

## ***Resolución Conjunta para Implantar un “Código de Mantenimiento de Propiedades”, el cual Incluya un Proceso Uniforme de Inspección, Certificación y Recertificación de Estructuras y Edificios Existentes en Puerto Rico***

Resolución Conjunta Núm. 16 de 7 de junio de 2022

Para ordenar a la Oficina de Gerencia de Permisos, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.3 (g) de la [Ley 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”](#), a evaluar, adoptar y atemperar el *International Property Maintenance Code 2021 (IPMC 2021)* a la realidad de las edificaciones, condiciones ambientales y climáticas de Puerto Rico e implantar, con carácter mandatorio y prospectivo dentro de los Códigos de Construcción de Puerto Rico, un Código de Mantenimiento de Propiedades, de modo que se incluya un proceso uniforme de inspección, certificación y recertificación de edificaciones existentes en Puerto Rico, cuya área sea mayor a los dos mil (2,000) pies cuadrados, a los fines de asegurar elementos tales como: seguridad, estabilidad estructural, longevidad de la estructura o edificación, su resistencia a eventos naturales, entre otros elementos pertinentes; y para otros fines relacionados.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La industria de la construcción en Puerto Rico está regida por el “Puerto Rico Codes”, conocido como el Código de Construcción de Puerto Rico, según fuera adoptado en el año 2018 por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Dicho código, a su vez, adoptó la familia de códigos del “International Code Council”, enmendando ciertas partes de estos para atemperarlos a nuestra condición física y geográfica. Al momento de adoptarse el código, el mismo contenía las mejores prácticas y disciplinas que garantizaban la seguridad, estabilidad, salud y bienestar de nuestros ciudadanos.

Los Códigos de Construcción de Puerto Rico de 2018 sustituyeron los adoptados en el año 2011. Para la aprobación de estos, se utilizó el método de emergencia que surge de la [Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”](#). A pesar de ese importante paso, no se incorporó a esa familia de códigos uno de sus miembros más importantes: el Código Internacional de Mantenimiento (*“International Maintenance Code”*). La adopción e incorporación de este fue ampliamente recomendado por autoridades en la materia, incluyendo al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico.

Durante la pasada Decimoctava Asamblea Legislativa, se aprobó la [Ley 109-2018](#), la cual enmendó el Artículo 2.3 de la [Ley 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”](#), a los fines de establecer la obligación de que los Códigos de Construcción a ser utilizados dentro de la jurisdicción del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico sean revisados cada tres (3) años, a partir de la fecha de su adopción; crear el Comité de Revisión de Códigos de Construcción y establecer su composición. El propósito de ese estatuto fue elevar a rango de Ley las disposiciones que solo se encontraban en reglamentos emitidos por la OGP.

Por otra parte, el 24 de junio de 2021 colapsó un edificio residencial en la zona de Surfside, localizado en el condado Miami-Dade en el estado de la Florida (EE.UU.). Aunque es muy temprano para conocer con precisión las causas para el colapso del edificio, esta tragedia amerita se reevalúe la atención que se le brinda en Puerto Rico a la infraestructura existente. Según expertos, el setenta por ciento (70%) de las estructuras en Puerto Rico fueron construidas previo al 1980. En aquel entonces, los requisitos de los códigos de edificación eran muy distintos a los existentes hoy día.

A raíz de esta lamentable tragedia, nuevamente se plantea por parte de los profesionales en el campo de la ingeniería, arquitectura y geología, promover no solamente que los proyectos de construcción cumplan con los códigos y reglamentos aplicables, sino que se haga en lugares geológica e hidrológicamente apropiados. Por otro lado, exige atender el deterioro que las edificaciones sufren, tanto por el paso del tiempo como por los riesgos y actividades naturales a los cuales se expone, como lo es, por ejemplo, el resurgir de la actividad sísmica experimentada en el sur de Puerto Rico desde diciembre de 2019. A esto se le suma el fenómeno del cambio climático, el cual ha traído como consecuencia un aumento en la frecuencia de inundaciones, huracanes y un incremento en el nivel del mar.

Un aspecto que los códigos han incorporado recientemente es el de mantenimiento y manejo de edificaciones durante su vida útil. En jurisdicciones tales como California y Florida existe además el requisito de recertificación de edificios. Según los expertos, los edificios deben ser inspeccionados para ponerlos en cumplimiento con el código de edificación más reciente de su jurisdicción. El objetivo del proceso de recertificación es alargar la vida útil de las construcciones y atender la naturaleza cambiante de los riesgos, logrando una mejor protección a la vida y la propiedad de los ciudadanos que habitan o frecuentan esas edificaciones.

En virtud de la facultad constitucional de esta Asamblea Legislativa de aprobar medidas a favor de la salud, seguridad y bienestar del Pueblo de Puerto Rico, se aprueba la presente Resolución Conjunta, ordenando a la Oficina de Gerencia de Permisos, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.3 (g) de la [Ley 161-2009](#), supra, a evaluar, adoptar y atemperar el *International Property Maintenance Code 2021 (IPMC 2021)* a la realidad de las estructuras, edificaciones, condiciones ambientales y climáticas de Puerto Rico e implantar, con carácter mandatorio dentro de los Códigos de Construcción de Puerto Rico, un Código de Mantenimiento de Propiedades, e incluir dentro del mismo un proceso uniforme de inspección, certificación y recertificación de edificaciones existentes en Puerto Rico. El objetivo de este mandato es asegurar elementos tales como: seguridad, estabilidad estructural y resistencia a eventos naturales.

Además, la presente medida propone ordenar a la Oficina de Gerencia de Permisos la adopción de esta norma en Puerto Rico de manera prospectiva, tomando como primera prioridad los edificios con una categoría de riesgo mayor por su uso, localización y nivel de aglomeración de personas.

*Resuélvese por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:*

### **Sección 1. —**

Se ordena a la Oficina de Gerencia de Permisos, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.3 (g) de la [Ley 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”](#), a evaluar, adoptar y atemperar el *International Property Maintenance Code 2021 (IPMC 2021)* a la realidad de las edificaciones, condiciones ambientales y climáticas de Puerto Rico, e implantar, con carácter mandatorio y prospectivo dentro de los Códigos de Construcción de Puerto Rico, un Código de Mantenimiento de Propiedades, el cual incluya un proceso uniforme de inspección, certificación y recertificación de estructuras y edificios existentes en Puerto Rico, cuya área sea mayor a los dos mil (2,000) pies cuadrados, a los fines de asegurar elementos tales como: seguridad, estabilidad estructural, longevidad de la estructura o edificación y su resistencia a eventos naturales, entre otros.

### **Sección 2. —**

La Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) dispondrá mediante reglamento el procedimiento a seguir cuando como resultado de una inspección la estructura incumpla parcial o totalmente con los criterios establecidos para declararla segura.

### **Sección 3. —**

El Comité de Revisión de Códigos de Construcción, creado al amparo de la [Ley 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”](#), dirigido por el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos, dará estricto cumplimiento a lo dispuesto en esta Resolución Conjunta en un plazo no mayor de un (1) año contado a partir de la aprobación de esta Resolución Conjunta.

### **Sección 4. —**

El Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos podrá emitir órdenes administrativas, reglamentos o cualquier otra comunicación necesaria para cumplir con lo establecido en esta Resolución Conjunta.

### **Sección 5. — Vigencia.**

Esta Resolución Conjunta comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

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 ([email: biblioteca OGP](mailto:biblioteca OGP)). 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 RC](#), 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](http://www.ogp.pr.gov) ⇒ [Biblioteca Virtual](#) ⇒ [Leyes de Referencia—CONSTRUCCIÓN.](#)