

Ley para Ordenar la Adopción de un Código de Edificación de Puerto Rico

Ley Núm. 168 de 4 de mayo de 1949, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 10 de 18 de julio de 1975

Ley Núm. 2 de 23 de febrero de 1978

Ley Núm. 192 de 26 de julio de 1979

Ley Núm. 32 de 10 de enero de 1999

Ley Núm. 21 de 5 de enero de 2002

[Ley Núm. 456 de 23 de septiembre de 2004](#)

[Ley Núm. 17 de 3 de junio de 2005](#)

[Ley Núm. 186 de 17 de agosto de 2011](#)

[Ley Núm. 115 de 1 de agosto de 2019](#))

Para ordenar a la Administración de Reglamentos y Permisos [*Nota: Sustituida por la Oficina de Gerencia de Permisos, Ley 161-2009, según enmendada (23 L.P.R.A. §§ 9013 et seq.)*] a adoptar un reglamento que regirá la seguridad, estabilidad, condiciones relativas a la salud, e higiene, conservación y eficiencia energética, y la comodidad de edificios que se construyan en Puerto Rico; disponer que toda construcción, reconstrucción, ampliación, modificación y demolición de edificios requerirá autorización de la Administración de Reglamentos y Permisos, conforme a dicho reglamento; conferir poderes para estructurar esta ley; establecer las normas y procedimientos necesarios; dar ciertas facultades a determinados funcionarios; derogar ciertas leyes; e imponer penalidades y autorizar recursos en relación con infracciones a esta ley y a la reglamentación que se adopte.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — (23 L.P.R.A. § 43)

Se faculta y ordena a la Oficina de Gerencia de Permisos para que adopte y enmiende, en la forma más adelante establecida, un reglamento que regirá la seguridad, estabilidad y condiciones relativas a la salud e higiene, conservación y eficiencia energética, sobre condiciones que favorezcan el acceso y uso de la radiación solar y la comodidad de todo edificio que se construya, reconstruya, amplíe o modifique en Puerto Rico. Este reglamento podrá incluir:

(A) Disposiciones técnicas sobre los materiales de construcción y el cálculo de las estructuras; sobre la seguridad contra incendios y medios de egreso, incluyendo la creación de zonas de protección contra fuegos; sobre las obras sanitarias y de plomería, de electricidad, de mecánica y aire acondicionado; sobre la conservación y eficiencia energética y cualesquiera otras que se estimen necesarias para fomentar y proteger la seguridad y el bienestar común.

(B) Disposiciones especiales relativas a los edificios para el uso público así como todas aquellas que se estimen necesarias para fomentar, asegurar y proteger en la mejor forma la comodidad y bienestar común.

(C) Aquellas disposiciones de naturaleza administrativa referentes al trámite de permisos, a la inspección y construcción de las obras, al pago de arbitrios o cuotas y a otros aspectos administrativos.

Disponiéndose, que el término “edificio” a los efectos de esta ley incluye facilidades y estructuras de cualquier clase a ser ocupadas permanente o temporera por personas, animales, o propiedad, tales como casas, residenciales multifamiliares, templos, oficinas, teatros, almacenes, fábricas, cuarentenarios, escuelas, hospitales, tiendas, gradas, frigoríficos o cualquiera otra obra de naturaleza distinta o parecida.

Disponiéndose, además, que la facultad que sobre dicha materia se le confiere a la Oficina de Gerencia de Permisos, incluye la de restringir y prohibir.

Transcurridos seis (6) meses a partir de la fecha de vigencia de esta ley, el Reglamento de Edificación deberá contener las normas para el diseño, construcción y reconstrucción de edificios que aseguren fácil y conveniente acceso a las personas físicamente impedidas. Se entenderá como “persona físicamente impedida”, aquella que tenga una incapacidad temporera o permanente o una condición que ocasiona que dicha persona camine con dificultad o inseguridad o tenga que usar silla de ruedas o que le afecta la vista o la audición de tal forma que menoscaba su seguridad, o le expone al peligro, o le causa coordinación dificultosa o le reduce la movilidad, flexibilidad, coordinación o percepción. Estas normas se aplicarán a las siguientes categorías de edificios:

(A) Residenciales (utilizadas para dormir):

- (1) Residenciales públicos
- (2) edificios multipisos residenciales y hoteles
- (3) urbanizaciones.

(B) Comercial:

- (1) Utilizadas para oficinas
- (2) tiendas, restaurantes y centros comerciales.

(C) Escuelas y otras facilidades educacionales, tanto públicas como privadas.

(D) Sitios de reunión:

Coliseos, parques y centros con graderías, teatros, salas de cine, salas de fiestas, salas de bailes, salas de patinaje, y otros similares.

(E) Edificios de aeropuertos, almacenes y garajes.

(F) Facilidades de salud y bienestar social y cualesquiera otros sitios de prestación de servicios al ciudadano.

(G) Plantas industriales.

(H) Cualquier otra categoría que la Administración de Reglamentos y Permisos [Nota: Sustituida por la Oficina de Gerencia de Permisos, [Ley 161-2009, según enmendada](#) (23 L.P.R.A. §§ 9013 et seq.)] determine sea necesario crear para cumplir con los fines de este Artículo.

Estas normas serán mandatorias para toda construcción nueva o reconstrucción de los edificios y facilidades antes incluidos. La adición de un ala a un edificio y toda reconstrucción que en cualquier período de doce (12) meses exceda el cincuenta por ciento (50%) de la valoración del edificio en tal fecha, según lo determine la Oficina de Gerencia de Permisos, se considerará una nueva construcción. Las disposiciones de este Artículo no aplicarán a la restauración o reconstrucción auténtica de los edificios designados como históricos por el Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Artículo 1(A). — Habilitación de áreas para lactar y cambiar los pañales (23 L.P.R.A. § 43-1)

(1) Se faculta y ordena a la Administración de Reglamentos y Permisos [*Nota: Sustituida por la Oficina de Gerencia de Permisos, Ley 161-2009, según enmendada* (23 L.P.R.A. §§ 9013 et seq.)] para que adopte un reglamento, el cual dispondrá que en los centros comerciales, puertos, aeropuertos y centros gubernamentales de servicio al público tendrán áreas accesibles diseñadas para la lactancia y cambio de pañales a niños de corta edad. Las áreas accesibles diseñadas para la lactancia a que se refiere este Artículo deberán garantizar a la madre lactante privacidad, seguridad e higiene. Dichas áreas no podrán coincidir con el área o espacio físico destinado para los servicios sanitarios, comúnmente conocidos como baños.

(2) Todo centro comercial cerrado “*enclosed mall*” existente, que cuente con un área rentable mayor de cien mil (100,000) pies cuadrados, vendrá obligado a disponer de áreas para lactancia y cambio de pañales dentro de los doce (12) meses a partir de la aprobación de esta ley. A los “*strip centers*” o centros de agrupación de tiendas colindantes sin acceso común existentes al momento de la aprobación de esta ley no le será requerido el cumplimiento de esta legislación. Todo nuevo centro comercial a ser construido, no importa su clasificación, deberá disponer en sus predios de áreas para la lactancia y cambio de pañales.

(3) Todos los centros gubernamentales de servicio al público, estatales o municipales, estarán sujetos a las disposiciones de esta Ley y en caso de los centros existentes, deberán habilitar áreas provistas para lactar y cambiar pañales dentro de los doce (12) meses a partir de la aprobación de la misma. El Aeropuerto Luis Muñoz Marín, en todos sus terminales, el Juan Morell Campos (Mercedita) en Ponce y el Rafael Hernández de Aguadilla y los terminales marítimos de San Juan, Cataño, Fajardo, Vieques y Culebra estarán sujetos a las disposiciones de esta ley y deberán habilitar áreas provistas para lactar y cambiar pañales dentro de los (12) meses a partir de la aprobación de la misma. Se excluye expresamente de la aplicación de esta ley a todos los aeropuertos y terminales de puertos marítimos no señalados. No obstante, todo nuevo terminal a ser construido en aeropuertos que cuente con cuatro (4) salidas de abordaje o más, deberá cumplir con las disposiciones de esta Ley.

(4) Disponiéndose y reafirmando que toda madre tiene el derecho a lactar a su(s) hijo(s)(as) en cualquier lugar de acceso público, independientemente de que en estos lugares existan o no áreas designadas para lactar.

Artículo 1(B). — Baños Asistidos o “Familiares”. (23 L.P.R.A. § 43-2)

1. Se ordena a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) para que incorpore en el Código de Edificación de Puerto Rico que se dispondrá que prospectivamente en los centros comerciales cerrados (*enclosed mall*), que cuenten con una cabida rentable mayor de cien mil (100,000) pies cuadrados; puertos o aeropuertos que cuenten con cuatro (4) salidas o más de abordaje; centros gubernamentales y centros de convenciones; estadios deportivos y canchas que tengan una capacidad de siete mil (7,000) personas o más y balnearios públicos, se establecerán baños asistidos o “familiares”; sin embargo, en los lugares antes señalados que no cumplieren con las especificaciones para el requerimiento de los referidos baños, se requerirá la instalación de cambiadores de pañales para bebés o infantes, tanto en los baños para damas como en los baños

para caballeros. Para efectos de la reglamentación a adoptarse, el término baño asistido o “familiar”, significará facilidades sanitarias equipadas, entre otras cosas, con cambiadores de pañales para bebés o infantes, para ser usadas por personas de ambos sexos, por una o más personas con impedimentos, personas de edad avanzada o menores de edad, que necesiten asistencia de una persona o familiar para la realización de sus necesidades biológicas, o cambio de pañales.

2. Todos los centros gubernamentales estatales y municipales que presten servicio al público estarán sujetos prospectivamente a las disposiciones de esta Ley. En el caso de los centros gubernamentales estatales y municipales existentes, se tomarán las medidas necesarias y pertinentes para habilitar baños asistidos o “familiares” supeditado a la disponibilidad de sus recursos. Disponiéndose, en cuanto a los cambiadores de pañales para bebés o infantes, que si no fuere posible incorporarlos a los baños asistidos, se instalarán tanto en los baños para damas como en los baños para caballeros, y deberán proveer la privacidad suficiente para que una persona pueda cambiar el pañal a un bebé o infante, sin ser observados por un tercero.

3. El Aeropuerto Luis Muñoz Marín en todos sus terminales, el Mercedita en Ponce, el Rafael Hernández en Aguadilla, el Eugenio María de Hostos en Mayagüez y los terminales marítimos de San Juan, Cataño, Fajardo, Vieques y Culebra, estarán sujetos a las disposiciones de esta Ley prospectivamente. Se excluyen de la aplicación de las disposiciones de esta Ley a todos los aeropuertos y terminales de puertos marítimos no señalados; sin embargo, a éstos se les requerirá la instalación de cambiadores de pañales para bebés o infantes tanto en los baños para damas como en los baños para caballeros, y que provean la privacidad suficiente para que una persona pueda cambiar el pañal a un bebé o infante, sin ser observados por un tercero. No obstante, todo terminal a ser construido en aeropuertos que cuenten con cuatro (4) salidas de abordaje o más, en donde sus facilidades sanitarias sean construidas, ampliadas o modificadas en más de un cincuenta por ciento (50%) o más, a base del área total, deberá cumplir con las disposiciones de esta Ley.

4. Cualquier facilidad pública o privada con las características descritas en el apartado (1) de este Artículo, proveerá un baño asistido o “familiar” por cada par de baños para caballeros y damas que tenga seis (6) o más aparatos sanitarios, conforme a las disposiciones de esta Ley. Dichos baños cumplirán con toda la legislación o reglamentación federal y estatal que asegure un fácil y conveniente acceso a las personas con limitaciones o impedimentos físicos, especialmente con las disposiciones vigentes del American with Disabilities Act y la American with Disabilities Act Accesibility Guidelines.

5. Cualquier facilidad pública o privada descrita en el apartado (1) de este Artículo, cuya estructura se reconstruya, amplíe o modifique en un cincuenta por ciento (50%) o más, a base del área total, después de la aprobación de las enmiendas al Código de Edificación de Puerto Rico que a tenor con esta Ley deberá aprobar la OGPe, proveerá instalaciones de baños familiares, como requiere dicha Ley. Esta Ley aplicará solamente al área del edificio que vaya a ser reconstruida, ampliada o modificada, y no al edificio entero.

6. Cualquier facilidad pública o privada con las características descritas en el apartado (1) de este Artículo, que se construya después de la aprobación de las enmiendas al Código de Edificación de Puerto Rico que a tenor con esta Ley deberá aprobar la Oficina de Gerencia de Permisos, proveerá un baño asistido o “familiar” por cada par de baños para caballeros y damas que tengan seis (6) o más aparatos sanitarios.

7. Se excluye expresamente de la aplicación de esta Ley a todos los centros de agrupación de tiendas colindantes sin acceso común, strip centers, existentes antes de la aprobación de esta Ley;

sin embargo, a estos se les requerirá la instalación de cambiadores de pañales para bebés o infantes, tanto en los baños para damas como en los baños para caballeros, que provean la privacidad suficiente para que una persona pueda cambiar el pañal a un bebé o infante, sin ser observados por un tercero. No obstante, en todo centro de agrupación de tiendas colindantes sin acceso común, strip centers, en donde sus facilidades sanitarias sean construidas, ampliadas o modificadas en más de un cincuenta por ciento (50%) o más, a base del área total, se cumplirá con las disposiciones de esta Ley. Además, la Oficina de Gerencia de Permisos podrá extender dichos términos por vía reglamentaria o excepción para aquellos casos en los cuales la instalación de un cambiador de pañales pueda afectar el espacio mínimo requerido o el número de inodoros y/o uriniales bajo los cuales se le otorgó el debido permiso al establecimiento.

8. Se faculta a la Oficina de Gerencia de Permisos para realizar cualquier enmienda necesaria al Código de Edificación de Puerto Rico vigente para cumplir con las disposiciones de esta Ley, así como crear los formularios que sean necesarios para la implantación de las disposiciones de la misma, dentro del término de ciento ochenta (180) días siguientes a su aprobación, y en conformidad a la [Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”](#).

Artículo 2. — (23 L.P.R.A. § 43a)

Cualesquiera normas sobre la calidad de los materiales de construcción, sobre las mejores y más modernas prácticas de ingeniería aceptadas o referentes a métodos aceptables para ensayos sobre la durabilidad o la resistencia a los esfuerzos o al fuego de materiales, piezas o ensamblajes; y códigos eléctricos, de plomería, de mecánica, de prevención de incendios, de resistencia a vientos huracanados, de enfriamiento o sobre ascensores y escaleras mecánicas, podrán adoptarse como suplementos al reglamento que autoriza el Artículo 1 de esta ley, bien estén éstos redactados en español o en inglés.

Artículo 3. — (23 L.P.R.A. § 44)

Antes de adoptar o enmendar el reglamento que se autoriza en esta ley, la Oficina de Gerencia de Permisos celebrará vistas públicas para la discusión de las disposiciones especiales contenidas en el inciso (B) y las disposiciones administrativas contenidas en el inciso (C) del Artículo 1. Aun cuando las disposiciones técnicas y sus enmiendas, contenidas en el inciso (A) del Artículo 1 y en el Artículo 2 pueden adoptarse sin que sea necesaria su discusión en vistas públicas, será necesario el que se lleve a cabo una conferencia técnica sobre la necesidad, alcance y otros datos sobresalientes de tales disposiciones en la cual podrán participar individuos, entidades, asociaciones o colegios relacionados con la industria de la construcción y que resulten afectados por las propuestas de disposiciones técnicas. De ser posible, tal conferencia se celebrará conjuntamente con las vistas públicas requeridas por este Artículo. Las vistas públicas y la conferencia se celebrarán luego de dar aviso públicamente de la fecha, sitio y naturaleza de ambos actos.

Artículo 4. — (23 L.P.R.A. § 45)

Una vez cubiertos los trámites establecidos en el Artículo anterior, la Oficina de Gerencia de Permisos procederá entonces a adoptar oficialmente el reglamento o sus enmiendas, según sea el caso, y a remitir copia de los documentos así adoptados para su aprobación por la Junta de Planificación de Puerto Rico. La revisión por la Junta se limitará a las disposiciones especiales y administrativas discutidas en vistas públicas, sin enmendar o derogar las disposiciones técnicas mencionadas en los Artículos 1, 2, y 3 de esta ley.

Artículo 5. — (23 L.P.R.A. § 46)

El reglamento, o sus enmiendas, regirá a los quince (15) días después de su aprobación por la Junta de Planificación de Puerto Rico. En caso de que la Junta de Planificación no tome acción dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que los reciba, éstos se considerarán aprobados por la Junta de Planificación, a todos los fines de esta ley. No obstante no requerirse que dicho reglamento y sus enmiendas sean publicados en periódico alguno, la fecha de vigencia del mismo y de toda enmienda se anunciará oficialmente por la Oficina de Gerencia de Permisos en uno (1) o más periódicos de circulación general en Puerto Rico; Disponiéndose, que en dichos anuncios se avisará, en términos generales, la materia que cubre el reglamento, o sus enmiendas, así como las fechas en que serán efectivos, los lugares donde estarán estos reglamentos a disposición del público y el lugar y forma en que puedan adquirirse copias. El reglamento, o sus enmiendas y suplementos, según adoptados y aprobados se radicarán en la Secretaría de Estado a la mayor brevedad. Copias de los referidos documentos se pondrán, como información y para consultas, a disposición del público en general en la Secretaría o en la Biblioteca de la Junta de Planificación y en la Oficina de Gerencia de Permisos.

Artículo 6. — (23 L.P.R.A. § 47)

A partir de la fecha de vigencia del reglamento o enmiendas al mismo, que bajo las disposiciones de esta ley adopte la Oficina de Gerencia de Permisos, no se procederá a construir, reconstruir, ampliar, alterar, reparar, remodelar, trasladar, o demoler edificio alguno en Puerto Rico; a menos que su construcción, ampliación, modificación, reconstrucción o demolición se realice de conformidad con el reglamento que autoriza esta ley y que la misma haya sido expresamente autorizada y aprobada por la Oficina de Gerencia de Permisos.

El Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos queda autorizado a determinar el número de copias de planos y otros documentos que han de someterse para su aprobación, así como cualesquiera otras medidas sobre la forma de presentación y trámite de asuntos.

Artículo 7. — (23 L.P.R.A. § 48)

A partir de la fecha de vigencia del reglamento que autoriza esta ley, quedarán derogadas y sin efecto, toda ley o parte de ley, toda reglamentación de la Junta Estatal de Salud, del Secretario de Salud, o de cualquier municipio, funcionario u organismo estatal o municipal (incluyendo el Gobierno de la Capital de Puerto Rico), relacionadas con la construcción en sí de edificios en

Puerto Rico y que estén en conflicto con el referido reglamento adoptado bajo esta ley. El Secretario de Salud queda facultado y deberá enmendar sus reglamentos a fin de ajustarlos a las disposiciones del reglamento expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos según fuera finalmente adoptado por ésta y aprobado por la Junta de Planificación.

Artículo 8. — (23 L.P.R.A. § 49)

Toda persona natural o jurídica que infrinja esta ley o cualquier disposición del reglamento adoptado una vez en vigor, será culpable de delito menos grave (*misdemeanor*) y, convicta que fuere, se le impondrá una multa no mayor de quinientos dólares (\$500), o reclusión por no más de veinticinco (25) días, o ambas penas, a discreción del tribunal. Por cada día y durante todos los días que subsista dicha violación, se considerará un delito separado cometido. Además de las denuncias que puedan seguirse por las violaciones al reglamento adoptado y a esta ley, el Secretario de Justicia a su propia iniciativa, o cuando así lo solicite la Oficina de Gerencia de Permisos, deberá impedir ante cualquier tribunal de jurisdicción competente, a nombre y en representación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, toda violación al referido reglamento y a esta ley, mediante recurso de interdicto, *mandamus* o cualquier otra acción o procedimiento apropiado.

Artículo 9. — (23 L.P.R.A. § 50)

Las decisiones y actuaciones de la Oficina de Gerencia de Permisos, al aplicar y poner en vigor el reglamento adoptado, solamente podrán ser revisadas según lo dispuesto en la Ley Orgánica de la Oficina de Gerencia de Permisos.

Artículo 10. — Por la presente se derogan expresamente la Ley Núm. 163 aprobada en 13 de mayo de 1941 y la Ley Núm. 400 aprobada en 23 de abril de 1946.

Artículo 11. — Toda ley o parte de ley que se oponga a la presente, queda por ésta derogada.

Artículo 12. — Esta Ley empezará a regir a los noventa (90) días después de su aprobación.

Ley para Ordenar la Adopción de un Código de Edificación de Puerto Rico
[Ley Núm. 168 de 4 de mayo de 1949, según enmendada]

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. 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 los 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—CONSTRUCCION.](#)