.3. — Facultades, deberes y funciones. (23 L.P.R.A. § 9016g)

La Junta Adjudicativa tendrá los siguientes deberes, facultades y funciones generales, además de aquéllos conferidos por esta Ley, o por cualquier otra ley:

- a) evaluar y adjudicar solicitudes de carácter discrecional;
- b) evaluar y adjudicar asuntos en áreas no calificadas. En estos casos las determinaciones no establecerán una política general o definirán política pública, quedando esta responsabilidad en jurisdicción exclusiva de la Junta de Planificación;
- c) celebrar vistas;
- d) como parte de sus determinaciones, podrá hacer modificaciones o imponer cualquier condición necesaria para la aprobación de la solicitud;
- e) descargar cualquier otra función que se le delegue mediante esta Ley.

La Junta Adjudicativa sólo podrá delegar las siguientes funciones:

- a) la evaluación y adjudicación de toda consulta de ubicación y de enmienda a consulta de ubicación en aquellos casos en los que la solicitud no conlleve un cambio de calificación indirecto;
- b) la evaluación y adjudicación de toda variación en uso que no conlleve el expendio de bebidas alcohólicas; que no generen polvo, ruido, emisiones atmosféricas, que no manejen, usen o vendan explosivos o venta de armas o que estén ubicados en suelos rústicos especialmente protegidos;

- c) la evaluación y adjudicación de todas las variaciones en lotificaciones que no conlleven más de un cincuenta por ciento (50%) de variación en la cabida permitida, estableciéndose que nunca se podrá delegar las variaciones en lotificaciones en terrenos clasificados como suelo rústico especialmente protegido.

La Junta Adjudicativa y el Director Ejecutivo descargarán sus funciones en cumplimiento con el Plan de Usos de Terrenos, Planes de Ordenación Territoriales aplicables, los Reglamentos de Planificación, el Reglamento Conjunto y cualquier legislación y reglamentación aplicable. El Presidente será responsable de convocar las sesiones para atender los asuntos ante su consideración y de mantener la agenda de la Junta Adjudicativa dentro de los términos establecidos en el Reglamento Conjunto.

Artículo 6.4. — Quórum. (23 L.P.R.A. § 9016h)

La mayoría de los miembros de la Junta Adjudicativa constituirá quórum para la celebración de sesiones y la toma de decisiones. Todos los acuerdos de la Junta Adjudicativa se adoptarán por mayoría de votos de los presentes. Los miembros podrán emitir votos explicativos. El voto de cada miembro, a favor o en contra, se hará constar en los libros de actas de la Junta Adjudicativa, los cuales serán documentos públicos.

Artículo 6.5. — Notificación de acuerdos. (23 L.P.R.A. § 9016i) (23 L.P.R.A. § 9016i)

Una vez adjudicado un asunto ante la consideración de la Junta Adjudicativa, el Secretario Auxiliar procederá a notificar la concesión o denegación de la solicitud, de conformidad con el acuerdo tomado por la Junta Adjudicativa, según se establezca mediante reglamento. Las determinaciones finales de la Junta Adjudicativa se considerarán determinaciones finales de la Oficina de Gerencia de Permisos y contendrán determinaciones de hecho y conclusiones de derecho. La Oficina de Gerencia de Permiso notificará a la Junta de Planificación las determinaciones finales relacionadas a cambios indirectos de calificación o usos de terrenos. La parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución de la Junta Adjudicativa, podrá presentar un Recurso de Revisión Administrativa conforme a lo establecido en esta Ley.

CAPITULO VII. — PROFESIONAL AUTORIZADO E INSPECTOR AUTORIZADO

Artículo 7.1. — Creación del Profesional Autorizado. (23 L.P.R.A. § 9017)

Se crea la figura del Profesional Autorizado los cuales serán Agrimensores, Agrónomos, Arquitectos, Geólogos, Ingenieros y Planificadores todos licenciados, asociados, en entrenamiento, o en adiestramiento, según sea el caso de cada profesión, y que obtengan la autorización, así como cualquier profesional licenciado en áreas relacionadas a la construcción, conforme al Artículo 7.2 y 7.3 de esta Ley.

Los Profesionales Autorizados evaluarán o expedirán permisos ministeriales, en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley y cualquier otra disposición legal aplicable. Los parámetros más importantes que gobiernan un permiso ministerial son los siguientes:

- Zonificación o Calificación;
- Usos;
- Altura;
- Tamaño del Solar;
- Densidad;
- Area de Ocupación;
- Area Bruta de Piso;
- Patio Delantero;
- Patio Lateral Derecho;
- Patio Lateral Izquierdo; y
- Patio Posterior
- Espacios de Estacionamientos
- Area de Carga y Descarga

Artículo 7.2. — Requisitos mínimos para capacitar y acreditar al Profesional Autorizado por la Oficina de Gerencia de Permisos. (23 L.P.R.A. § 9017a)

Los Profesionales Autorizados deberán contar con un mínimo de cinco (5) años de experiencia luego de haber obtenido sus licencias o certificaciones y ser admitidos o cualificados a ejercer sus respectivas profesiones en Puerto Rico, en aquellos temas o áreas que se establezca mediante reglamento, estar al día con cualquier cuota de colegiación aplicable, tomar los cursos y aprobar el examen que, mediante reglamento, determine la Oficina de Gerencia de Permisos.

Además, los Profesionales Autorizados deberán estar capacitados y acreditados por la Oficina de Gerencia de Permisos. De igual manera, la Oficina de Gerencia de Permisos establecerá, como parte de los cursos de capacitación, las guías de diseño verde que serán establecidas en el Reglamento Conjunto.

Para recibir dicha autorización, los Profesionales Autorizados tendrán que pagar una cuota anual de registro, según reglamentación a ser adoptada por el Secretario Auxiliar y mostrar evidencia de contar con una fianza, cuyo monto será establecido por la Oficina de Gerencia de Permisos. La autorización tendrá una vigencia de dos (2) años y su renovación tendrá que ser solicitada en o antes de treinta (30) días, previos a su vencimiento e incluir evidencia de cumplimiento con cualquier requisito aplicable al ejercicio de su profesión en Puerto Rico. En el caso de que un Profesional Autorizado, por cualquier motivo quede impedido de ejercer su profesión en Puerto Rico o su autorización bajo esta Ley le sea suspendida por la Oficina de Gerencia de Permisos, éste inmediatamente estará impedido de continuar expidiendo las autorizaciones descritas bajo el Capítulo VII de esta Ley. Cualquier permiso expedido bajo tales circunstancias será nulo *ab initio*.

Artículo 7.3. — Permisos expedidos por el Profesional Autorizado. (23 L.P.R.A. § 9017b)

- (A) El Profesional Autorizado estará limitado a la otorgación o denegación de las siguientes determinaciones finales y permisos asociados a: (a) permiso de uso; (b) permiso de demolición; (c) permiso de construcción para remodelar; (d) permisos generales, excepto según dispuesto en el [Artículo 2.5](#) de esta Ley; (e) determinaciones de exclusiones categóricas; (f) permiso de construcción; (g) permiso de obra de urbanización vía excepción; (h) aquellos permisos únicos establecidos en el Reglamento Conjunto. El Profesional Autorizado requerirá una Recomendación favorable para todo aquel permiso de uso o permiso único a otorgarse en las estructuras oficialmente designadas e incluidas en el Registro de Sitios y Zonas Históricas de la Junta de Planificación; en los permisos y determinaciones finales relacionadas a un permiso de demolición, permiso de construcción para remodelar y permiso de construcción, se requerirá autorización del Instituto de Cultura Puertorriqueña. Toda determinación final o certificación expedida por un Profesional Autorizado incluirá en el expediente una evaluación de los parámetros aplicables conforme a las leyes y reglamentos vigentes que utilizó para realizar la misma. Dicha evaluación no requerirá determinaciones de hechos ni conclusiones de derecho.
- (B) Los Profesionales Autorizados podrán emitir todos los permisos señalados en el inciso (A) de este Artículo, en los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, utilizando el Sistema Unificado de Información.
- (C) En el caso de los Municipios Autónomos con Jerarquía V, el Alcalde o la persona designada por éste, podrá disponer, mediante Resolución o Carta Circular a promulgarse no más tarde de noventa (90) días después de la aprobación de esta Ley y basado en criterios de razonabilidad, la cantidad máxima de Profesionales Autorizados que ejercerán en el Municipio. Disponiéndose que la Junta de Planificación podrá dejar sin efecto dicha Resolución o Carta Circular cuando el Municipio no cumpla cabalmente con las disposiciones de esta Ley.
- Los Profesionales Autorizados notificarán a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V cada solicitud de permiso que se radique ante ellos, así como cada permiso que otorguen para (proyectos que ubiquen en el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, en un término de veinticuatro (24) horas contados a partir de la otorgación del permiso. Por su parte, la Oficina de Gerencia de Permisos remitirá a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V un desglose mensual de todas las transacciones radicadas en dicha Oficina por los Profesionales Autorizados relativas a proyectos que ubiquen en dicho Municipio. Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V podrán imponer sanciones a los Profesionales Autorizados que reiteradamente incumplan con lo dispuesto en este Artículo o con los requisitos de autorización y mecanismos de fiscalización que establezca el Municipio mediante ordenanza municipal. Las sanciones habrán de imponerse escalonadamente, comenzando por multas económicas hasta dejar sin efecto la autorización para que el Profesional Autorizado pueda ejercer en el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V.
- (D) Los Profesionales Autorizados recibirán de los solicitantes y remitirán a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V los cargos y derechos que procedan, conforme los costos por servicio que ordinariamente cobra el Municipio. Disponiéndose, que los cargos que cobre el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V en el caso de transacciones realizadas por los Profesionales Autorizados no podrán ser mayores que aquéllos que cobra a los solicitantes por transacciones realizadas directamente ante el Municipio.

(E) Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V utilizarán el Sistema Unificado de Información para la radicación y tramitación de solicitudes de permisos de dicha Oficina.

Artículo 7.4. — Cursos requeridos. (23 L.P.R.A. § 9017c)

Los cursos que deberán tomar los Profesionales Autorizados serán administrados por instituciones u organizaciones aprobadas por el Director Ejecutivo, que a su vez cuentan con la acreditación correspondiente. Las materias que serán cubiertas en los cursos requeridos a cada Profesional Autorizado serán establecidas mediante reglamento por la Oficina de Gerencia de Permisos, sin embargo, deberán incluir como mínimo materias relacionadas a la aplicación e interpretación de los Reglamentos de Planificación, las guías de diseño verde o cualquier reglamento relacionado a las facultades de la Oficina de Gerencia de Permisos, así como al Código de Ética establecido por la Oficina de Gerencia de Permisos. La Oficina de Gerencia de Permisos podrá ofrecer cursos, seminarios y talleres necesarios para cumplir con las obligaciones impuestas por esta Ley.

Artículo 7.5. — Educación continua. (23 L.P.R.A. § 9017d)

Mediante la promulgación de un reglamento, la Oficina de Gerencia de Permisos establecerá un programa de educación continua con el cual deberán cumplir los Profesionales Autorizados.

Artículo 7.6. — Conducta del Profesional Autorizado. (23 L.P.R.A. § 9017e)

Ningún Profesional Autorizado podrá expedir una determinación final o permiso, para un proyecto en el que haya participado en cualquier fase de su diseño o tenga algún interés personal o económico, directo o indirecto, en dicho proyecto o esté relacionado al solicitante o al representante autorizado del solicitante dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Además, deberán cumplir con un código de ética que será promulgado por la Oficina de Gerencia de Permisos. Dicho código deberá establecer las obligaciones y prohibiciones aplicables a los Profesionales Autorizados. Los Profesionales Autorizados estarán sujetos a las multas y penalidades que se establecen en esta Ley por violar cualquiera de sus disposiciones. Además, deberán cumplir con cualquier requisito que le imponga la Oficina de Gerencia de Permisos, en el ejercicio de las responsabilidades impuestas por esta Ley, incluyendo el comparecer como parte indispensable en aquellos recursos que impugnen sus determinaciones finales.

Artículo 7.7. — Récor ds. (23 L.P.R.A. § 9017f)

Los Profesionales Autorizados deberán mantener copia de todos los permisos y documentos relacionados, según lo determine la Oficina de Gerencia de Permisos, expedidos por ellos por el periodo que el Secretario Auxiliar determine, mediante reglamento. Los Profesionales Autorizados entregarán los expedientes de permisos otorgados por éste a la Oficina de Gerencia de Permisos, en conformidad con el Reglamento Conjunto, así como los planos aprobados con las correspondientes estampillas adheridas y canceladas, o en forma digital, según requerido por ley. Los Profesionales Autorizados podrán realizar el pago de estampillas adheridas y canceladas, o en

forma digital, asociados a documentos, certificaciones u otros trabajos que fueren para obras de construcción, siempre y cuando, la acción esté autorizada por sus respectivos colegios, juntas y licencias. Estas facultades serán reconocidas en el Reglamento Conjunto de Permisos.

Los Profesionales Autorizados remitirán a la Oficina de Gerencia de Permisos un índice mensual indicando los permisos emitidos, no más tarde del décimo día calendario del mes siguiente al mes informado, en el que harán constar los números de éstos, el nombre de la parte proponente, la fecha, la dirección de la propiedad y el objeto del permiso, certificación o documento.

En dicho informe el Profesional Autorizado deberá certificar haber remitido a la Oficina de Gerencia de Permisos el pago por los cargos, aranceles y derechos correspondientes a la solicitud y expedición del permiso dentro del término estipulado en esta Ley. De no haber emitido permiso durante algún mes, el Profesional Autorizado enviará a la Oficina de Gerencia de Permisos un informe negativo para ese mes.

Cuando la oficina del Profesional Autorizado se encuentre localizada o instalada en un edificio construido en madera o construcción mixta, deberá estar provista de cajas de acero o hierro a prueba de fuego, para guardar en ellas copia de todos los permisos y documentos relacionados.

En caso de fallecimiento o incapacidad mental o física de carácter permanente de un Profesional Autorizado, será deber de sus herederos, sucesores o causahabientes, entregar dentro de treinta (30) días calendario, copia de todos los permisos y documentos al Director Ejecutivo. En caso de que el Profesional Autorizado cesare voluntaria o involuntariamente del desempeño de sus funciones, dicho término será de quince (15) días laborables.

Artículo 7.8. — Ámbito de responsabilidad del Profesional Autorizado. (23 L.P.R.A. § 9017h)

Los Profesionales Autorizados realizarán la revisión y evaluación de los documentos que el solicitante le presente, de conformidad con los requisitos establecidos mediante reglamento por el Director Ejecutivo. El ámbito de la responsabilidad del que diseña o construye bajo las disposiciones del [Código Civil de Puerto Rico](#) o la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#), no se extenderá a los Profesionales Autorizados.

Artículo 7.09. — Cargos por servicios. (23 L.P.R.A. § 9017i)

El Secretario Auxiliar establecerá, mediante reglamento, guías y los cargos máximos que los Profesionales Autorizados podrán cobrar a los solicitantes por sus servicios, además de otros cargos impuestos, a tenor con las disposiciones de esta Ley.

Artículo 7.10. — Creación del Inspector Autorizado. (23 L.P.R.A. § 9017j)

Se crea la figura del Inspector Autorizado. El Inspector Autorizado será toda persona natural que haya sido debidamente autorizada por la Oficina de Gerencia de Permisos. Los Inspectores Autorizados, en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley, cualquier otra disposición legal aplicable, y las establecidas por reglamento, evaluarán y expedirán ciertas certificaciones, tales como: certificación para la prevención de incendios y certificaciones de salud ambiental, así como cualquier otra certificación permitida por reglamento.

Artículo 7.11. — Requisitos mínimos para capacitar a los Inspectores Autorizados por la Oficina del Inspector General. (23 L.P.R.A. § 9017k)

Los Inspectores Autorizados, deberán tomar los cursos y aprobar el examen que, mediante reglamento, determine la Oficina de Gerencia de Permisos. Para recibir su respectiva autorización, los Inspectores Autorizados pagarán una cuota anual de registro y presentarán evidencia de contar con una fianza, cuyo monto será establecido por la Oficina de Gerencia de Permisos. La autorización tendrá una vigencia de dos (2) años y su renovación tendrá que ser solicitada en o antes de treinta (30) días previos a su vencimiento. En el caso de que un Inspector Autorizado, por cualquier motivo deje de estar autorizado a ejercer su profesión en Puerto Rico o cuya autorización sea suspendida por el Director Ejecutivo, estará inmediatamente impedido de continuar expidiendo certificados de salud ambiental, de prevención de incendios o de cualquier otra permitida. Cualquier certificación de salud ambiental o prevención de incendios, expedida bajo tales circunstancias, será nula ab initio. La conducta profesional, la responsabilidad y los cargos por servicios serán establecidos en el Reglamento Conjunto. Los Inspectores Autorizados deberán mantener copia de todas las certificaciones y los documentos relacionados, expedidos por ellos, por el periodo que el Secretario Auxiliar determine mediante reglamento.

CAPITULO VIII. — EVALUACIÓN, CONCESIÓN O DENEGACIÓN DE DETERMINACIONES FINALES O PERMISOS

Artículo 8.1. — Jurisdicción. (23 L.P.R.A. § 9018)

A partir de la vigencia de esta Ley, cualquier persona que interese solicitar permisos, recomendaciones, licencias, o certificaciones relacionados al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico o cualquier otra autorización o trámite que sea necesario, según establecido en el [Artículo 1.3](#), [2.5](#) y [7.3](#) de esta Ley, podrá hacerlo ante la Oficina de Gerencia de Permisos, sea a nivel central o regional, Municipios Autónomos con Jerarquía I a V o mediante un Profesional Autorizado, según aplique.

Las solicitudes a ser presentadas ante la Oficina de Gerencia de Permisos, Municipios Autónomos con Jerarquía I a V o un Profesional Autorizado, según aplique, incluirán aquellas establecidas en el Reglamento Conjunto de Permisos, incluyendo, pero sin limitarse a: consultas de ubicación; permisos de segregación o lotificación; permisos de construcción; permisos de uso; permiso único; documentos ambientales; permisos o recomendaciones previamente evaluados y otorgados por las Entidades Gubernamentales Concernidas con relación al desarrollo y uso de terrenos y cualquier otra solicitud dispuesta mediante Reglamento Conjunto. Además, la Oficina de Gerencia de Permisos expedirá aquellas certificaciones y documentos requeridos para hacer u operar negocios en Puerto Rico, con sujeción a las disposiciones del Artículo 2.6 de esta Ley. No obstante, para ello se dispondrá de un procedimiento mediante reglamento adecuado para someter comentarios por parte de la ciudadanía. Finalmente, la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V podrán emitir Permisos Verdes.

Artículo 8.2. — Pre-Consulta. (23 L.P.R.A. § 9018a)

A partir de la vigencia de esta Ley, cualquier persona que interese un permiso, licencia, certificaciones, autorizaciones, recomendaciones y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico podrá solicitar a la Oficina de Gerencia de Permisos o al Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, según aplique, una orientación en la cual se identificarán las disposiciones de ley y reglamentarias aplicables a tal acción, actividad o proyecto propuesto y la información que conforme a ésta deberá, en su día, presentar el solicitante. De requerirlo el solicitante, acompañando una descripción del proyecto, se le proveerá una lista de los permisos o autorizaciones que, a tenor con las disposiciones de ley y reglamentarias aplicables, deberá obtener para poder comenzar la operación, y de ser aplicable, la construcción del proyecto. En la evaluación de la pre-consulta participarán representantes de los Gerentes de Permisos o el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental, según aplique a discreción del Secretario Auxiliar o del Director Regional. Como parte de la pre-consulta, el solicitante indicará de manera escrita y detallada, como mínimo, la ubicación propuesta y la naturaleza de la actividad.

Cuando se solicite información de cumplimiento ambiental, se le indicará al solicitante si la acción, actividad o proyecto propuesto requerirá o no la preparación de un documento ambiental. La respuesta de la Oficina de Gerencia de Permisos o del Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, según corresponda a la pre-consulta se hará por escrito y ésta, al igual que la información presentada por el solicitante estará disponible para examen por el público en el Sistema Unificado de Información, a menos que el solicitante reclame y justifique la confidencialidad de dichos documentos, por contener secretos de negocio que no pueden ser divulgados.

Artículo 8.3. — Presentación de solicitudes. (23 L.P.R.A. § 9018b)

La tramitación de toda solicitud a ser evaluada por los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, la Oficina de Gerencia de Permisos, los Profesionales e Inspectores Autorizados y las Entidades Gubernamentales Concernidas, iniciará con la presentación electrónica de la misma a través del Sistema Unificado de Información en el portal único de radicación por Internet, acompañada de toda la documentación requerida, incluyendo, entre otras cosas, el correspondiente documento ambiental o el formulario reclamando la aplicabilidad de una exclusión categórica, según aplique y el pago de los correspondientes cargos y derechos. El trámite de una solicitud ministerial ante el Profesional Autorizado se inicia cuando este último, someta los documentos requeridos para ello en el Reglamento Conjunto o en esta Ley y el pago de los correspondientes cargos y derechos.

A toda solicitud presentada a través del Sistema Unificado de Información se le asignará un número único al cual deberá referirse el proponente o persona interesada en todo documento, correspondencia y solicitud de información sobre la misma. Se establecerá en el Reglamento Conjunto, las disposiciones que se entiendan pertinentes en relación a la presentación y tramitación de solicitudes a través del Sistema Unificado de Información.

El expediente administrativo digital creado al momento de la radicación de cualquier solicitud, contendrá todos los documentos presentados o producidos por cualquier parte con interés legítimo en el procedimiento, incluyendo la parte proponente, la agencia con jurisdicción para adjudicar la

solicitud, las entidades gubernamentales concernidas, los participantes o partes interventoras debidamente reconocidas, entre otras. Las solicitudes de intervención y todos los documentos relacionados a éstas, formarán parte del expediente administrativo digital de la solicitud presentada originalmente. Las Entidades Gubernamentales Concernidas, Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V y los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados, tendrán pleno acceso en el Sistema Unificado de Información a los expedientes administrativos digitales de las solicitudes bajo su consideración.

Todo documento añadido al expediente administrativo digital recibirá un sello digital que señale la fecha y hora de su presentación y será notificado de manera automática, mediante sistema electrónico, a la parte proponente y a cualquier otra parte o agencia que haya comparecido o se haya expresado en relación a la solicitud presentada.

Se crea el Permiso Verde para todo aquel edificio o diseño que evidencie que cumple con la pre-cualificación de los parámetros necesarios para obtener una certificación de diseño verde. El Reglamento Conjunto establecerá el procedimiento para la evaluación y otorgación expedita de un Permiso Verde. Para poder otorgar el mismo, se requiere presentar la solicitud ante la Oficina de Gerencia de Permisos, el Profesional Autorizado o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, según dispuesto en los Artículos [1.3](#), [2.5](#) y [7.3](#) de esta Ley.

Artículo 8.4. — Evaluación de las solicitudes de recomendaciones, consultas y permisos (23 L.P.R.A. § 9018c) [Nota: Enmendado en su totalidad por la [Ley 131-2024](#). Enmendado por la [Ley 111-2025](#)]

(a) Recomendaciones

Previo a la presentación de toda solicitud de consulta o permiso, deberán solicitarse y obtenerse las recomendaciones, según se establezca en el Reglamento Conjunto de Permisos de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. En dicho reglamento se fijará el término para la expedición de las recomendaciones, el cual no será mayor de quince (15) días naturales para proyectos ministeriales, ni de treinta (30) días naturales para proyectos discrecionales, excepto en los casos donde se propongan proyectos a ser ubicados en áreas ecológicamente sensitivas, en los cuales el término para que se emitan las recomendaciones relacionadas a los recursos naturales será de cuarenta y cinco (45) días naturales, permitiéndose una extensión a dicho término de quince (15) días naturales adicionales, según las condiciones que se establezcan en el Reglamento Conjunto de Permisos. La solicitud de recomendación que sea presentada ante cualquier agencia o municipio equivaldrá a cualquier notificación que por ley o reglamento se requiera a los mismos. Si un municipio, agencia o entidad gubernamental no emitiera sus recomendaciones dentro de los términos aquí establecidos, se entenderá que no tiene recomendaciones ni objeciones al proyecto propuesto. Estas recomendaciones no serán vinculantes, y la determinación de conceder o denegar un permiso será de conformidad con la totalidad del expediente administrativo. No obstante, en casos de naturaleza de mayor complejidad, la Oficina de Gerencia de Permisos podrá, en el ejercicio de su discreción, conceder un término adicional de treinta (30) días a aquellos municipios, agencias o entidades gubernamentales que así lo soliciten afirmativamente.

En el Reglamento Conjunto de Permisos se definirán las recomendaciones que serán requeridas para las distintas solicitudes de consultas, permisos o autorizaciones, estableciendo

categorías basadas en los tipos de proyectos, suelos donde ubiquen y otras consideraciones relacionadas, de manera que se cuente con un expediente administrativo completo y claro. Se definirá, además, cuáles recomendaciones podrán ser emitidas por las distintas entidades, agencias o profesionales, conforme a las facultades delegadas en esta Ley.

La Junta de Planificación establecerá un registro de profesionales cualificados para evaluar solicitudes y emitir recomendaciones sobre el cumplimiento de proyectos con las leyes y reglamentos pertinentes a las distintas Entidades Gubernamentales Concernidas, a través del Sistema Unificado de Información y según el procedimiento establecido en este artículo. Para la cualificación de dichos profesionales, la Junta de Planificación, en colaboración con las Entidades Gubernamentales Concernidas preparará y adoptará guías para cualificar a dichos profesionales tomando en consideración su experiencia y peritaje sobre los asuntos o temas en relación con los cuales emitirán sus recomendaciones. En dichas guías, cuya adopción se hará mediante el proceso de reglamentación establecido en la [Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley 38-2017](#), se establecerán las disposiciones relacionadas a la imparcialidad y objetividad del profesional, confidencialidad, conocimiento pericial del campo y aspectos éticos, entre otros. El profesional cualificado para estos fines podrá ser contratado por el solicitante o por la Entidad Gubernamental Concernida para ejercer las funciones y facultades que se le conceden en este artículo, sin que esto pueda interpretarse como un conflicto de intereses ni una violación a las disposiciones de la [Ley 1-2012](#).

Las recomendaciones emitidas por los profesionales antes mencionados serán consideradas recomendaciones de las agencias para las cuales fueron cualificados.

(b) Validación de solicitudes y revisión de requerimientos

Se le ordena a la Oficina de Gerencia de Permisos el establecimiento de los mecanismos necesarios en el Sistema Unificado de Información para la validación electrónica de manera automática de información y del cumplimiento de solicitudes con los requisitos de esta ley y de los reglamentos aplicables.

En los casos de solicitudes ministeriales presentadas al amparo de la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#), la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III determinarán en un plazo no mayor de cinco (5) días laborables desde la presentación de la solicitud si la misma está completa y la validarán. La validación se limitará a lo siguiente: **a)** confirmar que el uso propuesto está permitido ministerialmente en el distrito de calificación; **b)** confirmar que el profesional licenciado presentó la certificación requerida por la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#); **c)** verificar el estimado de costos, de ser requerido; y **d)** constatar que en el expediente administrativo obran las recomendaciones requeridas y evidencia de cumplimiento ambiental.

Nada de lo aquí dispuesto exime al solicitante de presentar la totalidad de los documentos requeridos por las leyes y reglamentos aplicables. La validación de la solicitud se realizará por escrito y se notificará al solicitante utilizando el sistema electrónico. Una vez validada la solicitud o transcurridos los cinco (5) días laborables sin que la entidad haya notificado su determinación sobre este asunto, el permiso o autorización será expedido en un término no mayor de dos (2) días laborables.

En relación con las obras de infraestructura, en el caso de los proyectos a ser desarrollados en etapas, se establecerá en el Reglamento Conjunto un procedimiento alternativo mediante el cual solamente se requerirá para la presentación y adjudicación del permiso de construcción, la determinación sobre el punto de conexión, capacidad disponible y el lugar de acceso, de ser esto último necesario. Los procesos posteriores relacionados a los planos para este tipo de proyectos a ser presentados ante las agencias de infraestructura serán llevados mediante procesos de solicitudes de recomendaciones que deberán culminar antes de que sea expedido el permiso único para las obras autorizadas. Una vez expedido un permiso de construcción bajo este procedimiento alterno, los planos aprobados serán integrados al permiso de construcción originalmente otorgado mediante el proceso que se establezca en el Reglamento Conjunto de Permisos.

En aquellos casos en los cuales no se validó la solicitud dentro del término establecido, una vez aprobado el permiso se referirá para que sea auditado por parte de la Junta de Planificación.

Si se determina que la solicitud está incompleta se hará un requerimiento de subsanación a tales efectos que identificará de manera específica las deficiencias de la solicitud, los fundamentos reglamentarios o estatutarios en los cuales se basa el requerimiento e indicará de manera general la forma y requisitos para completar dicha solicitud y el término para hacerlo. Se advertirá, además, sobre el derecho a solicitar revisión del requerimiento realizado. Una vez emitido un requerimiento de subsanación, el solicitante podrá, dentro del término establecido para cumplir con dicho requerimiento: **a)** impugnarlo ante la División de Revisiones Administrativas, mediante una Solicitud de Revisión Administrativa expedita; **b)** cumplir con lo requerido; **c)** responder al requerimiento realizado para proveer explicaciones sobre porqué este es improcedente o innecesario y si la entidad se reafirmara en el requerimiento, el solicitante podrá impugnarlo ante la División de Revisiones Administrativas, mediante una Solicitud de Revisión Administrativa expedita, dentro del término del cinco (5) días laborables.

(c) Evaluación final y adjudicación

Luego de validada la solicitud, comenzará a transcurrir el término establecido para adjudicarla. En los casos ministeriales presentados al amparo de la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#), una vez validada la solicitud, el permiso será expedido en un término no mayor de dos (2) días laborables y no se podrá realizar requerimiento adicional alguno. En los casos que no sean presentados bajo la Ley de Certificaciones, aplicarán los términos dispuestos en el Artículo 8.11 de esta Ley.

Expedido el permiso, se generará a través del Sistema Unificado de Información una notificación requiriendo los pagos por concepto de aranceles, pólizas, arbitrios y sellos, según correspondan. Antes de iniciar las obras autorizadas, el solicitante vendrá obligado a realizar los pagos requeridos y presentar evidencia de ello, así como el cumplimiento con los requisitos relacionados al rótulo de presentación, mediante el mecanismo que se establezca en el Sistema Unificado de Información.

Será responsabilidad del inspector del proyecto asegurarse de que dichos pagos se realicen según se requiere en este Artículo y así certificarlo en el primer informe de inspección

que presente a través del Sistema Unificado de Información en relación con el proyecto. El incumplimiento con estos pagos estará sujeto a recargos, multas y penalidades, que tendrán que ser satisfechas en su totalidad antes de la expedición del permiso único.

Se otorgará prioridad y agilizará la evaluación de solicitudes de permisos verdes y permisos para PYMES.

Artículo 8.4A. — Permiso Único. (23 L.P.R.A. § 9018c-1) [Nota: Añadido por Art. 28 de la [Ley 19-2017](#)]

Todo edificio existente o nuevo, con usos no residenciales, así como todo negocio nuevo o existente, obtendrá el Permiso Único para iniciar o continuar sus operaciones, el cual incluirá: permiso de uso; certificación de exclusión categórica; certificación para la prevención de incendios; certificación de salud ambiental; licencias sanitarias; y cualquier otro tipo de licencia o autorización aplicable requerida para la operación de la actividad o uso del negocio. El propósito del permiso único es consolidar e incorporar trámites en una sola solicitud, para simplificar los procedimientos y reducir el tiempo de evaluación y adjudicación de las solicitudes requeridas para iniciar o continuar la operación de un negocio. Disponiéndose que la Oficina de Gerencia de Permisos será la entidad encargada de expedir las certificaciones y licencias necesarias para la expedición de un Permiso Único.

Sólo podrá solicitarse un Permiso Único cuando se incluya como parte de la solicitud, la autorización para el uso del negocio o proyecto. Toda persona que posea un permiso de uso vigente, al solicitar una enmienda o cambio de nombre, presentará una solicitud de Permiso Único. El Permiso Único tendrá la vigencia que se establezca en el Reglamento Conjunto.

Previo a la renovación de un Permiso Único, se requerirá una inspección por la Oficina de Gerencia de Permisos, Profesional Autorizado o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a V. El Reglamento Conjunto deberá especificar la magnitud y rigurosidad de dichas inspecciones, con el propósito de garantizar que la actividad está cumpliendo con los requerimientos estatutarios y reglamentarios.

Si en las inspecciones realizadas se identificaran usos o actividades que se están llevando a cabo sin estar autorizadas en el Permiso Único, pero las mismas son permitidas en el distrito de calificación, en términos de uso y parámetros de construcción, se permitirá enmendar el Permiso Único para añadir la autorización a la actividad o uso, siempre y cuando se paguen los cargos y derechos aplicables al año anterior a la renovación como penalidad por llevar a cabo una actividad no incluida en el Permiso Único. Sin embargo, si los usos o actividades llevados a cabo sin estar autorizadas en el Permiso Único no son permitidas por el distrito de calificación en el cual se encuentra la propiedad, el Permiso Único no podrá ser renovado, teniéndose que instar una nueva solicitud. En aquellos casos en que se desista del uso no permitido, se podrá renovar el Permiso Único previo al pago de las multas correspondientes y éste contendrá advertencia sobre la imposibilidad de nueva renovación en caso de continuarse el uso o establecerse otros usos no permitidos en el distrito.

El Sistema Unificado de Información enviará notificación al dueño del proyecto y al dueño de la propiedad indicando la fecha de vencimiento del Permiso Único. La renovación del Permiso Único para edificios existentes o nuevos con usos comerciales o institucionales que estuvo en cumplimiento no será revisable o apelable. En el caso de las enmiendas sólo se podrá solicitar revisión a la acción o actividad contemplada en la enmienda y no a la que ya existía.

Además, la Oficina de Gerencia de Permisos creará el Permiso Único Incidental Operacional, el cual podrá incluir los siguientes permisos: Autorización de Corte, Poda y Trasplante; Permiso General Consolidado; Permiso General para otras Obras; Permiso Extracción Incidental a una obra autorizada por la Oficina de Gerencia de Permisos; Permisos Simples y cualquier otro aplicable que así se establezca en el Reglamento Conjunto. La Oficina de Gerencia de Permisos podrá crear o consolidar, mediante la correspondiente reglamentación, cualquier otro permiso que estime necesario para simplificar y agilizar los trámites.

Artículo 8.4B. — Sistemas para el control o protección contra incendios. [Nota: Añadido por la Ley [132-2020](#). Enmendado por la [Ley 61-2024](#)]

Para fines de los permisos, incluyendo el permiso único, las licencias y certificaciones aplicables a la operación de hogares, centros de cuidado asistencial para menores, adultos y personas de edad avanzada, establecimientos de servicio de cuidado y desarrollo diurno a niños, albergues de protección de menores, albergues de protección para víctimas de violencia doméstica, centros de servicios a personas sin hogar, y para propósitos de la aplicación del *International Code Council (ICC)*, el *International Fire Code (IFC)* y del *Puerto Rico Building Code*, así como otros adoptados o establecidos en la Isla, aplicables a los hogares, establecimientos o centros de servicios de cuidado asistencial, ya sea institucionalizado o de cuidado diurno, para menores, adultos, personas de edad avanzada o adultos con discapacidad intelectual o física que sean licenciadas por el Departamento de la Familia, por la Administración de Servicios de Salud Mental y Contra la Adicción o por el Departamento de Salud y aquellas licenciadas por la Oficina de Gerencia de Permiso (OGPe), como albergues de protección para víctimas de violencia doméstica y los centros de servicios para personas sin hogar, que tengan capacidad de atender hasta cuarenta y nueve (49) personas o menos, estarán exentos del cumplimiento de la instalación de sistemas de rociadores automáticos contra incendios. En sustitución, estas facilidades tendrán como requisito, instalar un sistema digital o análogo de control o protección contra incendios que cumpla con los estándares de seguridad aplicables, detectores de humo, extintores de cincuenta (50) libras, campanas de supresión para cocinas, de la estufa tener seis (6) hornillas o más, y alarmas contra incendios. Aquellos hogares, establecimientos o centros de cuidado asistencial, ya sean institucionalizados o de cuidado y desarrollo diurno, cuidado diurno para niños, albergues de protección para menores y aquellos para víctimas de violencia doméstica, así como los centros de servicios para personas sin hogar antes mencionados que, a la aprobación de esta Ley, posean un sistema digital o análogo de control o protección contra incendios instalado, se considerará que dicho sistema cumple con el requisito aquí dispuesto.

Estas facilidades certificarán anualmente, mediante perito electricista debidamente licenciado en Puerto Rico, que todos los sistemas aquí requeridos, incluyendo los eléctricos, estén en óptimas condiciones. A estos fines, remitirán la certificación pertinente, al momento de la renovación de la licencia o certificación expedida por el Negociado del Cuerpo de Bomberos.

Los hogares, establecimientos, centros de cuidado asistencial, para jóvenes, adultos, adultos mayores o adultos con discapacidad intelectual o física que tengan un Permiso Único o un permiso de uso que no haya expirado, y que sean licenciadas por el Departamento de la Familia, por la Administración de Servicios de Salud Mental y Contra la Adicción o por el Departamento de Salud o con permiso de uso para centros de servicio a personas sin hogar o albergues para víctimas de violencia doméstica que se encuentren operando, y que cuenten con una capacidad de cincuenta

(50) personas o más, tendrán que instalar un sistema de rociadores automáticos contra incendios que sea compatible con su estructura. Aquellas ubicadas en estructuras residenciales estarán bajo la clasificación Residencial (R) y deberán cumplir con la instalación de rociadores bajo esta categoría. Aquellas ubicadas en estructuras institucionales cumplirán con los rociadores que corresponda a la clasificación Institucional I.

En aquellos casos en que la propiedad tenga carácter institucional, tenga una capacidad de cincuenta (50) personas o más, y cuente con la certificación de un ingeniero licenciado en el que se establezca que la propiedad o estructura no tiene el espacio o la capacidad para soportar o aguantar la instalación o aspectos que conlleve el requerimiento de un sistema de rociadores automáticos bajo una clasificación I, el Negociado del Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico exigirá en sustitución, un sistema de rociadores automáticos bajo la clasificación Residencial (R-1).

El requisito de instalación del sistema de rociadores automáticos se deberá cumplir en un término no mayor de un (1) año desde que entre en vigor esta Ley. Las clasificaciones antes descritas solo son de aplicación para el requisito de rociadores automáticos contra incendios. Esta Ley no tiene la intención de hacer una reclasificación en términos de uso ni de otro tipo de permisos. De haber un desfase entre los requerimientos y la clasificación establecida en esta ley y aquella promulgada en los códigos internacionales o reglamentación promulgada por las dependencias con competencia, prevalecerán las clasificaciones y requerimientos establecidos en esta Ley. Aquellas instituciones que no cumplan con las disposiciones de esta ley dentro del término aquí establecido, no se le podrá expedir los permisos correspondientes, como tampoco se le podrá expedir los permisos asociados a su operación, y se le podrá imponer multas de hasta mil dólares (\$1,000). El Negociado del Cuerpo de Bomberos y la Oficina de Gerencia de Permisos serán, los encargados de velar por el fiel cumplimiento con las disposiciones de esta Ley.

No estarán exentos del requisito de instalación del sistema de rociadores automáticos contra incendios aquellos hogares, establecimientos o centros de cuidado asistencial para jóvenes, adultos, adultos mayores o adultos con discapacidad intelectual o física que, mediante acuerdo federal, estén certificados en virtud de leyes o reglamentos federales, como lo son los *Skilled Nursing Facilities*.

De otra parte, y para la concesión de los permisos, incluyendo el permiso único, las licencias y certificaciones aplicables a las estructuras y edificaciones de iglesias e instituciones eclesiales, y para propósitos de la aplicación del *International Code Council (ICC)*, el *International Fire Code (IFC)* y del *Puerto Rico Building Code*, así como otros adoptados o establecidos en Puerto Rico, aplicables a estos, estarán exentos del cumplimiento de las instalaciones de sistemas de rociadores automáticos contra incendios. Solamente se les requerirá: la instalación de alarmas de fuego, detector de humo y extinguidores para las áreas designadas por el personal cualificado.

Los dueños de estas estructuras o edificaciones eclesiales certificarán anualmente, mediante un perito certificado en prevención de incendios, que todos los sistemas aquí requeridos estén en óptimas condiciones. A estos fines, remitirán la certificación pertinente al momento de la renovación de la licencia o certificación expedida por el Negociado del Cuerpo de Bomberos.

Artículo 8.5. — Evaluación de Cumplimiento Ambiental. (23 L.P.R.A. § 9018d)

El proceso de planificación ambiental es un procedimiento informal sui generis excluido de la aplicabilidad de la [Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme](#). El Secretario Auxiliar de la

Oficina de Gerencia de Permisos, realizará la determinación de cumplimiento ambiental requerida bajo las disposiciones del Artículo 4(B)(3) de la [Ley 416-2004](#), supra, y el reglamento que a los fines de este Artículo y de esta Ley, apruebe la Junta de Calidad Ambiental en cuanto a: las acciones que tome con relación al trámite de los documentos ambientales, a las exclusiones categóricas, a las acciones con relación a la determinación de cumplimiento ambiental, y a las determinaciones finales que se le soliciten, de conformidad con esta Ley; y cualquier acción sujeta al cumplimiento con las disposiciones del Artículo 4(B)(3) de la [Ley 416-2004](#), supra.

La Oficina de Gerencia de Permisos fungirá como agencia proponente con relación al proceso de planificación ambiental, excepto en aquellos casos en los que a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, se les haya delegado esta facultad como consecuencia del convenio de transferencia establecido en la [Ley 81-1991](#), supra [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 107-2020](#), “Código Municipal de Puerto Rico”].

La Oficina de Gerencia de Permisos dirigirá el proceso de evaluación del documento ambiental a través de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. En el caso de que la Oficina de Gerencia de Permisos sea la agencia proponente, el proceso de planificación ambiental a seguir será el siguiente: cuando el documento ambiental sometido sea una Evaluación Ambiental, la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental evaluará el documento ambiental y remitirá sus recomendaciones al Director Ejecutivo; siendo éste quien determine el cumplimiento ambiental, la cual será considerada un componente de la determinación final sobre la acción propuesta. En caso de que el documento ambiental sometido sea una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental evaluará la DIA y remitirá sus recomendaciones a la Junta Adjudicativa para que ésta emita la determinación sobre la misma, la cual será un componente de la determinación final sobre la acción propuesta.

Sin embargo, cuando el Municipio Autónomo sea la agencia proponente, el proceso de planificación ambiental será el siguiente: el Municipio Autónomo remitirá a la Oficina de Gerencia de Permisos el documento ambiental, sea éste una Evaluación Ambiental o una Declaración de Impacto Ambiental, el cual será evaluado en la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. Ésta remitirá sus recomendaciones al Secretario Auxiliar o a la Junta Adjudicativa, según aplique, quien determinará el cumplimiento ambiental y remitirá su determinación al Municipio Autónomo, la cual será un componente de la determinación final del permiso solicitado que emitirá oportunamente el Municipio Autónomo.

Cuando la acción propuesta sea una exclusión categórica para fines del proceso de planificación ambiental, el solicitante del permiso certificará por escrito y bajo juramento, que la acción propuesta cualifica como una exclusión categórica. La Oficina de Gerencia de Permisos, a través de su Secretario Auxiliar o los Profesionales Autorizados podrá emitir una Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica de forma automática, la cual pasará a formar parte del expediente administrativo, y será un componente de la determinación final de la agencia proponente o del Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, sobre la acción propuesta.

La Oficina de Gerencia de Permisos, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, la Junta de Calidad Ambiental y los Profesionales Autorizados evaluarán la viabilidad ambiental, mediante una exclusión categórica para permisos verdes y permisos para PYMES. El procedimiento de la viabilidad ambiental para la otorgación de un permiso verde y un permiso para PYMES será establecido mediante el Reglamento Conjunto.

Cuando los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V tengan jurisdicción para expedir determinaciones finales sobre la acción propuesta, entonces la Oficina de Gerencia de Permisos podrá fungir como agencia proponente, al amparo de esta Ley.

Las Declaraciones de Impacto Ambiental y aquellas evaluaciones ambientales que requieran un proceso de evaluación “*NEPA-Like Process*”, serán comentadas por el público en general durante el proceso de planificación ambiental, mediante vista pública, según aplique, y seguirá el procedimiento que establezca la Junta de Calidad Ambiental, mediante el Reglamento Conjunto. Además, la determinación de cumplimiento ambiental será revisada, en conjunto con la determinación final, según se establezca por reglamentación que la Oficina de Gerencia de Permisos adopte a tales efectos.

En aquellos casos en que la única acción es la expedición o modificación de un permiso, no sujeto a las disposiciones de esta Ley y bajo la jurisdicción única de la Junta de Calidad Ambiental, no será necesaria la evaluación de los impactos ambientales de la acción propuesta por parte de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. En tales casos, la Junta de Calidad Ambiental determinará el mecanismo de evaluación de dichos impactos ambientales a través del reglamento que promulgue.

En aquellos casos en que la acción propuesta contemple proyectos cuya operación es regulada por la Junta de Calidad Ambiental, la Oficina de Gerencia de Permisos requerirá a la Junta de Calidad Ambiental recomendación sobre el documento ambiental presentado para dicho proyecto. Dichas recomendaciones deberán ser sometidas dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de notificación de la solicitud de las recomendaciones, transcurrido dicho término, la Oficina de Gerencia de Permisos entenderá que la Junta de Calidad Ambiental no tiene recomendaciones.

Artículo 8.6. — Participación en el proceso de la evaluación de solicitudes de permisos o procedimientos de recalificación y variaciones de uso. (23 L.P.R.A. § 9018e)

El Reglamento Conjunto de Permisos establecerá los mecanismos a través de los cuales tendrá lugar la participación de personas distintas al solicitante en el proceso de evaluación de determinaciones finales y conforme a lo dispuesto en el [Capítulo XV](#) de esta Ley. En los procedimientos de recalificación y variaciones de uso el Reglamento Conjunto dispondrá para la celebración de vistas públicas.

Artículo 8.7. — Determinaciones de hecho y conclusiones de derecho. (23 L.P.R.A. § 9018f)

En las solicitudes discrecionales, la Oficina de Gerencia de Permisos emitirá todas sus determinaciones finales por escrito e incluirá y expondrá en ellas, separadamente, las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho que fundamentan su determinación.

En el caso de las solicitudes ministeriales, la Oficina de Gerencia de Permisos incluirá en el expediente una evaluación de los parámetros aplicables conforme a las leyes y reglamentos vigentes que utilizó para realizar las mismas. Dicha evaluación no requerirá determinaciones de hechos ni conclusiones de derecho. La determinación final advertirá del derecho a solicitar la revisión de la misma con expresión de los términos correspondientes para solicitar dicha revisión. Cumplido este requisito, comenzarán a correr dichos términos. En el caso de las determinaciones

finales relacionada al proceso de recalificación de terrenos, la misma contendrá: (a) una advertencia clara del derecho a solicitar revisión judicial y el término disponible para ello; y (b) la advertencia clara de la fecha de vigencia de las recalificaciones.

Artículo 8.8. — Notificación. (23 L.P.R.A. § 9018g)

La Oficina de Gerencia de Permisos, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V y los Profesionales Autorizados notificarán copia de toda determinación final, en cumplimiento con los reglamentos aplicables. Además, notificarán copia de dicha determinación y de los permisos a la Oficina de Gerencia de Permisos y a las entidades gubernamentales concernidas, según aplique, dentro del término de dos (2) días laborables a partir de su expedición. La fecha de esta notificación, en aquellos casos en que aplique, deberá aparecer certificada en el texto de la determinación final y será considerada como la fecha de archivo en autos de la determinación final de que se trate, para propósitos de revisión.

Artículo 8.8A. — Notificación de determinaciones discrecionales. (23 L.P.R.A. § 9018g-1)

Una vez el Secretario Auxiliar o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V conceda o deniegue una solicitud discrecional, procederá a notificar su determinación de conformidad con el procedimiento dispuesto para ello en el Reglamento Conjunto. La concesión o denegación de una solicitud discrecional se considerará como una determinación final de la Oficina de Gerencia de Permisos. Dicha Oficina notificará a la Junta de Planificación las determinaciones finales relacionadas a usos de terrenos que conlleven recalificación. La notificación de una determinación final de la Oficina de Gerencia de Permisos contendrá determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. Además, la parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V podrá presentar un recurso de revisión al foro competente.

Artículo 8.9. — Fecha de efectividad de determinaciones finales y de los permisos. (23 L.P.R.A. § 9018h)

Las determinaciones finales expedidas por la Oficina de Gerencia de Permisos, Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o por un Profesional Autorizado entrarán en vigor a partir de la fecha en que se certifique que se expidió su notificación, conforme a lo establecido en el Artículo 8.8 de esta Ley.

Artículo 8.10. — Vigencia de las determinaciones finales o permisos. (23 L.P.R.A. § 9018i)

El término de vigencia de las determinaciones finales o los permisos otorgados al amparo de esta Ley por la Oficina de Gerencia de Permisos, un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o los Profesionales Autorizados, será el establecido a tales efectos en el Reglamento Conjunto de Permisos.

Artículo 8.11. — Términos para la evaluación de solicitudes y expedición de las determinaciones finales o permisos. (23 L.P.R.A. § 9018j)

En el Reglamento Conjunto de Permisos se establecerán las guías que regulen los términos máximos para la evaluación de cada solicitud. Se reconoce que el proceso de solicitud y evaluación de permisos es uno dinámico, por lo que se autoriza al Secretario Auxiliar a establecer o reducir los términos para cada trámite mediante Orden Administrativa; a añadir términos a trámites nuevos; a consolidar trámites o modificar términos, disponiéndose que a dicha Orden Administrativa debe dársele amplia divulgación.

Se dispone, además, que todos aquellos trámites discrecionales que conlleven la celebración de una vista pública o requieran una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) deberán ser evaluadas y adjudicadas en un término no mayor de ciento ochenta (180) días, contados a partir del momento en que se dio por completada la solicitud. Para aquellos trámites discrecionales que no conlleven la celebración de una vista pública, los mismos deberán ser evaluados y adjudicados en un término no mayor de ciento veinte (120) días, contados a partir del momento en que se dio por completada la solicitud.

Asimismo, se dispone que todo trámite de naturaleza ministerial que no sea evaluado bajo la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#), será evaluado y adjudicado en un término no mayor de treinta (30) días contados desde la validación la solicitud. En el caso de las solicitudes certificadas bajo la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#), estas serán certificadas en un término no mayor de dos (2) días laborables, contados a partir del momento en que se validó la solicitud. Los términos que se establezcan en el Reglamento Conjunto de Permisos o que establezca el Secretario Auxiliar mediante orden administrativa, nunca podrán ser mayores a los aquí establecidos. Cuando no se cumpla con el término establecido para adjudicar una solicitud certificada, el solicitante podrá presentar en cualquier momento una solicitud de revisión administrativa expedita ante la División de Revisiones Administrativas para solicitar que dicho foro determine si se ha cumplido con los requisitos necesarios para la validación de la solicitud y por ende procede la expedición del permiso, y si procediere, lo emita como parte de su determinación. La expedición del permiso se considerará una determinación de la entidad con jurisdicción para adjudicar la solicitud, sujeta a los procedimientos de revisión administrativa o judicial establecidos en esta Ley.

Todo trámite certificado bajo la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#), cumplirá con los parámetros que sean aplicables a un permiso ministerial, según se establezcan en el Reglamento Conjunto de Permisos. No obstante, se requerirá una recomendación favorable relacionada con los aspectos históricos o arqueológicos para todo aquel permiso a otorgarse en las estructuras oficialmente designadas como sitios históricos por la Junta de Planificación. Toda solicitud de permiso para un proyecto que cuente con una consulta aprobada vigente podrá ser certificada bajo las disposiciones de la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#), cuándo se ajuste a lo autorizado en la consulta.

Cuando la Oficina de Gerencia de Permisos o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III requieran la subsanación de la solicitud, se concederá un término para que el solicitante cumpla con lo requerido. El período de tiempo que demore el solicitante para contestar el requerimiento de subsanación no será incluido en el cálculo del término con el cual cuenta la agencia para adjudicar la solicitud. Si la Oficina de Gerencia de Permisos o el Municipio

Autónomo con Jerarquía de la I a la III hiciera por segunda ocasión el mismo requerimiento de subsanación, el solicitante podrá recurrir a la División de Revisiones Administrativas mediante solicitud de revisión administrativa expedita para que dicho foro resuelva si el requerimiento procede en Derecho.

Todo lo relacionado con la tramitación, evaluación y expedición de determinaciones finales, permisos y recomendaciones relacionados a obras de construcción y puso de terrenos, así como para la evaluación y concesión de licencias, franquicias, patentes y otras autorizaciones relacionadas a la operación de negocios estará regido y establecido en el Reglamento Conjunto.

Artículo 8.12. — Publicidad. (23 L.P.R.A. § 9018k)

Los documentos presentados conforme a los Artículos 8.3, 8.4 y 8.5 de esta Ley ante la Oficina de Gerencia de Permisos serán considerados como documentos públicos, conforme a la [Ley Núm. 5 de 8 de diciembre de 1955, según enmendada, conocida como “Ley de Administración de Documentos Públicos”](#) por un período no menor de veinte (20) años contados a partir de la concesión o denegación de la determinación final o permiso.

Artículo 8.13. — Fianzas de Cumplimiento. (23 L.P.R.A. § 9018l)

La Oficina de Gerencia de Permisos, el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o el Profesional Autorizado podrán requerir como condición para la expedición de un permiso de construcción o de uso que se ha de desarrollar por etapas, la prestación de fianzas de ejecución en lugar de la terminación de las instalaciones, servicios y facilidades requeridas, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos.

Artículo 8.14. — Aportaciones por concepto de exacciones por impacto. (23 L.P.R.A. § 9018m)

Como parte de la expedición de una determinación final, la Entidad Gubernamental Concernida, o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V impondrá, de conformidad con las disposiciones del Reglamento Conjunto de Permisos, aquellas aportaciones por concepto de exacciones por impacto aplicables a un proyecto y ordenará al solicitante realizar el pago de dicho cargo a favor de la correspondiente Entidad Gubernamental Concernida, mediante los métodos de pago establecidos por reglamento, por la Entidad Gubernamental Concernida y por esta Ley. Estarán exentos de las aportaciones de exacciones por impacto aquellos proyectos que obtengan una certificación de diseño verde, desarrollos de vivienda debidamente certificados como de interés social, proyectos cuyo dueño y proponente lo sea el Gobierno de Puerto Rico, cualesquiera gobierno municipal o el Gobierno de los Estados Unidos de América.

Disponiéndose que en el caso que la Entidad Gubernamental Concernida permita el pago a plazos de la exacción por impacto, el proponente deberá presentar una fianza (*financial guarantee bond*) a favor de la Entidad Gubernamental Concernida que garantice dicho pago. Dicha fianza deberá ser emitida por una compañía debidamente autorizada por la Oficina del Comisionado de Seguros.

El Reglamento Conjunto de Permisos deberá contemplar que en aquellos casos en que las mejoras requeridas a un solicitante excedan la exacción por impacto aplicable al proyecto, la Entidad Gubernamental Concernida le dará un crédito al solicitante que podrá ser aplicado a cualquier otro cargo requerido a éste por la Entidad Gubernamental Concernida con relación al proyecto, excepto por los de consumo. El crédito también podrá ser transferido o vendido por el solicitante a otros proyectos que requieran el pago de exacciones por impacto a la Entidad Gubernamental Concernida.

Artículo 8.15. — Permiso de uso Condicional a individuos o pequeñas y medianas empresas para el establecimiento, extensión y operación de ciertos negocios o usos que sean compatibles con la calificación que ostenta el predio. (23 L.P.R.A. § 9018n) *[Nota: Añadido por el Art. 5 de la [Ley 62-2014](#). Enmendado por el Art. 5 de la [Ley 248-2015](#). El Art. 36 de la [Ley 19-2017](#) lo derogó y lo sustituyó por uno nuevo]*

La Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, y los Profesionales Autorizados podrán expedir un permiso de uso condicional a individuos o pequeñas y medianas empresas para el establecimiento de un nuevo negocio propio o para la extensión de un negocio existente.

Para efectos de quiénes serán considerados individuos, microempresarios o pequeñas y medianas empresas y que podrán cualificar para la obtención de este permiso, serán todas aquellas empresas que cumplan con los parámetros de PYMES según definida en esta Ley. Mediante este procedimiento no se retrasará el inicio de una nueva actividad comercial de un individuo o entidad, ante el hecho de que no pueda cumplir inmediatamente con cualquiera de los requisitos que dispone esta Ley para el otorgamiento de un permiso de uso para su negocio.

Disponiéndose que a todo individuo o entidad se le permitirá iniciar operaciones por medio de un permiso de uso condicional en caso de no tener las certificaciones requeridas al momento de solicitar dicho permiso, indicándosele las condiciones con las que tendrá que cumplir, para lo que se le concederá un término máximo de seis (6) meses a partir de la expedición de dicho permiso. Las certificaciones que no tuvieren al momento de solicitar el permiso condicionado tendrán que ser presentadas antes del vencimiento del término máximo concedido a la OGPe o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según sea el caso. No se contará para este término el tiempo que esté esperando el solicitante que se le expida la certificación solicitada, contado a partir de la fecha de presentación de dicha solicitud. Cualificarán para permiso condicionado tiendas de venta al detal, oficinas comerciales, oficinas profesionales, oficinas médicas, barberías, salones de belleza y comercios pequeños para venta y servicio que no impliquen preparación y/o venta de alimento y cualquier otro uso que se determine mediante reglamento. Para que se le pueda otorgar un permiso de uso condicional el solicitante deberá completar la solicitud en el Sistema Unificado de Información y presentar titularidad o contrato de arrendamiento. Tal permiso de uso será otorgado en un término de un (1) día laborable.

De la persona o entidad jurídica no cumplir en el periodo de seis (6) meses con los requisitos, quedará revocado dicho permiso. Además, se autoriza a la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V a que puedan ordenar el cierre del negocio. En aquellos eventos donde se trate de violadores en contumacia o rebeldía a Órdenes finales expedidas por la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía I a la V, se podrá suspender el servicio eléctrico y/o agua corriente, además podrá imponer una multa no

mayor de mil quinientos dólares (\$1,500.00), y en aquellos casos cuando la persona o entidad continúe operando sin el correspondiente permiso, se le podrá imponer una multa adicional de cien dólares (\$100.00) diarios.

El hecho de que el individuo o entidad solicitante del permiso condicionado tenga una deuda con cualquier agencia del Estado no será causa para denegar la otorgación del permiso de uso condicional. En tal circunstancia, se le impondrá como requisito adicional al individuo, además de cumplir con cualquier requisito de la presente Ley, satisfacer la deuda de que se trate o evidenciar el haberse acogido a un plan de pago.

Artículo 8.16. — Permiso de Uso Automático. (23 L.P.R.A. § 9018o) [Nota: Añadido por el Art. 6 de la [Ley 62-2014](#). Enmendado por el Art. 5 de la [Ley 248-2015](#), El Art. 37 de la [Ley 19-2017](#) lo derogó y lo sustituyó por uno nuevo. Enmendado por la [Ley 106-2025](#)]

Se podrá emitir un permiso de uso de forma automática cuando el solicitante sea una PYMES, según dicho término se define en esta Ley, y certifica bajo juramento que cumple con todos los requisitos legales y reglamentarios para obtener el permiso de uso solicitado y que la actividad comercial que realizará no tiene impacto ambiental; o cuando un Ingeniero o Arquitecto Licenciado al amparo de la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, conocida como “Ley de Certificación de Planos o Proyectos”](#), certifique lo siguiente: **1)** que el uso solicitado es permitido en la calificación que ostenta el predio; **2)** que cumple con los parámetros del distrito de calificación; **3)** que cumple con los requerimientos de prevención de incendios y salud ambiental y **4)** cualquier otro requisito que se disponga mediante Reglamento.

CAPITULO IX. — DISPOSICIONES GENERALES APLICABLES Y NECESARIAS PARA LA EXPEDICIÓN DE UNA DETERMINACION FINAL O PERMISOS

Artículo 9.1. — Lotificaciones. (23 L.P.R.A. § 9019)

Ningún Registrador de la Propiedad aceptará para inscribir instrumento público alguno si: (a) el plano de lotificación no ha sido finalmente aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, según aplique; o (b) en caso de traspaso, convenio de traspaso de una parcela de terreno o interés en la misma, dentro de una lotificación, a menos que se haya registrado un plano final o preliminar aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V.

Carecerá de eficacia cualquier otorgamiento de escritura pública o contrato privado de lotificación si no fue aprobada previamente dicha lotificación por la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, excepto en aquellos casos en que lo permita la ley y la reglamentación aplicable. Todo plano final de lotificación incluirá la descripción de los solares formados por la lotificación y la del solar remanente según la escritura. Todo plano de lotificación, aprobado al amparo de las disposiciones de esta Ley y cualquier reglamento aplicable, será inscrito en el Registro de Planos de Lotificación del Registro de la

Propiedad en el distrito o distritos donde radiquen los terrenos, de conformidad con los reglamentos que el Secretario de Justicia haya aprobado a tales efectos.

El arrendamiento de una porción de una finca para el propósito exclusivo de la construcción, ubicación y utilización de una torre de telecomunicaciones, conforme a la [Ley 89-2000, según enmendada, conocida como la “Ley sobre la Construcción, Instalación y Ubicación de Torres de Telecomunicaciones de Puerto Rico”](#), de un anuncio o de un tablero de anuncio, conforme a la [Ley 355-1999, según enmendada, conocida como la “Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de 1999”](#), no se considerará una lotificación para propósitos de esta Ley. La Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, notificarán al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales cualquier aprobación de lotificación y su respectivo plano para que éste actualice sus registros y efectúe cualquier procedimiento o trámite legal que en derecho proceda. Cualquier aprobación de lotificación y su respectivo plano debe ser incorporada por la Junta de Planificación al sistema de información georeferenciada. La Junta de Planificación establecerá la tecnología necesaria para que el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales, la Oficina de Gerencia de Permisos y Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, tengan acceso al momento (“*real time*”) de todo lo pertinente a estas agencias para llevar a cabo las funciones de esta Ley. Asimismo, el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales proveerá acceso sin costo alguno del parcelario catastral a la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos y a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V.

Artículo 9.2. — Urbanizaciones vía excepción. (23 L.P.R.A. § 9019a)

La Oficina de Gerencia de Permisos adoptará como parte del Reglamento Conjunto disposiciones para regular la evaluación y otorgamiento de las urbanizaciones vía excepción, según éstas se definen en el [Artículo 1.5](#) de esta Ley y evaluar y otorgar las autorizaciones para dichas urbanizaciones. Al adoptar dichas disposiciones reglamentarias y considerar subdivisiones de terrenos para urbanizaciones vía excepción, la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V se guiará por el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y los Planes de Usos de Terrenos, todo ello sin menoscabo a lo dispuesto en los convenios de delegación de competencias y transferencia de jerarquías.

Artículo 9.3. — Casos especiales. (23 L.P.R.A. § 9019b)

Cuando debido a factores, tales como salud y seguridad pública, orden público, mejoras públicas, condiciones ambientales o arqueológicas, se hiciere indeseable la aprobación de un proyecto ministerial, el Secretario Auxiliar y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, podrán en protección del interés público y tomando en consideración dichos factores, así como la recomendación de alguna entidad gubernamental, denegar la autorización para tal proyecto. El Secretario Auxiliar y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, podrán denegar tal solicitud mientras existan las condiciones desfavorables al proyecto aunque el proyecto en cuestión esté comprendido dentro de los permitidos para el área por los Reglamentos de Planificación en vigor. En el ejercicio de esta facultad, el Secretario Auxiliar y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, tomarán las

medidas necesarias para que la misma no se utilice con el propósito o resultado de impedir la expedición del permiso pertinente o para incumplir las disposiciones reglamentarias vigentes, en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales.

Artículo 9.4. — Aprobación de Planos Seguros. (23 L.P.R.A. § 9019c)

La Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, pre-aprobarán planos de construcción los cuales se conocerán como “Planos Seguros”. Aquellos solicitantes que utilicen los Planos Seguros contarán con la pre-aprobación de la Oficina de Gerencia sólo a los fines de edificabilidad durante el trámite del permiso correspondiente para construcción de la obra. La Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, mantendrán un registro de los Planos Seguros el cual estará disponible al público. La Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, establecerán, mediante reglamento el procedimiento mediante el cual entidades gubernamentales o personas podrán someter a la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos o ante los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, planos para ser pre-aprobados como Planos Seguros. Cualquier agencia gubernamental, corporación pública o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico que por disposición de ley tenga que suministrar planos de construcción libre de costo a determinadas personas, los someterá a la Oficina de Gerencia para su aprobación como planos seguros.

Artículo 9.5. — Costo Estimado. (23 L.P.R.A. § 9019d)

La Oficina de Gerencia de Permisos, mediante resolución u orden administrativa establecerá la publicación o estándar en la industria de la construcción, que se utilizará para el cálculo del costo estimado de obras. Esta publicación o guía será objeto de revisión periódica, como mínimo cada cinco (5) años, para su actualización y consideración de nuevas modalidades de obras de construcción. Sin embargo, dicha publicación por parte de la Oficina de Gerencia de Permisos constituye sólo una guía. Será la plena responsabilidad del solicitante del proyecto suministrar los costos de construcción finales reales a la Oficina de Gerencia de Permisos, Profesional Autorizado o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda.

Artículo 9.6. — Naturaleza *in rem* de los permisos. (23 L.P.R.A. § 9019e)

A los fines de esta Ley, los permisos son de naturaleza *in rem*. En ningún caso se requerirá la expedición de un nuevo permiso, siempre y cuando el uso autorizado, permitido o no conforme legal, continúe siendo de la misma naturaleza y no sea interrumpido por un período mayor de dos (2) años. Los permisos de uso para vivienda no tendrán fecha de expiración. En cuanto a usos no residenciales, cuando ocurra un cambio de nombre, dueño o un sucesor, la Oficina de Gerencia de Permisos, Profesional Autorizado o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, lo transferirá a un permiso único de manera automática, una vez presentada la correspondiente solicitud de transferencia de permiso de uso, a nombre del nuevo dueño o sucesor, siempre y cuando el uso autorizado de la propiedad o establecimiento continúe siendo de la misma naturaleza, según se establezca en el Reglamento Conjunto de Permisos. Se incluirá en el permiso

único el certificado de salud ambiental, la licencia sanitaria, otras licencias aplicables y el certificado de inspección para la prevención de incendios. La Oficina de Gerencia de Permisos, el Profesional Autorizado o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, notificarán la transferencia de las autorizaciones arriba descritas a las agencias y/o municipios aplicables para que tomen las acciones que en derecho procedan. Las autorizaciones transferidas en cumplimiento de este Artículo tendrán el mismo término y fecha de vigencia que la original. Si no se llevó a cabo una inspección, cuando se realice la misma se concederán nuevos términos de vigencia. Cuando un solicitante requiera un permiso de uso o permiso único para establecer una actividad o acción de la misma naturaleza a una ya autorizada en la propiedad y la misma se encuentra vigente, pero a nombre de otro dueño, éste podrá presentar el permiso de uso o permiso único existente para obtener de forma automática el permiso, según se establezca en el Reglamento Conjunto de Permisos.

Ninguna agencia, municipio o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico podrá establecer requisitos o negar servicios en contravención con las disposiciones de este Artículo y de esta Ley. Todo edificio utilizado para un uso no residencial exhibirá en un lugar visible para el público el permiso de uso o permiso único, el cual será impreso por el Profesional Autorizado, el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o la Oficina de Gerencia de Permisos, según corresponda, en el formato distintivo establecido mediante reglamento por la Oficina de Gerencia de Permisos. La Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, podrá expedir permisos de uso de carácter temporero para realizar una actividad de corta duración, las cuales se establecerán por reglamento. La vigencia del permiso de uso temporero no podrá exceder de seis (6) meses no prorrogables y su concesión no constituirá la aprobación de una variación en uso. El concepto “permisos provisionales” es uno no permitido ni contemplado por esta Ley y es contrario a los conceptos y propósitos de planificación, por lo que no se expedirán permisos provisionales. La expedición de un permiso provisional conllevará la imposición de multa, conforme a lo establecido en el [Artículo 17.1](#) de esta Ley.

Artículo 9.7. — Transferencia de permisos de construcción. (23 L.P.R.A. § 9019f)

Cuando ocurra un cambio de nombre de una entidad o de dueño de una propiedad, la Oficina de Gerencia de Permisos, Profesional Autorizado o Municipios Autónomo con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, transferirá el permiso de manera automática una vez presentada la correspondiente solicitud de transferencia, a nombre del nuevo dueño o entidad. La transferencia será realizada por la entidad que emitió el permiso original. Esta transferencia sólo conllevará la presentación de los formularios requeridos y el pago de los correspondientes cargos ante el Sistema Unificado de Información, según establecido por reglamento. La Oficina de Gerencia de Permisos, Profesional Autorizado o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, notificarán la transferencia de las autorizaciones arriba descritas a las agencias y/o municipios aplicables para que tomen las acciones que en derecho procedan.

Artículo 9.8 — Notificación a colindantes. (23 L.P.R.A. § 9019g)

Salvo por los permisos ministeriales, el solicitante notificará sobre la presentación de una solicitud de permiso a los colindantes inmediatos de la propiedad donde se propone la acción y el

término dentro del cual el solicitante presentará evidencia a la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, de haber realizado dicha notificación, el cual se establecerá mediante reglamento. Dicha notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo o mediante cualquier otro mecanismo que se determine por reglamento en aquellos casos en que la dirección postal de dichos colindantes no sea accesible al solicitante. En casos de propiedades adyacentes a vías de tránsito, caminos, servidumbres, cuerpos de agua o que sean de dominio público, se notificará al propietario al otro lado de la vía de tránsito, camino, servidumbre o cuerpo de agua.

Artículo 9.9. — Rótulo de Presentación de Solicitud o inicio de actividad. (23 L.P.R.A. § 9019h)

Al momento de la radicación de una solicitud al amparo de la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#), el solicitante deberá certificar que ha instalado un rótulo de presentación cumpliendo con los requisitos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Conjunto de Permisos. Están excluidas de este requisito de rótulo las solicitudes de permiso único.

En los casos discrecionales o cuando alguna ley o reglamento así lo requiera, dicho rótulo deberá ser instalado dentro de los dos (2) días siguientes a la radicación de la solicitud y una vez instalado, durante los próximos tres (3) días el solicitante acreditará dicha instalación mediante documento escrito en el cual certifique que el mismo se instaló conforme a lo dispuesto en esta Ley y presentará dicha evidencia mediante foto.

El incumplimiento con la colocación del rótulo según se dispone en este Artículo se entenderá como un defecto de notificación.

Todo rótulo instalado permanecerá en dicho lugar hasta que culmine la obra o actividad autorizada. De no cumplirse con este requisito, no se podrá efectuar la obra.

Los requisitos sobre el material y tamaño del rótulo y la información que deberá contener el mismo, se establecerán en el Reglamento Conjunto de Permisos.

Artículo 9.10. — Certeza de los permisos. (23 L.P.R.A. § 9019i)

Se presume la corrección y la legalidad de las determinaciones finales y de los permisos expedidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V y por los Profesionales Autorizados. No obstante, cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún otro delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final o del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud o la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas, la determinación final emitida y el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el Profesional Autorizado, deberá ser revocado. La estructura se podrá modificar, conservar o demoler, sólo después de que un Tribunal competente así lo determine y siguiendo con el procedimiento judicial establecido en el [Capítulo XIV](#) de esta Ley, además de cumplir con el debido proceso de ley.

Además, se dispone que bajo ninguna circunstancia, una determinación final será suspendida, sin mediar una autorización o mandato judicial de un Tribunal competente o el foro correspondiente, en estricto cumplimiento con el debido proceso de ley. Las disposiciones de este

Artículo no crearán un precedente reclamable por terceros ajenos a la propiedad objeto del permiso. Entendiéndose que, sujeto a lo dispuesto en esta Ley, una determinación final se considerará final y firme, o un permiso, y no podrá ser impugnado una vez el solicitante haya cumplido con todos los requisitos establecidos en la notificación de determinación final y haya transcurrido el término de veinte (20) días sin que una parte adversamente afectada por la notificación haya presentado un recurso de revisión o un proceso de revisión administrativa, así como haya transcurrido el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial. No obstante, la parte adversamente afectada por una determinación final, podrá ser revisada sujeto a lo establecido en esta Ley.

De igual manera, tales permisos deberán ser sostenidos en su legalidad y corrección por las Entidades Gubernamentales Concernidas frente a ataques de terceros. Cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno, o la comisión de algún delito en el otorgamiento del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud, la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas, y sujeto a lo dispuesto en esta Ley, el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el Profesional Autorizado, deberá ser revocado. La obra deberá ser modificada, conservada o demolida, sólo después de que el foro administrativo o judicial competente así lo determine y siguiendo con el procedimiento judicial establecido en el [Capítulo XIV](#) de esta Ley, además de cumplir con el debido proceso de ley.

Artículo 9.11. — Obras exentas. (23 L.P.R.A. § 9019j) [Nota: Enmendado por la [Ley106-2025](#)]

El Reglamento Conjunto establecerá, aquellas reparaciones y construcciones que se considerarán obras exentas y que podrán efectuarse sin la necesidad de solicitar un permiso de construcción. No obstante, se requerirá un permiso de construcción cuando se trate de obras a ser realizadas en Sitios y Zonas Antiguas e Históricas así declaradas por la Junta de Planificación, el Instituto de Cultura Puertorriqueña y la Asamblea Legislativa o en otras áreas especiales donde así se establezca mediante reglamento o resolución. Todo ello, sin menoscabo de la facultad que tienen los Municipios Autónomos con jerarquía de la I a la III.

Toda obra que se vaya a llevar a cabo por cualquier agencia, corporación pública, instrumentalidad o municipios del Gobierno de Puerto Rico para reparar o reconstruir infraestructura afectada por eventos atmosféricos para reestablecerla al estado en que se encontraba previo a la ocurrencia de estos eventos, se considerará “Obra Exenta” para fines de este Artículo. El Reglamento Conjunto dispondrá el alcance de las obras sujetas a esta disposición. Disponiéndose, que aquellas modificaciones que vayan a realizarse para corregir cualquier defecto en diseño o para mejorar la resiliencia de la infraestructura ante eventos atmosféricos o para cumplir con requerimientos de agencias del gobierno federal no serán consideradas alteraciones que impidan que dicha obra se considere “Obra Exenta” para fines de este Artículo y del Reglamento Conjunto.

Artículo 9.12. — Permisos y suministro de servicios básicos. (23 L.P.R.A. § 9019k)

A partir de la vigencia de esta Ley:

- (a) Todo uso, construcción, reconstrucción, alteración, demolición, traslado de edificios en Puerto Rico, instalación de facilidades, subdivisión, desarrollo, urbanización de terrenos, será previamente aprobado y autorizado por la Oficina de Gerencia, Municipios Autónomos con jerarquía de la I a la V o por un Profesional Autorizado, según aplique, en cumplimiento con las disposiciones legales aplicables.
- (b) Los permisos de uso no serán expedidos si el uso propuesto no cumple con las leyes y reglamentos aplicables, excepto, permisos de usos con variación.
- (c) El suministro de servicios básicos por funcionarios públicos, corporaciones públicas, organismos gubernamentales o entidades privadas, incluyendo la expedición de patentes o licencias municipales o estatales, para la construcción, alteración estructural, ampliación, traslado o uso de edificios, instalación de facilidades o demolición, requiere la presentación por el interesado de un permiso de uso o de construcción, remodelación, alteración estructural, ampliación, instalación de facilidades, traslado o uso de edificios o demolición, según aplique, otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos, por un Profesional Autorizado o por un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, según aplique. Una solicitud para proveer un servicio diferente al autorizado para una propiedad, será efectuado por funcionarios públicos, corporaciones públicas, organismos gubernamentales o entidades privadas sólo cuando el abonado o interesado presente el permiso de uso que autorice dicho cambio de uso. Si alguna de las corporaciones públicas adviene en conocimiento de que un servicio básico se utiliza para un propósito distinto al autorizado originalmente, ajustará correspondientemente la tarifa por concepto del tipo de servicio prestado y simultáneamente notificará a la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V para que se realice la investigación correspondiente. Este ajuste correspondiente en tarifa no se interpretará como un reconocimiento de legalidad al uso distinto al autorizado originalmente.

Cuando se deje sin efecto un permiso de uso o permiso único, la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V notificará a las corporaciones públicas, organismos gubernamentales o entidades privadas o estatales y éstas suspenderán las utilidades para los servicios básicos como electricidad, agua u otros.

[CAPITULO X. — Derogado. [Ley 151-2013](#)]

CAPITULO XI. — DIVISIÓN DE REVISIONES ADMINISTRATIVAS

[Nota: El Art. 48 de la [Ley 151-2013](#) derogó el original Cap. XI. El Art. 46 de la [Ley 19-2017](#) crea y añade un nuevo Cap. XI]

Artículo 11.1. — Creación y función de la División de Revisiones Administrativas. (23 L.P.R.A. § 9021m)

Se crea la División de Revisiones Administrativas como organismo adscrito a la Oficina de Gerencia de Permisos la cual tendrá la función de revisar las actuaciones y determinaciones de la Junta Adjudicativa, la Oficina de Gerencia de Permisos, los Profesionales Autorizados y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V.

Artículo 11.2. — Juez Administrativo. (23 L.P.R.A. § 9021n) [Nota: Enmendado por el Art. 46 de la [Ley 19-2017](#)]

El Director de la División de Revisiones Administrativas será un Juez Administrativo nombrado por el Gobernador por un término máximo de cuatro (4) años. No obstante y sin importar la fecha en que éste haya sido nombrado, el nombramiento del Juez Administrativo concluirá el 31 de diciembre del año en que se celebren elecciones generales en Puerto Rico. Este será un abogado admitido a ejercer la profesión de la abogacía por el Tribunal Supremo de Puerto Rico y deberá contar 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 esta Ley.

Una vez nombrado el Juez Administrativo, permanecerá en su puesto por el término antes dispuesto, a menos que el Gobernador inicie una acción de destitución debido a negligencia crasa o incapacidad mental del Juez Administrativo para ejercer las funciones de su cargo.

El Juez Administrativo contará con Oficiales Examinadores para asistirlo en la evaluación de los casos ante su consideración y en la celebración de vistas administrativas. El Juez Administrativo estará sujeto al cumplimiento con las disposiciones de la [Ley 1-2012, conocida como la “Ley de Ética Gubernamental de Puerto Rico de 2011”, según enmendada](#). El Juez Administrativo ni los Oficiales Examinadores podrán entender en asuntos en los cuales, directa o indirectamente, tengan algún interés personal o económico o estén relacionados al solicitante dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

El Gobernador nombrará además un Juez Administrativo Alterno, el cual actuará en caso de ausencia, inhibición o cualquier otra razón que impida actuar al Juez Administrativo. Al nombramiento del Juez Administrativo Alterno le serán de aplicación los mismos requisitos, términos y restricciones que al nombramiento del Juez Administrativo. El nombramiento del Juez Administrativo Alterno deberá recaer en un funcionario público y éste no tendrá derecho a recibir compensación adicional alguna por sus funciones.

Artículo 11.3. — Facultades, deberes y funciones generales de la División de Revisiones Administrativas y el Juez Administrativo. (23 L.P.R.A. § 9021o) [Nota: Añadido por el Art. 46 de la [Ley 19-2017](#)]

Serán facultades, deberes y funciones de la División de Revisiones Administrativas y el Juez Administrativo los siguientes:

- a. ejercer las funciones, deberes y responsabilidades impuestas en esta Ley y en cualquier otra ley que no sean incompatibles con las disposiciones de esta Ley;
- b. celebrar vistas y adjudicar los asuntos presentados ante su consideración, de manera rápida y eficiente, salvaguardando los derechos procesales y sustantivos de las partes;
- c. mantener un expediente administrativo claro;
- d. en el cumplimiento de su función revisora impuesta por esta Ley, expedir citaciones requiriendo la comparecencia de persona, testigo, toma de deposiciones o la presentación de toda clase de evidencia de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente;
- e. tomar juramento por conducto de los oficiales examinadores;
- f. comparecer ante cualquier sala del Tribunal de Primera Instancia y solicitar que dicho Tribunal ordene el cumplimiento de cualquier citación expedida y que no sea cumplida.
- g. emitir cualquier orden, requerimiento o resolución que en derecho proceda en los casos ante su consideración;
- h. delegar en los Oficiales Examinadores la capacidad de presidir vistas;
- i. cualquier otra que por esta Ley o Reglamento se le asignen.

Artículo 11.4. — Transferencia de casos pendientes ante la División de Reconsideración de Determinaciones Finales y aplicación del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos. (23 L.P.R.A. § 9021p) [Nota: Añadido por el Art. 46 de la [Ley 19-2017](#)]

A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, los casos pendientes de resolución ante la División de Reconsideración de Determinaciones Finales continuarán siendo tramitados por la División de Revisiones Administrativas al amparo de las disposiciones de las leyes y reglamentos vigentes al momento de la presentación de la solicitud objeto de Reconsideración.

Artículo 11.5. — Reglamentación de los procedimientos de revisión administrativa. (23 L.P.R.A. § 9021q) [Nota: Añadido por el Art. 46 de la [Ley 19-2017](#)]

Los procedimientos a ser celebrados ante la División de Revisiones Administrativas, se regularán en el Reglamento Conjunto de Permisos. No obstante, entretanto se enmienda dicho reglamento a tales efectos, será de aplicación el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la División de Reconsideración de Determinaciones Finales, en todo aquello que no sea incompatible con las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 11.6. — Término para solicitar revisión administrativa. (23 L.P.R.A. § 9021r) *[Nota: Añadido por el Art. 46 de la [Ley 19-2017](#)]*

- a) Una parte adversamente afectada por una actuación o determinación final de la Oficina de Gerencia de Permisos, de la Junta Adjudicativa, de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o de un Profesional Autorizado, podrá presentar una solicitud de revisión administrativa ante la División de Revisiones Administrativas, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos, de copia de la notificación de la actuación o determinación final. Disponiéndose, que si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la actuación o determinación final del ente correspondiente es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha de depósito en el correo.
- b) La presentación de una solicitud de revisión administrativa no es un requisito jurisdiccional previo a la presentación de una solicitud de revisión de decisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones. No obstante, su oportuna presentación paralizará los términos para recurrir ante dicho Tribunal.
- c) Presentada la solicitud de revisión administrativa, la Oficina de Gerencia de Permisos, el Profesional Autorizado, la Junta Adjudicativa o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, elevará a la División de Revisiones Administrativas copia certificada del expediente del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la radicación de la solicitud de revisión.
- d) Por común acuerdo de las partes, se podrá solicitar en cualquier momento del proceso de revisión administrativa que un caso sea devuelto a la Oficina de Gerencia de Permisos o a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, para que éstos revisen en todo o en parte el mismo y procedan con el trámite correspondiente. Una vez presentada una solicitud de devolución por las partes, el Juez Administrativo devolverá el caso al foro recurrido sin dilación.

Artículo 11.7. — Notificación de la solicitud de revisión administrativa. (23 L.P.R.A. § 9021s) *[Nota: Añadido por el Art. 46 de la [Ley 19-2017](#)]*

La parte recurrente utilizará el mecanismo que proveerá el Sistema Unificado de Información al presentar el recurso electrónicamente ante la División de Revisiones Administrativas para notificar simultáneamente a la Oficina de Gerencia de Permisos, a la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, o al Profesional Autorizado, según aplique. Además, la parte recurrente notificará copia de la solicitud de revisión administrativa, por correo certificado con acuse de recibo u mediante otro mecanismo dispuesto por reglamento, a las partes y a los interventores, dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas desde la presentación de la solicitud. La oportuna notificación bajo el presente Artículo es un requisito de carácter jurisdiccional y su cumplimiento deberá ser certificado y evidenciado oportunamente ante la División de Revisiones Administrativas.

Artículo 11.8. — Término para la adjudicación de solicitudes de revisión administrativa. (23 L.P.R.A. § 9021t) [Nota: Añadido por el Art. 46 de la [Ley 19-2017](#)]

Una vez presentada una solicitud de revisión administrativa, el Juez Administrativo tendrá un término de quince (15) días para determinar si acoge la misma. Si en este término se denegase o no se emitiese una determinación a esos fines, en cuyo caso se entenderá rechazada de plano, perderá jurisdicción sobre la misma y comenzará a decursar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal de Apelaciones desde que se notifique la denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso.

La División de Revisiones Administrativas dispondrá de las solicitudes acogidas ante su consideración dentro de un periodo de noventa (90) días naturales desde su presentación. Dicho término podrá ser prorrogado por treinta (30) días adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento, en casos excepcionales. Si la División de Revisiones Administrativas no adjudicara la solicitud dentro del término aquí dispuesto, dicho foro perderá jurisdicción sobre la misma y comenzará a decursar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal de Apelaciones. Las resoluciones de la División de Revisiones Administrativas serán consideradas determinaciones finales de la Oficina de Gerencia de Permisos.

Artículo 11.9. — Realización de vistas, presentación de prueba y estándar de revisión. (23 L.P.R.A. § 9021u) [Nota: Añadido por el Art. 46 de la [Ley 19-2017](#)]

La División de Revisiones Administrativas podrá realizar vistas en las cuales podrá recibir prueba adicional que sustente las alegaciones de las partes y le permita adjudicar el caso. Las actuaciones o determinaciones finales objeto de revisión, serán confirmadas si las mismas se sostienen al ser considerado el contenido del expediente administrativo del ente que la adjudicó en primera instancia y al considerar la prueba admitida ante la División de Revisiones Administrativas.

Artículo 11.10. — Solicitud de Revisión Administrativa Expedita. (23 L.P.R.A. § 9021v) [Nota: Añadido por el Art. 46 de la [Ley 19-2017](#)]

Cuando la Oficina de Gerencia de Permisos o los Municipios con Jerarquía de la I a la III dejaren de actuar sobre alguna de las disposiciones de esta Ley u ocurran las circunstancias descritas en el Artículo 8.4 de esta Ley, procederá la presentación de una Solicitud de Revisión Administrativa dentro de los términos allí establecidos. La solicitud será notificada mediante correo electrónico a todas las partes, el mismo día de su presentación. El requerimiento de subsanación, será considerado como la posición oficial y determinación o actuación de la agencia con respecto al asunto planteado ante la División de Revisiones Administrativas. La Solicitud de Revisión Administrativa Expedita será adjudicada dentro del término jurisdiccional de quince (15) días naturales desde su presentación y la resolución expedida por la División de Revisiones Administrativas sólo podrá ser revisada junto a la determinación final que en su día emita la Oficina de Gerencia de Permisos o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III en relación al proyecto.

Procederá además la presentación de una Solicitud de Revisión Administrativa Expedita cuando haya transcurrido el término de diez (10) días establecido en el Artículo 13.012 de la [“Ley](#)

de Municipios Autónomos”, Ley 81-1991, según enmendada [Nota: Derogada y sustituida por la Ley 107-2020, “Código Municipal de Puerto Rico”] sin que el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V haya hecho la elevación del expediente administrativo a la agencia del Gobierno Central que haya retenido la facultad para adjudicar la solicitud. El Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V podrá presentar su posición en relación a la jurisdicción para evaluar la solicitud ante su consideración, dentro del término de cinco (5) días laborables contados desde la presentación de la solicitud de revisión. La División de Revisiones Administrativas adjudicará el caso dentro de los veinte (20) días naturales próximos a la presentación de la solicitud de revisión.

[CAPITULO XII — Derogado. [\[Ley 151-2013\]](#)]

CAPITULO XIII — PROCEDIMIENTO ANTE EL TRIBUNAL SUPREMO

Artículo 13.1. — Término para recurrir al Tribunal de Apelaciones y su Composición. (23 L.P.R.A. § 9023)

- (a) Cualquier parte adversamente afectada por una determinación final, permiso o resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos, Profesional Autorizado o un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V tendrá un término jurisdiccional de treinta (30) días naturales para presentar su recurso de revisión de decisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones. Si el Tribunal de Apelaciones así lo solicita, la Oficina de Gerencia de Permisos, el Profesional Autorizado o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, elevará al Tribunal de Apelaciones los autos del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la orden del Tribunal. La mera presentación de un recurso de revisión no paraliza el permiso otorgado, el cual será válido mientras no exista una decisión en los méritos en contrario. El Tribunal de Apelaciones no emitirá una orden de paralización interlocutoria salvo emita dictamen fundamentando cada uno de los criterios considerados para otorgar dicho remedio provisional, incluyendo pero sin limitarse a que la parte solicitante demuestre tener probabilidad de prevalecer y un daño irreparable.
- (b) El pleno del Tribunal Supremo seleccionará mediante un método aleatorio a los jueces del Tribunal de Apelaciones que atenderán las revisiones judiciales de determinaciones administrativas bajo este Artículo. Deberá seleccionarse aleatoriamente jueces, únicamente de entre los jueces nombrados en propiedad al Tribunal de Apelaciones, para confeccionar dos paneles especiales para estas revisiones administrativas. Dichos jueces seguirán atendiendo la sala regular por demarcación geográfica a la que se le asigne pero darán prioridad a las revisiones administrativas bajo este Artículo. Los paneles que atienden estas revisiones administrativas tendrán que emitir su dictamen final en un plazo no mayor de sesenta (60) días desde la presentación del recurso de revisión administrativa por el peticionario. Para ello, el Tribunal de Apelaciones podrá acortar los términos de réplica de las demás partes. La Oficina de Administración de los Tribunales emitirá informes trimestrales y anuales al Tribunal Supremo, a la Asamblea Legislativa y al Gobernador detallando las revisiones judiciales que no pudieron ser atendidas dentro del plazo de sesenta (60) días desde la presentación del

recurso de revisión. La Oficina de Administración y Transformación de los Recursos Humanos del Gobierno de Puerto Rico, creada mediante la [Ley 8-2017](#), tendrá que confeccionar y ofrecer talleres y paneles de discusión periódicos sobre la presente medida para profesionalizar a los jueces seleccionados por este mecanismo de selección aleatoria.

- (c) El Tribunal de Apelaciones impondrá honorarios de abogados contra la parte que presenta la revisión judicial al amparo de este Artículo si su petición resulta carente de mérito y razonabilidad o se presenta con el fin de paralizar una obra o permiso sin fundamento en ley. Los honorarios de abogados bajo este Artículo serán una suma igual a los honorarios que las otras partes asumieron para oponerse a la revisión judicial. En el caso que el Tribunal de Apelaciones entienda que no es aplicable la presente imposición de honorarios de abogados, tendrá que así explicarlo en su dictamen con los fundamentos para ello.

Artículo 13.2. — Notificación del recurso. (23 L.P.R.A. § 9023a)

La parte recurrente notificará con copia de la presentación de la solicitud del recurso de revisión de decisión administrativa a todas las partes, incluyendo a la Oficina de Gerencia de Permisos el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o el Profesional Autorizado, según aplique, el mismo día de haber presentado el recurso, mediante el procedimiento establecido en la [Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme](#). Este requisito es de carácter jurisdiccional. En el escrito la parte peticionaria certificará al Tribunal de Apelaciones su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo y por cualquier medio electrónico que se establezca por ley o reglamento.

Artículo 13.3 — Suspensión de una determinación final. (23 L.P.R.A. § 9023b)

El Tribunal de Apelaciones podrá emitir una orden dejando en suspenso la resolución recurrida y los procesos relacionados a la misma motu proprio o a petición de parte, si el Tribunal de Apelaciones determina que ocurrirían daños irreparables de no concederse la suspensión. Dicha orden no podrá paralizar aquellas acciones administrativas que no causen daños irreparables, tales como la solicitud de evaluación de un anteproyecto o un desarrollo preliminar.

Artículo 13.4. — Estándar de revisión. (23 L.P.R.A. § 9023c)

La actuación, determinación final o resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o del Profesional Autorizado será sostenida por el Tribunal de Apelaciones si se basa en evidencia sustancial que obre en el expediente. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos.

Artículo 13.5. — Reconsideración. (23 L.P.R.A. § 9023d)

Cada parte tendrá derecho a presentar una (1) moción de reconsideración ante el Tribunal de Apelaciones.

Artículo 13.6. — Imposición de costas y sanciones. (23 L.P.R.A. § 9023e)

Las costas se concederán a favor de la parte que prevalezca. Si el Tribunal de Apelaciones determina que el recurso ante su consideración es frívolo o que se presentó para dilatar los procedimientos, lo denegará o desestimará, según sea el caso, e impondrá a la parte promovente o a su abogado las costas y los gastos, y los honorarios de abogado.

CAPITULO XIV — DISPOSICIONES ANTE EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA

Artículo 14.1. — Recursos Extraordinarios para Solicitar Revocación de Permisos, Paralización de Obras o Usos No Autorizados, Demolición de Obras. (23 L.P.R.A. § 9024)

La Junta de Planificación, un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, o una Entidad Gubernamental Concernida que haya determinado que sus leyes y reglamentos han sido violados podrá presentar una acción de injunction, mandamus, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar: **1)** la revocación de una determinación final otorgada, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa con la intención de inducir a error al ente que emite el permiso, y que en cualquiera de los casos, ya sea por la información incorrecta o falsa, de haberse considerado todos los factores reales, no lo hubiera aprobado; **2)** la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado; **3)** la paralización de un uso no autorizado o de una construcción autorizada mediante permiso, para la cual no se hayan realizado los pagos correspondientes a aranceles, pólizas, arbitrios y sellos; **4)** la demolición de obras construidas, que al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado. Cualquier persona privada, natural o jurídica, podrá presentar una acción de *injunction*, *mandamus*, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar los remedios aquí dispuestos, siempre que alegue de manera específica que posee un interés propietario o personal sujeto a un daño inminente, que dicho daño puede vincularse razonablemente a la conducta de la parte promovida y que el daño sufrido en el interés propietario o personal es susceptible de reparación mediante el remedio solicitado.

No será de aplicabilidad este artículo en aquellos casos en los que se traten de errores u omisiones procesales que sean subsanables y no representen un daño inminente, vinculante al interés propietario o personal del promovente. En estos casos se seguirán los procesos de fiscalización de permisos que se establecen en esta ley, así como en otras leyes y reglamentos aplicables.

En los casos en los que se solicite la revocación de una determinación final, será parte indispensable en el pleito la entidad o profesional autorizado que haya emitido la determinación final y el dueño del proyecto. Además, en los casos en los que se solicite la revocación de un permiso otorgado por haberse utilizado información incorrecta o falsa y que dicho permiso se haya expedido bajo las disposiciones de la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#), dicho ingeniero o arquitecto también será parte indispensable ponle en el pleito.

Indistintamente de haberse presentado una querrela administrativa ante la Junta de Planificación, Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V [sic] o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, alegando los mismos hechos, una parte adversamente afectada podrá presentar un recurso extraordinario en el Tribunal de Primera Instancia. Una vez habiéndose presentado el recurso extraordinario al amparo del presente Artículo, la agencia administrativa perderá jurisdicción automáticamente sobre la querrela y cualquier actuación que llevare a cabo con respecto a la misma será considerada *ultra vires*.

El Tribunal de Primera Instancia deberá celebrar vista dentro de un término no mayor de diez (10) días naturales desde la presentación del recurso y deberá dictar sentencia en un término no mayor de veinte (20) días naturales desde la celebración de la vista.

En aquellos casos en los cuales se solicite la paralización de una obra o uso, de ser la misma ordenada por el Tribunal, se circunscribirá única y exclusivamente a aquellos permisos, obras o uso impugnado, mas no a ningún otro que se lleve a cabo en la propiedad y que cuente con un permiso o autorización debidamente expedida.

El Tribunal impondrá honorarios de abogados contra la parte que presenta el recurso bajo este Artículo si su petición resulta carente de mérito y razonabilidad o se presenta con el fin de paralizar una obra o permiso sin fundamento en ley. Los honorarios de abogados bajo este Artículo será una suma igual a los honorarios que las otras partes asumieron para oponerse a la petición judicial. En el caso que el Tribunal entienda que no es aplicable la presente imposición de honorarios de abogados, tendrá que así explicarlo en su dictamen con los fundamentos para ello. Las revisiones de los dictámenes bajo este Artículo ante el Tribunal de Apelaciones se remitirán a los paneles especializados creados mediante esta Ley y dicho foro tendrá 60 días para resolver el recurso de revisión desde la presentación del mismo.

Artículo 14.2. — *Mandamus*. (23 L.P.R.A. § 9024a)

Cualquier persona, natural o jurídica, que haya presentado una solicitud al amparo de esta Ley y cuya solicitud no haya sido adjudicada dentro de los términos establecidos para ello, podrá acudir al Tribunal de Primera Instancia mediante recurso de *mandamus* perentorio para solicitar que el Tribunal ordene la inmediata evaluación y adjudicación de su solicitud.

El recurso de *mandamus* perentorio será presentado mediante petición juramentada que exprese los hechos en los cuales se fundamenta el recurso y citando las disposiciones estatutarias o reglamentarias que establezcan los términos incumplidos por la Oficina de Gerencia de Permisos o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V. El Tribunal dictará la orden solicitada dentro del término de diez (10) días.

El Tribunal impondrá honorarios de abogados contra la parte que presenta el recurso bajo este Artículo si su petición resulta carente de mérito y razonabilidad o se presenta con el fin de paralizar una obra o permiso sin fundamento en ley. Los honorarios de abogados bajo este Artículo será una suma igual a los honorarios que las otras partes asumieron para oponerse a la petición judicial. En el caso que el Tribunal entienda que no es aplicable la presente imposición de honorarios de abogados, tendrá que así explicarlo en su dictamen con los fundamentos para ello. Las revisiones de los dictámenes bajo este Artículo ante el Tribunal de Apelaciones se remitirán a los paneles

especializados creados mediante esta Ley y dicho foro tendrá 60 días para resolver el recurso de revisión desde la presentación del mismo.

Artículo 14.3. — Procedimiento Aplicable en Casos de Peligro Grave Inminente e Inmediato a la Salud o Seguridad Pública; Ordenes Inmediatas de Cese y Desista; Agencias, y otras instrumentalidades públicas. (23 L.P.R.A. § 9024b)

En aquellos casos de riesgo de peligro grave, inminente e inmediato a la salud o seguridad de las personas o el medioambiente, y que no pueda evitarse de otro modo sin tomar acción inmediata, las Entidades Gubernamentales Concernidas y la Oficina de Gerencia de Permisos podrán emitir órdenes temporeras de cese y desista en el momento que estimen necesario, sin intervención o autorización judicial previa, ni del Director Ejecutivo en el caso de las Entidades Gubernamentales Concernidas, siguiendo los criterios a establecerse, mediante reglamento. La orden deberá estar sujeta a lo siguiente: la orden temporera de cese y desista administrativa emitida bajo tales circunstancias perderá vigor, eficacia y valor, y no será ejecutable, luego de transcurridos diez (10) días naturales de expedirse por la Entidad Gubernamental Concernida o el Director Ejecutivo, salvo que el Tribunal de Primera Instancia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a petición de la Entidad Gubernamental Concernida o el Director Ejecutivo, celebre una vista evidenciaria y determine necesario extender su vigencia por un término máximo de veinte (20) días naturales adicionales, mediante Resolución u Orden Judicial. Si persisten las circunstancias y condiciones que llevaron al Tribunal a expedir la orden de paralización o de cese y desista, la parte interesada podrá solicitar a dicho foro una extensión de la misma antes de que expire el término de la orden previa. En todos los demás casos, se seguirá el procedimiento establecido en los Artículos 14.1 y 14.2, o en otros Capítulos de esta Ley, según aplique.

Artículo 14.4. — Oficial Auditor de Permisos. (23 L.P.R.A. § 9024c)

La Junta de Planificación fiscalizará el cumplimiento de las determinaciones finales y los permisos otorgados por la Oficina de Gerencia de Permisos, Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o el Profesional Autorizado, al amparo de esta Ley. Cualquier incumplimiento detectado por la Junta de Planificación, a través del proceso de auditoría, así como por una Entidad Gubernamental Concernida en cuanto a una determinación final o un permiso otorgado conforme a las disposiciones de la Ley 161-2009, deberá ser investigado y en caso de resultar en una violación a la Ley o reglamento, se procederá como en esta Ley se dispone.

- a) El Director de la División de Auditorías y Querellas de la Junta de Planificación será el Oficial Auditor de Permisos, cuyos propósitos principales serán la realización de auditorías de las determinaciones finales, independientemente de cuál haya sido el ente adjudicador; la fiscalización motu proprio de obras o usos llevados a cabo sin las autorizaciones pertinentes y la evaluación y adjudicación de querellas presentadas al amparo de la Ley 161-2009, [Ley 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada](#), o el Reglamento Conjunto.
- b) El Oficial Auditor de Permisos será nombrado por el Presidente de la Junta de Planificación. Éste deberá ser ingeniero o arquitecto licenciado y contar con al menos cinco (5) años de experiencia profesional en la auditoría de procedimientos,

fiscalización o en la evaluación o tramitación de solicitudes para el desarrollo y uso de terrenos.

- c) Estará sujeto al cumplimiento con las disposiciones de la [Ley 1-2012, según enmendada, conocida como la “Ley de Ética Gubernamental de Puerto Rico de 2011”](#). No podrá entender en asuntos en los cuales, directa o indirectamente, tenga algún interés personal o económico o esté relacionado al solicitante o querellante dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Su desempeño tendrá que ser evaluado al menos una vez cada doce (12) meses.

Artículo 14.5. — Facultades, deberes y funciones. (23 L.P.R.A. § 9024d)

Serán facultades, deberes y funciones generales de la Junta de Planificación, además de aquellos otros que mediante ley, reglamento u orden administrativa se le deleguen, los siguientes:

- a) ejercer las funciones, deberes y responsabilidades impuestas en esta Ley y en cualquier otro estatuto que no sean incompatibles con las disposiciones de esta Ley o la [Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Junta de Planificación”](#);
- b) preparar y mantener los expedientes administrativos digitales en el Sistema Unificado de Información, relacionados a los asuntos ante la consideración de la División de Auditorías y Querellas, los cuales estarán disponibles para inspección del público;
- c) investigar los referidos o querellas de las Entidades Gubernamentales Concernidas o cualquier persona natural o jurídica, señalando la ausencia de permisos o el incumplimiento con las disposiciones legales aplicables en el otorgamiento de permisos relacionados a sus áreas de injerencia o en la operación de los permisos otorgados;
- d) comparecer, cuando así se le requiera por un tribunal, en aquellos casos donde se solicite la revocación de un Permiso o determinación final;
- e) comparecer ante el Tribunal de Primera Instancia a requerir la revocación de una determinación final o la paralización de obra de construcción o uso, cuando luego de la investigación administrativa correspondiente advenga en conocimiento de que dicha determinación final fue obtenida en violación a las leyes o reglamentos aplicables, o cuando la determinación final fue obtenida legalmente, pero existe evidencia de un incumplimiento a leyes y reglamentos durante su ejecución u operación;
- f) emitir órdenes automáticas de cese y desista o de paralización inmediata, ante la ausencia de permiso de construcción o de uso cuando, luego de hacer la investigación administrativa correspondiente, advenga en conocimiento de que el dueño de una obra no obtuvo un permiso de construcción previo al inicio de la misma o no obtuvo un permiso de uso previo a comenzar la operación;
- g) emitir órdenes de mostrar causa;
- h) imponer multas cuando de su auditoría o en el ejercicio de sus funciones, advenga en conocimiento de violaciones a las disposiciones de cualquiera de las leyes aplicables o los reglamentos que se adopten al amparo de la misma. A esos efectos, mediante el Reglamento Conjunto se establecerán los requisitos y parámetros para la imposición;
- i) delegar a sus subalternos, conforme a lo establecido en las leyes y reglamentos aplicables, cualquier función o facultad que le haya sido conferida en esta Ley;

- j) investigar y resolver las querellas contra Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados o Profesionales Licenciados, cuando éstos actúen en contravención con las facultades y privilegios concedidos en cualquiera de las leyes aplicables o reglamentos. A esos efectos, se faculta a la Junta de Planificación a solicitar que se eliminen tales privilegios y se inhabilite a los Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados o Profesionales Licenciados a continuar presentando solicitudes a través del Sistema Unificado de Información para solicitudes reguladas por esta Ley y la [Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Junta de Planificación”](#);
- k) aplicar las penalidades o multas correspondientes por las violaciones o faltas incurridas en relación al proceso de solicitud y evaluación de permisos;
- l) adjudicar cualquier querrella e imponer multas o sanciones relacionadas a la certificación de planos y documentos por actos en contravención de las leyes y los reglamentos aplicables, incluyendo la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#). Las multas, sanciones y penalidades a ser impuestas por dichos actos serán las previstas en esta Ley y los reglamentos que se adopten a esos fines.
- m) podrá entrar, acceder y examinar cualquier pertenencia, incluyendo pero sin limitarse a, los establecimientos, los locales, el equipo, las instalaciones y los documentos de cualquier persona, entidad, firma, agencia, negocio, corporación o instrumentalidad gubernamental sujeta a su jurisdicción, con el fin de investigar o inspeccionar el cumplimiento con las leyes y los reglamentos aplicables. Los inspectores o el Oficial Auditor de Permisos estarán autorizados a fotografiar, llevar a cabo mediciones y estimaciones para ejercer sus funciones. Si los dueños, poseedores o sus representantes, o el funcionario a cargo, rehusaren la entrada, uso de equipos o examen, el representante de la Junta de Planificación presentará una declaración jurada en el Tribunal de Primera Instancia haciendo constar la intención de la Junta de Planificación y solicitando el permiso de entrada a la propiedad;
- n) delegar en el Oficial Auditor de Permisos o algún funcionario de la División de Auditorías y Querellas la facultad de emitir o expedir multas conforme a lo dispuesto en este Artículo.

Artículo 14.6. — Presentación de la querrella. (23 L.P.R.A. § 9024e) [Nota: El Art. 53 de la [Ley 19-2017](#) derogó el anterior Art. 14.6 y lo sustituyó por uno nuevo]

Cualquier agencia, dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público o una persona privada, natural o jurídica, que tenga interés propietario, o que sea colindante, propietaria u ocupante de una propiedad vecina, a la cual su interés personal podría verse afectado, podrá presentar una querrella contra una persona natural o jurídica o una entidad pública, a través del Sistema Unificado de Información alegando: (a) el incumplimiento con las disposiciones o condiciones de los permisos expedidos; (b) la alegada ausencia de un permiso requerido; o (c) el incumplimiento con cualquier disposición de la [Ley 75 de 24 de junio de 1975](#) o esta Ley, las leyes habilitadoras de las Entidades Gubernamentales Concernidas, la [Ley de Municipios Autónomos](#), el Reglamento Conjunto de Permisos o demás reglamentos aplicables. Bajo ningún concepto, se puede utilizar una querrella para realizar un ataque colateral a una determinación final o permiso que debió haber sido presentado oportunamente de conformidad con esta Ley.

Artículo 14.7. — Término para la evaluación inicial y adjudicación de la querrela. (23 L.P.R.A. § 9024f) [Nota: Añadido por el Art. 54 de la [Ley 19-2017](#)]

La Junta de Planificación, así como el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o la Entidad Gubernamental Concernida, según corresponda, iniciará la investigación de los hechos alegados en toda querrela dentro del término de treinta (30) días naturales, contados desde la presentación de la misma a través del Sistema Unificado de Información y notificará al querellante, dentro de dicho término, sobre las gestiones realizadas. Dentro del término de sesenta (60) días naturales desde su presentación la Junta de Planificación, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o la Entidad Gubernamental Concernida, emitirá sus hallazgos o recomendaciones sobre la querrela y procederá, de entenderlo necesario, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

La Junta de Planificación o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V ordenará el archivo de la querrela presentada, cuando determine que no hubo incumplimiento o violación a las disposiciones legales aplicables. Una parte adversamente afectada por esta determinación de archivo podrá presentar una reconsideración de la misma siguiendo el procedimiento establecido en la [Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 38-2017](#)].

Artículo 14.8. — Expedición de multas. (23 L.P.R.A. § 9024g) [Nota: Añadido por el Art. 55 de la [Ley 19-2017](#)]

- a) Si de la investigación realizada se concluye que las alegaciones de la querrela son ciertas, la Junta de Planificación, el Municipio Autónomo o la Entidad Gubernamental Concernida, según corresponda, procederá a expedir una multa administrativa. De entenderlo procedente, instará los recursos judiciales ante el Tribunal de Primera Instancia para lograr la revocación de un permiso o la paralización de una construcción o uso no autorizado o la demolición de las obras, según corresponda. La facultad de imponer multas administrativas que se le otorga a la Junta de Planificación no sustituye ni menoscaba la facultad de cualquier Entidad Gubernamental Concernida de iniciar cualquier procedimiento judicial, ya fuera civil o criminal, que sea aplicable en virtud de las Leyes Orgánicas de las Entidades Gubernamentales Concernidas.
- b) En el Reglamento Conjunto de Permisos se establecerán los parámetros para determinar las cuantías de las multas administrativas, tomando en consideración la severidad de la violación, el término por el cual se extendió la violación, reincidencia, el beneficio económico derivado de la comisión de la violación y el riesgo o los daños causados a la salud o a la seguridad como resultado de la violación.
- c) Las multas constituirán un gravamen real sobre el título de la propiedad involucrada en la violación o violaciones. El importe de todas las multas administrativas impuestas por la Junta de Planificación al amparo de las disposiciones de esta Ley ingresará al Fondo Especial de la Junta de Planificación para fortalecer las auditorías y fiscalización. Las multas impuestas por las Entidades Gubernamentales Concernidas o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V por querrelas evaluadas y adjudicadas por la Junta de Planificación, serán pagadas a la orden del Secretario de Hacienda en el caso de la Entidad Gubernamental Concernida o del Municipio Autónomo, según corresponda. La Junta de Planificación tendrá derecho al pago de un 25% por concepto de la tramitación del caso.

Artículo 14.9. — Registro de deudas y multas emitidas. (23 L.P.R.A. § 9024h) [Nota: Añadido por el Art. 56 de la [Ley 19-2017](#)]

La Junta de Planificación, Entidades Gubernamentales Concernidas y Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V registrarán toda deuda y multa en el registro permanente que será parte del Sistema Unificado de Información.

Artículo 14.10. — Procedimientos para la expedición, cobro y revisión de multas. (23 L.P.R.A. § 9024i) [Nota: Añadido por el Art. 57 de la [Ley 19-2017](#)]

- a) La Junta de Planificación, el Oficial Auditor de Permisos, las Entidades Gubernamentales Concernidas y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o sus representantes autorizados, podrán valerse de los servicios de sus funcionarios y empleados, así como de la Policía de Puerto Rico o fuerzas policíacas municipales para expedir boletos de multas administrativas.
- b) Los formularios para dichos boletos podrán ser electrónicos, de acuerdo con el reglamento que, para dicho propósito, promulgará la Junta de Planificación. El funcionario que expida el boleto incluirá su nombre completo, lo firmará digitalmente o de su puño y letra y expresará claramente en el mismo la falta administrativa alegada, la disposición infringida, la fecha del boleto y el monto de la multa administrativa a pagarse.
- c) La Junta de Planificación, las Entidades Gubernamentales Concernidas o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, entregarán en persona, por correo certificado o electrónicamente copia del boleto a la persona que esté a cargo de la propiedad, sea su dueño, agente, empleado, encargado, cesionario, arrendatario, o causahabiente. La copia así entregada contendrá, además, las instrucciones para solicitar un recurso de reconsideración y revisión. En el Reglamento Conjunto se dispondrán los mecanismos o pasos a seguir cuando no sea posible entregar copia del boleto por no tener disponible el nombre y/o dirección del dueño, agente encargado, cesionario, arrendatario o causahabiente.
- d) La Junta de Planificación o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V realizarán todas las gestiones necesarias para lograr el cobro de las multas que hayan advenido finales y firmes incluyendo, pero sin limitarse a recurrir ante el Tribunal de Primera Instancia, registrar la multa en el registro de multas emitidas del Gobierno de Puerto Rico, contratar agentes de cobros, inscribir la deuda por concepto de multa en el Registro de la Propiedad. La Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos, los Municipios Autónomos con Jerarquía de I a V o Profesional Autorizado no emitirán permiso, licencia, autorización, determinación final ni certificación de una propiedad que tenga una deuda por concepto de una multa final y firme en el registro permanente del Sistema Unificado de Información hasta que ésta sea pagada o se presente un plan de pago aceptado por la Junta de Planificación.
- e) Las multas administrativas que por esta Ley se imponen, serán también de aplicabilidad a aquella persona que obstruya, limite, paralice o invada, sin autoridad de Ley, una actividad de construcción o uso autorizado, conforme a lo dispuesto en esta Ley.
- f) La parte adversamente afectada por una multa expedida por la Junta de Planificación, el Oficial Auditor de Permisos, la Entidad Gubernamental Concernida o por los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, podrá solicitar reconsideración o revisión según dispuesto en la

[Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 38-2017](#)].

Artículo 14.11. — Evaluación de cumplimiento de los Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados y Profesionales Licenciados. (23 L.P.R.A. § 9024j) [Nota: Añadido por el Art. 58 de la [Ley 19-2017](#)]

La Junta de Planificación, evaluará el cumplimiento de los Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados y de los Profesionales Licenciados con las disposiciones de esta Ley, en relación con permisos, licencias o certificaciones expedidas al amparo de esta o cualquier otra Ley y reglamento aplicable. A tales fines, adjudicará querellas iniciadas motu proprio, como resultado de una auditoría, o a petición de cualquier individuo. Además, impondrá multas, según se establezca en el Reglamento Conjunto de Permisos, disponiéndose que bajo ningún concepto se puedan utilizar dichas multas o querellas para realizar ataques colaterales a determinaciones finales y a los permisos que debieron haber sido presentados oportunamente, de conformidad con las demás disposiciones de esta Ley. Las disposiciones del [Artículo 9.10](#) de esta Ley no serán obstáculo para poder proceder con cualquier acción administrativa, civil o penal contra un Profesional Autorizado, un Inspector Autorizado, Profesionales Licenciados o cualquier persona bajo las disposiciones de esta Ley, los reglamentos que se adopten al amparo de ésta, o la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#), y cualesquiera reglamentos adoptados al amparo de esta última. Las penalidades a ser impuestas por los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o el Auditor de Permisos, podrán incluir multas o la inhabilitación de éstos para presentar solicitudes por el período de tiempo que se disponga para ello mediante reglamento, tomando en consideración la severidad de las infracciones cometidas.

Artículo 14.12. — Notificaciones de procedimientos disciplinarios. (23 L.P.R.A. § 9024k) [Nota: Añadido por el Art. 59 de la [Ley 19-2017](#)]

La Junta de Planificación, notificará a la Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, la Junta Examinadora de Candidatos al Ejercicio de la Agronomía y de Agrónomos, la Junta Examinadora de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, la Junta Examinadora de Planificadores Profesionales, la Junta Examinadora de Geólogos de Puerto Rico, al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, al Colegio de Agrónomos de Puerto Rico, al Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, o a cualquier institución colegiada o Junta Examinadora que regule a algún Profesional Autorizado, sobre la radicación de cualquier querella, el inicio y el resultado de cualquier procedimiento disciplinario contra los profesionales cuya conducta regulan, para que tomen la acción que corresponda.

La Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, la Junta Examinadora de Candidatos al Ejercicio de la Agronomía y de Agrónomos, la Junta Examinadora de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, la Junta Examinadora de Planificadores Profesionales, la Junta Examinadora de Geólogos de Puerto Rico, el Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, el Colegio de Agrónomos de Puerto Rico, el Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, o cualquier institución colegiada o Junta Examinadora que regule a algún Profesional Autorizado, le informarán en un término de veinticuatro (24) horas a la Junta de Planificación sobre la radicación de cualquier querella, el inicio y el resultado de cualquier

procedimiento disciplinario contra los profesionales cuya conducta regulan. Los colegios o juntas de los Profesionales Autorizados, así como cualquier otra institución que regule a algún Profesional Autorizado, deberán tomar acción motu proprio de advenir en conocimiento de cualquier violación a esta Ley cometida por uno de sus colegiados, sin necesidad de haber sido notificados por la Junta de Planificación o de cualquier agencia del Gobierno de Puerto Rico.

Artículo 14.13. — Multas administrativas. (23 L.P.R.A. § 9024l) [Nota: Añadido por el Art. 60 de la [Ley 19-2017](#)]

La Junta de Planificación o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V tienen la facultad de expedir multas administrativas a cualquier persona, natural o jurídica, que:

- (a) Infrinja esta Ley, la [Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Junta de Planificación”](#), el Reglamento Conjunto, los permisos o las condiciones de los permisos expedidos al amparo de la misma, los Reglamentos de Planificación o cualquier otra ley aplicable. Las multas administrativas no excederán de cincuenta mil (50,000) dólares por cada infracción, entendiéndose que cada día que subsista la infracción se considerará como una violación independiente.
- (b) Dejare de cumplir con cualquier resolución, orden o decisión emitida. Las multas administrativas no excederán de cincuenta mil (50,000) dólares por cada infracción, entendiéndose que cada día que subsista la infracción se considerará como una violación independiente.
- (c) Si se ha incurrido en contumacia en la comisión o continuación de actos en violación a esta Ley, a los reglamentos adoptados al amparo de la misma o a los Reglamentos de Planificación, la Junta de Planificación, en el ejercicio de su discreción, podrá imponer una multa administrativa adicional de hasta un máximo de cien mil (100,000) dólares, por cada violación.
- (d) Las multas administrativas que por esta Ley se imponen, serán también de aplicabilidad a aquella persona que obstruya, limite, paralice o invada, sin autoridad de Ley, una actividad de construcción o uso autorizado, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

La Junta de Planificación establecerá, mediante el Reglamento Conjunto, los parámetros y procedimientos para la imposición de las multas administrativas establecidas en los incisos (a) al (d) de este Artículo, basado en la severidad de la violación, término por el cual se extendió la violación, reincidencia, el beneficio económico derivado de la comisión de la violación y el riesgo o los daños causados a la salud o a la seguridad como resultado de la violación. La Junta de Planificación podrá delegar al Oficial Auditor de Permisos la capacidad de expedir multas administrativas.

CAPITULO XV — REGLAMENTO CONJUNTO PARA LA EVALUACIÓN Y
EXPEDICIÓN DE PERMISOS RELACIONADOS AL DESARROLLO, USO DE TERRENOS
Y OPERACIÓN DE NEGOCIOS

Artículo 15.1. — Reglamento Conjunto. (23 L.P.R.A. § 9025)

En cumplimiento con las disposiciones de esta Ley, la Junta de Planificación, con la colaboración de la Oficina de Gerencia de Permisos y las Entidades Gubernamentales Concernidas, según aplique, prepararán y adoptarán, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, la [Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos”](#) [Nota: derogada y sustituida por la [Ley 107-2020, “Código Municipal de Puerto Rico”](#)] las disposiciones contenidas en la [Ley Núm. 75 de 25 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica de la Junta de Planificación”](#), y la [Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 38-2017](#)], un Reglamento Conjunto para establecer y aplicar: (a) un sistema uniforme de adjudicación; (b) la evaluación y expedición de determinaciones finales, permisos y recomendaciones relacionados a obras de construcción y uso de terrenos; (c) las guías de diseño verde para la capacitación de los Profesionales Autorizados y a cualquier otra persona que le interese certificarse bajo las guías de diseño verde de Puerto Rico; (d) procedimiento de auditorías y querellas ante la Junta de Planificación, las Entidades Gubernamentales Concernidas y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según aplique; y (e) cualquier otro asunto que esta Ley haya referido atenderse mediante reglamentación y aquellas específicamente concernientes a la Oficina de Gerencia de Permisos. El Reglamento Conjunto antes mencionado se conocerá como el “Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios” y deberá ser adoptado por la Junta de Planificación y aprobado por el Gobernador. La preparación del Reglamento Conjunto estará exenta de cumplir con la [Ley 416-2004, según enmendada](#).

La Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos y las Entidades Gubernamentales Concernidas tendrán treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la vigencia de esta Ley, para iniciar el proceso de preparación del Reglamento Conjunto, el cual concluirá dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la fecha de la vigencia de esta Ley. La Junta de Planificación establecerá, mediante Resolución, el mecanismo que regirá el proceso de la preparación del Reglamento Conjunto. Para la aprobación del Reglamento Conjunto se garantizará una amplia participación a la ciudadanía mediante vistas públicas. El Reglamento Conjunto será suplementario a la presente Ley y prevalecerá sobre cualquier otro reglamento.

La enmienda de un Artículo o parte del Reglamento Conjunto no requerirá la enmienda de la totalidad del mismo. En el caso de enmiendas parciales al Reglamento Conjunto, las mismas sólo requerirán la adopción por parte de la Oficina de Gerencia de Permisos o las Entidades Gubernamentales Concernidas afectadas por las mismas y la aprobación de la Junta de Planificación.

Si la Junta de Planificación no está de acuerdo con alguna disposición que se determina incluir en el Reglamento Conjunto, sea al momento de su adopción, conforme al primer párrafo de este Artículo, o en el proceso de enmiendas, conforme al segundo párrafo de este Artículo, ésta emitirá

una resolución en la que detallará su objeción y la devolverá, según aplique a la Oficina de Gerencia de Permisos o a las Entidades Gubernamentales Concernidas, afectadas por las mismas para que éstas enmienden el texto propuesto. Si las Entidades Gubernamentales Concernidas, la Oficina de Gerencia de Permisos y la Junta de Planificación no pueden llegar a un acuerdo en torno al texto propuesto, se le someterá el texto sugerido junto a la resolución de la Junta de Planificación con sus objeciones al Gobernador, quien tomará la decisión final en torno a la disposición reglamentaria en disputa. La Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos y las Entidades Gubernamentales Concernidas tendrán ciento ochenta (180) días para adoptar el Reglamento Conjunto a partir de la fecha de la vigencia de esta Ley.

Artículo 15.2. — Intervención y Participación. (23 L.P.R.A. § 9025a)

- (a) *Intervención* – Cualquier persona interesada en ser parte del proceso de evaluación de determinaciones finales, permisos, así como cualquier procedimiento adjudicativo requerido bajo las disposiciones de esta Ley deberá presentar una solicitud de intervención. El contenido, evaluación, adjudicación y revisión de determinaciones finales sobre solicitudes de intervención se regirá por lo dispuesto en la [Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 38-2017](#)]. Los detalles sobre el proceso de intervención deberán reflejarse en el Reglamento Conjunto.
- (b) *Participación* – La Oficina de Gerencia de Permisos integrará mecanismos de participación ciudadana mediante reglamentación, que incluya la solicitud y recibo de comentarios del público en general, vistas públicas, recibo y reconocimiento en expediente de documentos, ponencias, fotografías y otros tipos de documentos, entre otros mecanismos de participación. Esta participación no significará que sean considerados como parte, a menos que se haya cumplido con lo dispuesto en el acápite anterior.

CAPITULO XVI — CERTIFICACION DE PLANOS Y DOCUMENTOS

Artículo 16.1. — Certificación de Planos y Documentos. (23 L.P.R.A. § 9026)

En la solicitud del permiso verde se incorporará el plano que certifique y evidencie que el diseño cumple con la pre-cualificación de diseño verde establecida en las guías del Reglamento Conjunto.

[Artículo 16.2. — Derogado. [Ley 19-2017](#), Art. 63] (23 L.P.R.A. § 9026a)

CAPITULO XVII — PENALIDADES

Artículo 17.1. — Penalidades. (23 L.P.R.A. § 9027)

- (a) Toda persona que infrinja cualesquiera de las disposiciones de esta Ley, cualquier reglamento adoptado, permiso o permiso denegado, o recomendación, expedido o denegado al amparo de la misma o cualquier otra ley aplicable, será culpable de delito grave de cuarto grado, y convicta que fuere, será sancionada con pena de reclusión que no excederá de ciento ochenta (180) días o multa que no excederá de diez mil (10,000) dólares; o, ambas penas a discreción del Tribunal. En caso de reincidencia, incurrirá en delito grave de tercer grado, adicional a cualquier otra penalidad. Esta penalidad ha de ser extensiva a las personas que paralícen, obstruyan, invadan o interrumpan sin autoridad legal obras o actividades de construcción o usos autorizados en virtud de esta Ley;
- (b) Toda persona que infrinja una orden o resolución de cierre emitida por la Oficina de Gerencia de Permisos será culpable de delito grave de cuarto grado y, convicta que fuere, será sancionada con pena de reclusión que no excederá de ciento ochenta (180) días o multa que no excederá de diez mil (10,000) dólares por cada día en que se mantenga la infracción a esta Ley o reglamentos; o ambas penas a discreción del Tribunal;
- (c) Toda persona que durante el proceso de solicitud de un permiso, intencionalmente o por negligencia crasa con el fin de conseguir que se le expida una determinación final, emita una recomendación o aprobación a la obra: (a) ofrezca información o hechos falsos; (b) o el diseño de la obra no se ajuste a la ley y reglamentos; (c) o indique hechos o dimensiones que no sean ciertas o correctas; (d) u ocultare información, al someter una certificación, incurrirá en delito grave de cuarto grado, y convicta que fuere, será sancionada con pena de reclusión que no será menor de seis (6) meses y un (1) día ni mayor de tres (3) años o multa que no excederá de diez mil (10,000) dólares por cada infracción a esta Ley; o, ambas penas a discreción del Tribunal. Además, el Tribunal establecerá el período por el que dicha persona quedará inhabilitada para someter planos o documentos para los propósitos de esta Ley, la cual no será menor de seis (6) meses ni mayor de cinco (5) años. Si la persona fuese convicta en una segunda ocasión por el delito que aquí se establece, o si su primera falta ocasionara daños a la vida o propiedad de otros, quedará permanentemente inhabilitada para someter solicitudes o documentos para los propósitos de esta Ley. El Tribunal impondrá también la pena de suspensión o revocación de licencia en caso de reincidencia sin que se entienda como una limitación a la acción que tomará el Colegio al cual pertenezca el profesional sancionado, independientemente del resultado o decisión de dicho Tribunal;
- (d) Toda persona que sin la debida autorización de la Oficina de Gerencia o por negligencia crasa altere la construcción de una obra de tal forma que varíe de los planos o documentos, o el proyecto según aprobado, conforme a las disposiciones de esta Ley incurrirá en delito grave de cuarto grado, y convicta que fuere, será sancionada con pena de reclusión que no será menor seis (6) meses y un (1) día ni mayor de tres (3) años y/o multa que no excederá de veinte mil (20,000) dólares por cada infracción, por cada día en que la violación se mantuvo; o, ambas penas a discreción del Tribunal;

Las disposiciones de este Artículo no limitan lo dispuesto por las leyes que regulan las profesiones, sus certificaciones o las licencias de los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados, así como las de cualquier otro oficio, para acción disciplinaria por violaciones a las mismas, independientemente de cualquier acción criminal instada bajo esta Ley. El Tribunal notificará cualquier sentencia dictada por violaciones a esta Ley al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, a la Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, al Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, a la Junta Examinadora de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, a la Junta Examinadora de Planificadores, a la Junta Examinadora de Geólogos, al Colegio de Abogados, a la Oficina de Gerencia de Permisos, y a cualquier otra entidad profesional, según aplique. Se dispone que la responsabilidad penal descrita en el inciso (c) de este Artículo no prescribirá; en cuanto al inciso (d) de este Artículo, se dispone que prescribirá a los cinco (5) años a partir de la fecha en que se descubrió el acto constitutivo de delito. Se dispone, además, que en los delitos descritos en los incisos (f) y (g) de este Artículo, la acción penal prescribirá a los veinte (20) años desde la aprobación del permiso.

CAPITULO XVIII — DISPOSICIONES GENERALES Y TRANSITORIAS

Artículo 18.1. — Casos pendientes ante la consideración de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o las Entidades Gubernamentales Concernidas. (23 L.P.R.A. § 9028)

Cualquier procedimiento administrativo, caso, querrela o acusación pendiente por violaciones a las leyes o parte de éstas, o reglamentos derogados o afectados por esta Ley, que ocurran con anterioridad a la fecha de vigencia de esta Ley, se transferirán a la Oficina del Inspector General o la Junta Revisora, según aplique, para que se sigan tramitando bajo la ley vigente al momento de haberse cometido la violación. Cualquier acción civil radicada en relación con la estructuración de cualquiera de las leyes, o partes de éstas, derogadas o afectadas por esta Ley, y en trámite antes de la fecha de vigencia de esta Ley, no quedará afectada por ninguna de las derogaciones o modificaciones formuladas por esta Ley.

Artículo 18.2. — Solicitudes pendientes de trámite. (23 L.P.R.A. § 9028a)

Las solicitudes de consultas de ubicación, debidamente presentadas en la Junta de Planificación antes de la fecha de efectividad de esta Ley, serán transferidas a la Oficina de Gerencia de Permisos para que emita una determinación final bajo las disposiciones de ley aplicables al momento de la presentación de dichas solicitudes. Sin embargo, en caso de que bajo las disposiciones de esta Ley pudiera expedirse un permiso o recomendación así solicitado, que de aplicarse las disposiciones de leyes anteriores no podría expedirse, entonces la Oficina de Gerencia de Permisos lo expedirá bajo esta Ley o el Reglamento Conjunto que se adopte al amparo de la misma.

Artículo 18.3. — Ordenes administrativas, cartas circulares, memorandos. (23 L.P.R.A. § 9028b)

Cualquier orden administrativa, carta circular, memorando o documento interpretativo de la Junta de Planificación, de la Administración de Reglamentos y Permisos, las Entidades Gubernamentales Concernidas y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, sobre cualquier asunto cubierto por esta Ley deberá ser evaluado y enmendado, según corresponda, dentro de los términos previstos para la aprobación y adopción de los reglamentos creados al amparo de esta Ley. Cualquier orden administrativa, carta circular, memorando o documento interpretativo que sea inconsistente con las disposiciones de esta Ley o los reglamentos que se adopten al amparo de la misma, ésta carecerá de validez y eficacia.

Artículo 18.4. — Recopilación de información y creación de bases de datos. (23 L.P.R.A. § 9028c)

A petición del Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos, y en coordinación con la Junta de Planificación las Entidades Gubernamentales Concernidas obtendrán, compilarán y proveerán a la Oficina de Gerencia de Permisos, toda aquella información o documentación en papel, digital, o de cualquier otro tipo que sea necesaria para el cumplimiento de las facultades y los deberes que bajo esta Ley se le asignan a dicha Oficina.

Artículo 18.5. — Cooperación y acceso a información y bases de datos. (23 L.P.R.A. § 9028d)

Las Entidades Gubernamentales Concernidas tienen el deber continuo de proveer a la Oficina de Gerencia de Permisos, toda aquella información o documentación en papel, o en forma digital, o de cualquier otro tipo que sea necesaria para el cumplimiento de las facultades y deberes que bajo esta Ley se le asignan a la Oficina de Gerencia de Permisos.

Artículo 18.6. — Aplicabilidad de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme. (23 L.P.R.A. § 9028e)

La [Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme](#) será de aplicación a todos los procedimientos para la evaluación, el otorgamiento o la denegación de determinaciones finales y permisos, recomendaciones, certificaciones, licencias, certificados, incluyendo determinaciones de cumplimiento ambiental relacionados a Declaraciones de Impacto Ambiental, o cualquier otra autorización similar otorgada por la Oficina de Gerencia de Permisos, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, el Profesional Autorizado e Inspector Autorizado, así como la adjudicación de querellas u órdenes administrativas por el Director Ejecutivo, por las Entidades Gubernamentales Concernidas, o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, al amparo de las disposiciones de esta Ley, salvo en las instancias que expresamente se disponga lo contrario o en aquellos casos donde esta Ley resulte inconsistente con la [Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme](#).

Artículo 18.7. — Revisión general de reglamentos. (23 L.P.R.A. § 9028f)

Dentro del término de ciento ochenta (180) días contados a partir de que entre en vigor esta Ley, las Entidades Gubernamentales Concernidas, la Oficina de Gerencia de Permisos y todos los departamentos, agencias, municipios, corporaciones e instrumentalidades públicas del Gobierno de Puerto Rico y sus subdivisiones políticas, revisarán, enmendarán o derogarán sus reglamentos administrativos, órdenes administrativas, memorandos estableciendo procedimientos, políticas y formularios de permisos con la intención de simplificar, aclarar y reducir los procesos de permisos para atemperarlos a la política pública establecida mediante esta Ley. Dicha revisión persigue hacer más específicos, claros y precisos los requisitos que se establecen en los reglamentos, eliminar los usos y costumbres utilizados al margen de la reglamentación, simplificar al máximo el número de permisos y autorizaciones que se requieren al ente regulador. Esta revisión tiene que eliminar aquellas deficiencias o inconsistencias que no permitan el fiel y total cumplimiento de los fines y disposiciones de esta Ley. Dentro del término de treinta (30) días contados a partir de concluido el periodo arriba establecido la Junta de Planificación someterá un informe al Gobernador y a la Asamblea Legislativa de Puerto Rico.

Artículo 18.8. — Responsabilidad. (23 L.P.R.A. § 9028g)

La Oficina de Gerencia de Permisos, los Oficiales de Permisos y sus directores individuales, al igual que los oficiales, agentes o empleados de éstas no incurrirán en responsabilidad civil por cualquier acción tomada de buena fe en el desempeño de sus deberes y responsabilidades, conforme a las disposiciones de esta Ley, y serán indemnizados por todos los costos que incurran con relación a cualquier reclamación para la cual gozan de inmunidad, de acuerdo a lo aquí dispuesto y bajo las leyes de Puerto Rico y los Estados Unidos de América. Los Profesionales Autorizados no estarán cobijados bajo esta disposición y responderán individualmente en cualquier acto judicial que se origine contra el Estado.

Artículo 18.9. — Presupuestos de Transición. (23 L.P.R.A. § 9028h)

Los fondos necesarios para la creación e implementación de la Oficina de Gerencia de Permisos provendrán de los fondos identificados por la Oficina de Gerencia y Presupuesto en las Entidades Gubernamentales Concernidas los cuales serán depositados en un Fondo Especial de la Oficina de Gerencia de Permisos. Los fondos depositados en dicha cuenta serán desembolsados por el Secretario de Hacienda a petición del Director Ejecutivo para cumplir los propósitos de esta Ley.

Artículo 18.10. — Disposiciones Relativas a los Municipios. (23 L.P.R.A. § 9024i)

En armonía con las facultades que la [Ley 81-1991](#), supra, concede a los Municipios Autónomos que en virtud de lo establecido en los [Capítulos XIII](#) y [XIV](#), hayan adquirido de la Oficina de Gerencia de Permisos y la Junta de Planificación, las competencias para la evaluación, concesión o denegación de los permisos, le aplicarán todos los Artículos de esta Ley. En aquellos casos donde los Municipios que a la fecha de aprobación de esta Ley se encuentren negociando alguna

delegación de competencia, en el proceso de adopción o revisión de planes de ordenación territorial o que tengan previsto entrar en un proceso de delegación de facultades, vendrán obligados a cumplir con todo lo dispuesto en esta Ley. Por otra parte, todos los Municipios que cuenten con un Convenio de Transferencia de Facultades, así como los que en el futuro formalicen un convenio velarán porque todos sus procedimientos, estén de conformidad con las disposiciones de esta Ley encaminadas a uniformar, modernizar y agilizar la concesión o denegación de permisos.

Los Municipios Autónomos con convenio de delegación de competencia y transferencia de jerarquías y facultades, al amparo de la [Ley 81-1991](#), supra, y que así lo hayan establecido en dicho convenio o las que adquieran en el futuro a partir de la fecha en que entre en vigor esta Ley, recibirán un quince (15%) por ciento de los cargos y derechos aplicables, en aquellas solicitudes provenientes de sus municipios que no estén dentro de la jerarquía concedida y que sean adjudicadas por la Oficina de Gerencia de Permisos.

CAPITULO XIX — ENMIENDAS, DEROGACIONES; FECHA DE VIGENCIA

Artículo 19.1. — Omitido. [Se enmienda el Artículo 6 de la [Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada](#)]

Artículo 19.2. — Omitido. [Se enmienda el Artículo 5 de la [Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada](#)]

Artículo 19.3. — Se deroga el Artículo 4 de la [Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada](#).

Artículo 19.4. — Omitido. [Se enmienda el Artículo 8 de la [Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada](#)]

Artículo 19.5. — Se enmiendan los Artículos 6 y 7 de 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”](#), expresándose que toda facultad, deber u obligación referentes a la evaluación para la otorgación o denegación de determinaciones finales o permisos que dicha Ley le imponga al Consejo para la Conservación y Estudio de los Sitios y Recursos Arqueológicos Subacuáticos que no esté en conflicto con las obligaciones, deberes y facultades otorgadas mediante la presente Ley a la Oficina de Gerencia, queda transferida al Instituto de Cultura Puertorriqueña, a fin de fortalecer la jurisdicción primaria de dicho Consejo. Los deberes y facultades relacionadas con la otorgación de permisos de construcción, quedan transferidos a la Oficina de Gerencia de Permisos. Aquellos casos que requieran investigación de campo o mitigación, por ser éstos de mayor complejidad e importancia para la preservación del Patrimonio Arqueológico de Puerto Rico, tendrán que ser establecidos y coordinados a través del Oficial de Permisos del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Artículo 19.6. — Se enmiendan las Secciones 2 y 3 de la [Ley Núm. 112 de 20 de julio de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico”](#), a los fines de que toda facultad, deber u obligación referentes a la evaluación para la otorgación o denegación de determinaciones finales o permisos que dicha Ley le imponga al Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico que no esté en conflicto con las obligaciones, deberes y facultades otorgadas mediante la presente Ley a la Oficina de Gerencia, queda transferida al Instituto de Cultura Puertorriqueña, a fin de fortalecer la jurisdicción primaria de dicho Consejo. Los deberes y facultades relacionadas con la otorgación de permisos de construcción, quedan transferidos a la Oficina de Gerencia de Permisos. Aquellos casos que requieran investigación de campo o mitigación, por ser éstos de mayor complejidad e importancia para la preservación del Patrimonio Arqueológico de Puerto Rico, tendrán que ser establecidos y coordinados a través del Oficial de Permisos del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Artículo 19.7. — Omitido. [Se enmiendan los incisos (c) y (d) del Artículo 10 de la [Ley Núm. 8 de 8 de enero de 2004, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Recreación y Deportes”](#)]

Artículo 19.8. — Se deroga la [Ley Núm. 313 de 19 de diciembre de 2003](#).

Artículo 19.9. — Omitido. [Se enmienda el Artículo 4 de la [Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, “Ley sobre Política Pública Ambiental”](#)]

Artículo 19.10. — Derogación. — Se deroga la [Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos”](#), al año de entrar en vigor esta Ley.

Artículo 19.11. — Cláusula de salvedad. (23 L.P.R.A. § 9011 nota)

Si cualquier Artículo, apartado, párrafo, inciso, Capítulo, cláusula, frase o parte de esta Ley fuese declarada inválida o inconstitucional por un Tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará o invalidará el resto de esta Ley, quedando sus efectos limitados al Artículo, apartado, párrafo, inciso, Capítulo, cláusula, frase o parte de esta Ley que fuere así declarada inválida o inconstitucional.

Artículo 19.12. — Interpretación en caso de otras leyes y reglamentos conflictivos. (23 L.P.R.A. § 9011 nota) [Nota: Enmendado por la [Ley 111-2025](#)]

Las disposiciones de esta Ley tendrán supremacía sobre toda ley, norma o procedimiento que entre en conflicto con esta. A tales efectos, ninguna otra ley, norma o procedimiento vigente podrá menoscabar, limitar o interferir con la política pública establecida en esta ley.

Las disposiciones de cualquier otra Ley o reglamento, que regule directa o indirectamente la evaluación, concesión o denegación de permisos, recomendaciones o actividades relacionadas directa o indirectamente al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico, cobros por cargos de

servicios, derechos mediante aranceles y estampillas para planos de construcción, aplicarán solo de forma supletoria a esta Ley, en la medida en que sus disposiciones no estén en conflicto con las disposiciones o fines de esta Ley. Toda ley o reglamento en que aparezca o se haga referencia a la Administración de Reglamentos y Permisos o a su Administrador o a la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, se entenderán enmendados a los efectos de ser sustituidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, o el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta Revisora, respectivamente, y según sea el caso, siempre que sus disposiciones no estén en conflicto con las disposiciones o fines de esta Ley.

Artículo 19.13. — Vigencia y Transición. (23 L.P.R.A. § 9011 nota)

Excepto por el Artículo 19.10, todos los Artículos de esta Ley entrarán en vigor inmediatamente a partir de su aprobación. Dentro de treinta (30) días a partir de la aprobación de esta Ley, el Gobernador nombrará, conforme a las disposiciones del Artículo 2.2 de esta Ley, a las personas que fungirán como el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos y el Inspector General de Permisos, a los fines de que participen en la preparación y adopción de los reglamentos requeridos por esta Ley y el establecimiento de la Oficina de Gerencia de Permisos y la Oficina del Inspector General de Permisos.

No obstante, habrá un periodo de transición de un (1) año contado a partir de la aprobación de esta Ley. El Gobernador, o la persona en quien él delegue, tendrá facultad para adoptar aquellas medidas transitorias y tomar las decisiones necesarias para que se efectúe la transferencia ordenada por esta Ley sin que se afecten los servicios ni la programación normal de las funciones transferidas.

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO I.	— Disposiciones Preliminares	12
CAPITULO II.	— La Oficina de Gerencia de Permisos.....	27
CAPITULO III.	— Gerentes de Permisos y Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental.....	46
CAPITULO IV.	— Oficiales de Permisos.....	51
CAPITULO V.	— Representantes de Servicios	52
CAPITULO VI.	— La Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos	53
CAPITULO VII.	— Profesional Autorizado e Inspector Autorizado	55
CAPITULO VIII.	— Evaluación, Concesión o Denegación de Determinaciones Finales o Permisos	60
CAPITULO IX.	— Disposiciones Generales Aplicables y Necesarias para la Expedición de una Determinación Final o Permisos	74
CAPITULO XI.	— División de Revisiones Administrativas.....	81
CAPITULO XIII.	— Procedimiento ante el Tribunal Supremo	85
CAPITULO XIV.	— Disposiciones ante el Tribunal de Primera Instancia	87
CAPITULO XV.	— Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios	96
CAPITULO XVI.	— Certificación de Planos y Documentos	97
CAPITULO XVII.	— Penalidades.....	98
CAPITULO XVIII.	— Disposiciones Generales y Transitorias.....	99
CAPITULO XIX.	— Enmiendas, Derogaciones; Fecha de Vigencia.....	102

Nota: Esta Tabla de contenido no forma parte de la “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, se incluye aquí para la facilidad de los usuarios de este documento.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato ([mail: biblioteca OGP](mailto:biblioteca.ogp), 787-725-9420 Ext. 2139). En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a las Leyes Originales, Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ [Biblioteca Virtual](#) ⇒ [Leyes de Referencia—PERMISOS](#).

[\[Volver a la página principal\]](#)