

(P. de la C. 1206)

16^{ta} ASAMBLEA LEGISLATIVA 5^{ta} SESION ORDINARIA
Ley Núm. 121
(Aprobada el 12 de Julio de 2011)

LEY

Para enmendar los Artículos 13.012 y 13.013 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", a los fines de atemperar la misma a los cambios realizados por la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, conocida como "Ley de la Reforma al Proceso de Permisos de Puerto Rico", con el propósito de uniformar todo el ordenamiento jurídico.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 429 del 23 de abril de 1946, creó el antiguo Negociado de Permisos, como parte de la Junta de Planificación, que a su vez había sido creada por la Ley Núm. 213 de 12 de mayo de 1942. En el Artículo 3 de la primera, bajo el título de "Deberes y Funciones del Oficial de Permisos", se consignó que:

"A partir de la vigencia de esta Ley y de la vigencia de la Reglamentación Administrativa dispuesta por Oficial de Permisos para la tramitación de permisos, no se construirá, reconstruirá, alterará ni trasladará **edificio alguno** en Puerto Rico a menos que dicha obra sea previamente aprobada y autorizada por el Oficial de Permisos... Ningún funcionario u organismo alguno del Gobierno de Puerto Rico podrá suministrar servicios de alumbrado, conexión de acueducto o alcantarillado, o podrá rendir servicio público de clase alguna, incluyendo patentes y licencias tanto municipales como estaduales, así como las licencias sanitarias expedida por el Departamento de Salud, para la construcción, alteración estructural, ampliación, traslado o uso de edificios, hasta tanto no se le presente por el interesado un permiso de construcción, alteración estructural, ampliación, traslado o uso correspondiente otorgado por el Oficial de Permisos." (Énfasis suplido)

Lo citado es un reconocimiento legal de que los permisos de construcción o de uso se otorgan a la propiedad, no a la persona. Por ello es que basado en lo expuesto, los primeros formularios que se utilizaron para solicitar permisos establecían como disposición general que "[u]n cambio de inquilino, si no se cambia el uso, no requiere un nuevo Permiso de Uso".

Es por esta razón que en el 2009, se aprobó la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre, la cual reforma y reestructura todo lo concerniente a la otorgación de permisos. Dicha Ley,

en su Artículo 9.6 sobre la Naturaleza de los permisos de uso dispuso, entre otras cosas, lo siguiente:

"A los fines de esta Ley, los permisos de uso son de naturaleza "in rem". En ningún caso se requerirá la expedición de un nuevo permiso de uso, siempre y cuando el uso autorizado, permitido o no conforme legal, continúe siendo el mismo 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 transferirá, a más tardar al tercer día laborable de 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 el mismo y la licencia sanitaria y el certificado de inspección para la prevención de incendios estén vigentes. La Oficina de Gerencia notificará la transferencia de las autorizaciones arriba descritas a las agencias y 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, cuando apliquen.

..."

Por lo que esta Asamblea Legislativa entiende menester enmendar la Ley de Municipios Autónomos, con el fin de atemperar la misma a los cambios realizados por la nueva Ley de Permisos, con el fin de uniformar todo el ordenamiento jurídico.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el Artículo 13.012 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Artículo 13.012.-Planes de Ordenación - Transferencia de competencias

El municipio podrá, ...

- (a) El alcalde...
- (b) El municipio...
 - (1) Que el municipio...
 - (2) Que el municipio...

- (c) La transferencia de facultades...
- (d) La transferencia de facultades...
- (e) Toda transferencia de facultades...

El municipio dispondrá las normas...

Las transferencias se otorgarán por jerarquías, por etapas secuenciales o simultáneamente, y una vez transferida una jerarquía se transfiere el proceso completo de evaluación de dicha jerarquía, excepto por aquellas facultades reservadas por las agencias públicas o por un convenio. Una vez transferida la jerarquía, también se transferirán los trámites incidentales correspondientes, tales como consultas de conformidad, autorizaciones para demoliciones, traslados de estructuras, movimientos de tierra, sometimientos a la Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, y rectificaciones de cabida, entre otros. Una vez un municipio otorga una autorización o permiso de construcción en una jerarquía, también otorgará el permiso de uso para dicha construcción. De la misma forma, si la agencia pública es la que otorga una autorización o permiso de construcción, será esta agencia la que otorgue el permiso de uso, excepto cuando se establezca de forma diferente en un convenio.

De conformidad con lo anteriormente expresado, el municipio podrá solicitar las siguientes facultades sobre la ordenación territorial:

- (a) jerarquía I.
 - (1) Permisos de uso para estructuras o solares existentes, y permisos para la instalación y exhibición de rótulos y anuncios, ambos permisos para usos o instalaciones que estén conformes a la reglamentación vigente y no requieran variaciones o excepciones, y no sean usos o estructuras no conformes legales. Se entenderá por "permiso de uso para estructuras o solares existentes", aquel permiso que se otorga a estructuras o solares que habían sido ocupados anteriormente y cuyo permiso de uso no es el que se otorga inmediatamente después de realizarse una obra de construcción o segregación; de ser la primera vez que se otorga el permiso de uso, éste se otorgará por la entidad responsable de evaluar el anteproyecto o proyecto de construcción o segregación, evitando que dos (2) distintas entidades, una del Gobierno Central y otra Municipal,

puedan analizar el mismo proyecto en distintas etapas de su evaluación y permiso. Todo permiso de uso se expedirá a la propiedad (in rem), por lo que un cambio de dueño no requerirá un nuevo permiso si mantiene el mismo uso, y al surgir dicha novación, se registrará en el municipio el nuevo usuario deberá sufragar el pago de arancel municipal destinado al permiso de uso.

(b) jerarquía II.

- (1) Permiso de uso para estructuras o solares existentes, y de permisos para la instalación y exhibición de rótulos y anuncios, ambos permisos para usos o instalaciones que no estén conformes a la reglamentación vigente y requieran excepciones, variaciones en construcción, o variaciones en instalación de rótulos y anuncios. No incluye permisos que requieran variación en uso o intensidad, cuya facultad de [se] reserva por las agencias públicas, según se establece más adelante en esta Sección. Se entenderá por "permiso de uso para estructuras o solares existentes", aquel permiso que se otorga a estructuras o solares que habían sido ocupados anteriormente y cuyo permiso de uso no es el que se otorga inmediatamente después de realizarse una obra de construcción o segregación; de ser la primera vez que se otorga el permiso de uso, éste se otorgará por la entidad responsable de evaluar el anteproyecto o proyecto de construcción o segregación, evitando que dos (2) distintas entidades, una del gobierno central y otra municipal, puedan analizar el mismo proyecto en distintas etapas de su evaluación y permiso. Todo permiso de uso se expedirá a la propiedad (in rem), por lo que un cambio de dueño no requerirá un nuevo permiso si mantiene el mismo uso, y al surgir dicha novación, se registrará en el municipio, el nuevo usuario deberá sufragar el pago de arancel municipal destinado al permiso de uso.
- (2) Autorizaciones de anteproyectos, permisos de construcción (convencionales o por ley de certificaciones) y permisos de uso, todos éstos, en suelo urbano o urbanizable: Consideración de proyectos cuya área de construcción sea menor de mil (1,000) metros cuadrados, cuya altura no exceda cuatro (4) plantas y que esté conforme a la reglamentación vigente sobre uso e intensidad.

Consideración, además, de obras de urbanización incidentales e inherentes a la construcción que se autoriza. Estos proyectos, para poder ser considerados por los municipios en esta jerarquía, estarán localizados en solares en suelo urbano o urbanizable con cabida menor de mil quinientos (1,500) metros cuadrados. Todo permiso de uso se expedirá a la propiedad (in rem), por lo que un cambio de dueño no requerirá un nuevo permiso si mantiene el mismo uso, y al surgir dicha novación, se registrará en el municipio el nuevo usuario deberá sufragar el pago de arancel municipal destinado al permiso de uso.

- (3) autorización para segregar hasta diez (10) solares, incluyendo el remanente, en el suelo urbano y urbanizable, conforme a los Planes de Ordenación.

(c) jerarquía III.

- (1) Autorizaciones de anteproyectos, permisos de construcción (convencionales o por ley de certificaciones), y permisos de uso, todos éstos en suelo urbano o urbanizable: Consideración de proyectos cuya área de construcción sea menor de dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados, cuya altura no exceda cuatro (4) plantas, y que esté conforme a la reglamentación vigente sobre uso e intensidad. Consideración, además, de obras de urbanización incidentales e inherentes a la construcción que se autoriza. Estos proyectos, para poder ser considerados por los municipios en esta jerarquía, estarán localizados en solares en suelo urbano o urbanizable con cabida menor de dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados. Todo permiso de uso se expedirá a la propiedad (in rem), por lo que un cambio de dueño no requerirá un nuevo permiso si mantiene el mismo uso, y al surgir dicha novación, se registrará en el municipio y el nuevo usuario deberá sufragar el pago de arancel municipal destinado al permiso de uso.
- (2) Autorizaciones de desarrollo preliminares, permisos de construcción de obras de urbanización, y autorización de planos de inscripción, todos éstos en suelo urbano o urbanizable: Consideración de proyectos de urbanización de hasta cincuenta (50) solares, conforme con la reglamentación vigente.

- (3) Enmiendas a los Planes de Ordenación en suelo urbano o urbanizable: Consideración de solares con cabida no mayor de mil (1,000) metros cuadrados, localizados en suelo urbano o urbanizable.
- (d) jerarquía IV.
- (1) Autorizaciones de anteproyectos, permisos de construcción (convencionales o por ley de certificaciones) y permisos de uso, todos éstos en suelo urbano o urbanizable: Consideración de proyectos cuya área de construcción sea menor de cinco mil (5,000) metros cuadrados, cuya altura no exceda cuatro (4) plantas, y que esté conforme a la reglamentación vigente sobre uso e intensidad. Consideración, además, de obras de urbanización incidentales e inherentes a la construcción que se autoriza. Estos proyectos, para poder ser considerados por los municipios en esta jerarquía, estarán localizados en solares con cabida menor de cuatro mil (4,000) metros cuadrados. Todo permiso de uso se expedirá a la propiedad (in rem), por lo que un cambio de dueño no requerirá un nuevo permiso si mantiene el mismo uso, y al surgir dicha novación, se registrará en el municipio y el nuevo usuario deberá sufragar el pago de arancel municipal destinado al permiso de uso.
 - (2) Enmiendas a los Planes de Ordenación en suelo urbano o urbanizable: Consideración de solares con cabida no mayor de dos mil (2,000) metros cuadrados.
- (e) jerarquía V.
- (1) Transferencia de otras facultades de la Administración de Reglamentos y Permisos y de la Junta de Planificación, excepto la autorización de sistemas industrializados de construcción, los reservados en el convenio, y los que se mencionan más adelante.

En el ejercicio de estas facultades, el municipio se asegurará, al momento de emitir una autorización o permiso, que está disponible la infraestructura necesaria para servir el proyecto o que se ha identificado la forma efectiva y viable de mitigar los efectos del proyecto en la infraestructura, previo a que el

proyecto esté listo para recibir un permiso de uso. Un municipio no podrá otorgar un permiso de uso si no hay la infraestructura disponible.

La Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos, no obstante las transferencias realizadas, se reservarán la facultad de considerar lo siguiente:

- (a) Proyectos privados de carácter o impacto regional, no incluidos en un Plan de Ordenación y que sean importantes para la salud, seguridad y bienestar de la región.
- (b) Proyectos de las agencias públicas no incluidos en el Plan de Ordenación.
- (c) Variaciones de uso y variaciones de intensidad en construcción o uso.
- (d) Proyectos municipales, no delegados expresamente en un convenio o no incluidos en el Plan de Ordenación.

Ningún municipio que tenga la facultad para evaluar y expedir permisos para el tipo de obra o proyecto, cuya facultad de consideración se retiene por las agencias públicas, podrá negarse a aprobar la obra o proyecto, de estar dicha obra o proyecto en conformidad con lo dispuesto por las agencias públicas, ni podrá modificar las condiciones impuestas por éstas.

El reglamento que a estos efectos adopte la Junta de Planificación dispondrá los procesos de radicación y evaluación de los proyectos, cuya facultad de evaluación se reserva por las agencias públicas, tomando en consideración lo siguiente:

- (a) La agencia pública concernida considerará lo dispuesto en el Plan de Ordenación aplicable al evaluar la solicitud y tomará las consideraciones necesarias para armonizar, en lo posible, con el Plan.
- (b) La agencia pública concernida solicitará comentarios al municipio en la evaluación de la solicitud.

En los casos en que un municipio haya adquirido las transferencias hasta la jerarquía V inclusive, todas las solicitudes de autorización o permiso, incluyendo las reservadas por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, se radicarán ante la Oficina de Permisos del municipio.

Dicha Oficina, después de examinar el expediente, en aquellos proyectos cuya facultad de consideración es de las agencias centrales, tramitará el expediente a la agencia correspondiente en un periodo que no excederá de los diez (10) días siguientes a la fecha de radicación de la solicitud para que ésta actúe acorde a la Ley.

Una vez transferida la facultad establecida por las distintas jerarquías, el municipio asumirá toda responsabilidad de las acciones tomadas en el ejercicio de esa facultad.

Los municipios podrán solicitar a la Junta de Planificación y a la Administración de Reglamentos y Permisos copia certificada de aquellos expedientes, planos y otros documentos relacionados con el historial, previo de los casos y asuntos referentes a las facultades sobre ordenación territorial que le hayan sido transferidas por virtud de esta Sección. En tales casos, dichas agencias públicas estarán obligadas a proveerles en un término razonablemente breve copia certificada de los documentos antes mencionados.

Todo convenio transfiriendo a los municipios facultades sobre la ordenación territorial deberá establecer las causas para su suspensión o revocación por el Gobernador.

Todo procedimiento pendiente ante la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos, la Junta de Apelaciones de Construcciones y Lotificaciones, o ante cualquier tribunal a la fecha de la transferencia de las facultades de ordenación territorial a un municipio se continuará tramitando por las entidades estatales concernidas hasta que se tome una decisión final sobre el procedimiento en consideración."

Sección 2.-Se enmienda el Artículo 13.013 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Artículo 13.013.-Oficina de Ordenación Territorial; Oficina de Permisos y Reglamentos Internos - Creación

El municipio, previo o durante la elaboración de un Plan de Ordenación, creará una Oficina de Ordenación Territorial, cuyas funciones, entre otras, serán las siguientes:

- (a) Preparar y revisar Planes de Ordenación, y efectuar todas las actividades necesarias para la eficaz ejecución de estos procesos.

- (b) Celebrar vistas públicas relacionadas con los Planes de Ordenación y efectuar todas las actividades incidentales a las mismas.
- (c) Supervisar el desarrollo y cumplimiento de los Planes de Ordenación.
- (d) Recopilar y actualizar información, así como mantener expediente, relacionados con la ordenación territorial del municipio.
- (e) Apoyar, mediante el asesoramiento técnico, a las Juntas de Comunidad para que cumplan adecuadamente con sus deberes.

La Oficina de Ordenación Territorial será dirigida por un Director nombrado por el alcalde y confirmado por la Legislatura Municipal. Dicho Director será un profesional competente en asuntos relacionados con la ordenación del territorio. El municipio revisará su organigrama administrativo para ubicar estas oficinas y coordinar su funcionamiento con otras oficinas de planificación, existentes o de futura creación.

El municipio, previo a recibir la transferencia de facultades de la Junta de Planificación o de la Administración de Reglamentos y Permisos, creará una Oficina de Permisos, cuyas funciones, entre otras, serán las siguientes:

- (a) Tramitar solicitudes de autorizaciones y permisos de conformidad a las facultades transferidas al municipio mediante convenio.
- (b) Mantener un expediente de cada solicitud de autorización y permisos, así como de las determinaciones tomadas al respecto.
- (c) Celebrar vistas públicas relacionadas con la otorgación de autorizaciones o permisos y efectuar todas las actividades incidentales a las mismas.
- (d) Promover el inicio de acciones legales, ya sean administrativas o judiciales, para procesar las violaciones o querellas relacionadas con las facultades transferidas al municipio mediante convenio.

En todo caso, los permisos de usos se expedirán a la propiedad (in rem), por lo que un cambio de dueño no requerirá un nuevo permiso si mantiene el mismo uso, y al surgir dicha novación, se registrará en el municipio y el nuevo usuario deberá sufragar el pago de arancel municipal destinado al permiso de uso.

La Oficina de Permisos será dirigida por el Oficial de Permisos, quien será un arquitecto o ingeniero licenciado bajo las normas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El mismo será nombrado por el alcalde y confirmado por la Legislatura Municipal. El Oficial de Permisos, previo a tomar una decisión discrecional sobre una facultad que le haya sido transferida, requerirá la formación de un Comité de Permisos. El Comité de Permisos constará de tres (3) miembros, uno de los cuales será el Director de la Oficina de Ordenación Territorial. Los dos (2) miembros restantes serán profesionales en arquitectura, ingeniería o agrimensura; ambos serán nombrados por el alcalde y confirmados por la Legislatura Municipal. Estos dos (2) miembros podrán ser empleados de la Oficina de Permisos del municipio a tiempo completo o a tiempo parcial, o podrán ser voluntarios. El Comité de Permisos evaluará las distintas autorizaciones o permisos que requieran variaciones de construcción o de instalación de rótulos y anuncios, excepciones, o determinaciones sobre usos o estructuras no conformes legales, y emitirán su recomendación escrita al Oficial de Permisos, quien decidirá la aprobación o denegación de tal acción.

El municipio establecerá en su presupuesto anual las asignaciones necesarias para el funcionamiento de la Oficina de Ordenación Territorial y la Oficina de Permisos.

Dos (2) o más municipios contiguos, según sea el caso, podrán constituir un consorcio en la forma dispuesta en este subtítulo para establecer una Oficina de Ordenación Territorial con un mismo Director o una Oficina de Permisos con un mismo Oficial de Permisos, o ambas, para proveer servicios en común. La distribución de los costos para el mantenimiento y operación de estas Oficinas será prorrateada entre los municipios participantes, según disponga el acuerdo. En casos de oficinas en consorcio, los alcaldes de los municipios concernidos nombrarán al Director u Oficial de las Oficinas y al Comité de Permisos. Estos nombramientos estarán sujetos a la confirmación de una mayoría del total de los miembros de las Legislaturas Municipales de los municipios que integren el consorcio.

Las Legislaturas podrán celebrar vistas públicas y sesiones especiales conjuntas para la consideración y evaluación de tales nombramientos. Estas sesiones conjuntas se acordarán entre los Presidentes de las Legislaturas de los municipios en consorcio y no se considerarán como una sesión ordinaria, ni una extraordinaria. Será convocada bajo la firma de los Presidentes de las Legislaturas concernidas para la fecha, hora y lugar que éstos acuerden y respecto de la duración de la sesión especial conjunta aquí autorizada, sus demás procedimientos y trámites se regirán por las disposiciones que aplican a las sesiones ordinarias de las Legislaturas Municipales y se considerarán como tal a los efectos del pago de dietas a los legisladores municipales.

El municipio o los municipios, según sea el caso, adoptará dos (2) reglamentos mediante ordenanza que rijan las disposiciones sustantivas y procesales de las dos (2) Oficinas. El reglamento de la Oficina de Ordenación Territorial, establecerá las disposiciones sobre el funcionamiento y los procesos de la Oficina y deberá estar en vigencia en o antes de seis (6) meses luego de haber creado la Oficina y haber nombrado un Director. El reglamento de la Oficina de Permisos deberá estar adoptado antes de que se transfieran las facultades sobre la ordenación territorial.

Para cumplir con el requisito de adopción de los reglamentos para la Oficina de Ordenación Territorial y la Oficina de Permisos, el municipio podrá adoptar, mediante ordenanza, el reglamento de las agencias cuyas facultades se transfieren sin que sea necesario la celebración de vistas públicas o podrá, mediante la previa celebración de vista pública, adoptar un nuevo reglamento.

El municipio revisará su organigrama administrativo para ubicar estas oficinas y coordinar su funcionamiento con otras oficinas de planeamiento existentes o de futura creación."

Sección 13.-Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

.....
Presidenta de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original.
14 de julio de 2011



Firma:

Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios