

“Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones”

Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 36 de 13 de junio de 1962

Ley Núm. 90 de 31 de mayo de 1967

Ley Núm. 98 de 24 de junio de 1971

Ley Núm. 79 de 24 de junio de 1975

Ley Núm. 80 de 3 de julio de 1979

Ley Núm. 11 de 8 de marzo de 1988)

Para autorizar a la Junta de Planificación de Puerto Rico a declarar zonas susceptibles a inundaciones cualquier área o sector que a su juicio resulte peligroso o contrario a la salud, bienestar y seguridad de sus moradores, o peligroso o contrario a la salud, bienestar y seguridad de la comunidad en general; para controlar el desarrollo de terrenos públicos y privados susceptibles a inundaciones por efecto de lluvias, crecientes, marejadas, desbordamientos de ríos o quebradas, u otras fuerzas de la naturaleza; para establecer mapas de zonas susceptibles a inundaciones; para autorizar la adopción de la reglamentación necesaria para dar cumplimiento a las disposiciones de esta ley; a fin de disponer que la Junta realice ciertas funciones con el asesoramiento del Departamento de Recursos Naturales; para declarar ilegal la construcción, venta y ampliación a edificaciones en zonas susceptibles a inundaciones, no edificables; para declarar ilegal la construcción o ampliación de estructuras excepto bajo condiciones establecidas por la Junta de Planificación en zonas susceptibles a inundaciones, edificables bajo determinadas condiciones; para castigar la infracción o contravención de las disposiciones de esta ley; para autorizar al Departamento de la Vivienda para realojar las familias afectadas por la declaración de dichas zonas y a establecer vigilancia en dichas zonas.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. (23 L.P.R.A. § 225)

Por la presente se declara (1) que existen dentro y fuera de los límites urbanos de los pueblos y ciudades de Puerto Rico, zonas susceptibles a inundaciones por efecto de lluvias, crecientes, marejadas, desbordamientos de ríos o quebradas, u otras fuerzas de la naturaleza que afectan las vidas y propiedades de los presentes y futuros habitantes de dichas zonas, así como la salud, seguridad, orden, conveniencia, prosperidad, estabilidad económica y bienestar de la comunidad en general; (2) que en perjuicio del interés público están ubicadas en estas zonas y continuamente se construyen casas y otras edificaciones, cuyos habitantes o usuarios están expuestos, por efecto de las inundaciones, a perder sus vidas y haciendas y a contraer enfermedades que pueden desarrollarse en epidemias, lo cual constituye una amenaza a la salud, seguridad y el

bienestar de la comunidad; (3) que es el interés del Estado Libre Asociado de Puerto Rico adoptar medidas encaminadas a reducir o eliminar las pérdidas de vidas y haciendas por efecto de inundaciones; (4) que las referidas medidas constituyen un fin público para lo cual pueden y deben invertirse fondos públicos.

Artículo 2. — Título. (23 L.P.R.A. § 225a)

Esta ley se conocerá con el nombre de “Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones.”

Artículo 3. — Declaración de zonas susceptibles a Inundaciones. (23 L.P.R.A. § 225b)

Siempre que a juicio de la Junta de Planificación de Puerto Rico en adelante denominada la Junta; creada por la [Ley Orgánica de la Junta de Planificación](#) cualquier área o sector resulte peligroso, perjudicial o contrario a la seguridad, a la salud y bienestar de los ocupantes o usuarios de las edificaciones que allí enclaven, o de la comunidad en general, por cualquiera de las condiciones numeradas bajo el número (1) del Artículo 1 de esta ley, la Junta con el asesoramiento del Departamento de Recursos Naturales declarará “Zona Susceptible a Inundaciones” el área o sector donde exista tal condición y tomará para ello, entre otros, los datos disponibles sobre los niveles máximos alcanzados por los distintos cuerpos de agua en ocasiones de inundaciones. Con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 7 de esta ley, la Junta establecerá clasificaciones de “Zonas Susceptibles a Inundaciones”.

La Junta notificará su intención de hacer tal declaración al Alcalde y a la Comisión Local o Regional de Planificación dentro del cual esté ubicada la zona que se intente declarar “Zona Susceptible a Inundaciones”. Además, notificará la intención de declarar zonas susceptibles de inundaciones al público en general mediante la publicación de un aviso en dos periódicos de circulación general en Puerto Rico. Dicha notificación deberá indicar el pueblo o pueblos comprendidos en la zona que se intente declarar “Zona Susceptible a Inundaciones” y que copia del correspondiente Mapa de Zona Susceptible a Inundaciones estará disponible en el tablón de edictos de las respectivas alcaldías de los municipios afectados por dicha declaración. La notificación al Alcalde y a la Comisión Local o Regional de Planificación irá acompañada del correspondiente mapa o mapas de Zona Susceptible a Inundaciones. La Junta se valdrá además de otros medios tales como: avisos por altoparlantes, circulación de hojas sueltas, fijación de anuncios en la Casa Alcaldía, Tribunales o edificios públicos donde acuden con frecuencia los ciudadanos, y de otros medios análogos para notificar a los dueños de terrenos o estructuras enclavadas en dicha zona.

En la propia notificación se convocará al Alcalde y a las personas interesadas a una audiencia pública ante un funcionario o empleado nombrado por la Junta, en el sitio, fecha y hora señalados por ésta. En la citada audiencia los interesados tendrán la oportunidad de comparecer, por derecho propio o por medio de abogados, a presentar evidencia testifical o documental, conainterrogar testigos y exponer todo cuanto a su derecho convenga. Entre la fecha de notificación y la fecha de la audiencia pública antes dispuesta, deberá mediar un término no menor de veinte (20) días.

Después de terminada la vista pública, la Junta dentro de un término que no excederá de treinta (30) días, tomará el acuerdo que en derecho proceda, de acuerdo con la evidencia aportada, y declarará o no “Zona Susceptible a Inundaciones” aquella sugerida como tal, o cualquier parte o porciones o extensiones de la misma.

Artículo 4. — Notificación y publicación de la declaración de “Zona Susceptible a Inundaciones”. (23 L.P.R.A. § 225c)

La decisión de la Junta declarando una “Zona Susceptible a Inundaciones” deberá publicarse en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

Artículo 5. — Procedimiento de revisión de la declaración de “Zona Susceptible a Inundaciones”. (23 L.P.R.A. § 225d)

El alcalde de la municipalidad o cualquiera de los dueños de los terrenos o edificaciones ubicados dentro de la zona declarada “Susceptible a Inundaciones”, o cualquier otra persona con derecho o interés en los mismos podrá impugnar la decisión de la Junta estableciendo recursos de revisión ante cualquier Sala del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, dentro del término de quince (15) días a contar desde la publicación dispuesta en el Artículo 4 de esta ley.

El recurso de revisión se formalizará presentando una solicitud en la secretaría del tribunal, en la cual se expondrán las cuestiones de derecho en que se apoya la impugnación. Radicado el recurso el recurrente deberá notificar el mismo a la Junta no más tarde de dos (2) días laborables después de presentada la solicitud de revisión, en defecto de lo cual el tribunal ordenará su archivo.

Establecido el recurso de revisión, si se expide auto al efecto, será deber de la Junta elevar al tribunal los documentos originales que obren en el expediente o copia de los mismos certificados por la Junta y la transcripción de la prueba oral, dentro de los quince (15) días siguientes a la expedición del auto. La revisión ante el Tribunal de Primera Instancia se limitará exclusivamente a cuestiones de derecho.

El Tribunal de Primera Instancia dictará su resolución en el caso dentro de un término de veinte (20) días a contar desde la fecha en que el caso quede sometido, y la resolución final así dictada tendrá carácter de final y definitiva.

Artículo 6. — Mapas de “Zonas Susceptibles a Inundaciones”. (23 L.P.R.A. § 225e)

La Junta preparará y adoptará mapas de zonas declaradas “Zonas Susceptibles a Inundaciones” conforme al Artículo 3 de la presente ley.

Artículo 7. — Reglamento. (23 L.P.R.A. § 225F)

La Junta, con el asesoramiento del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, adoptará un reglamento con arreglo a la Ley Orgánica de la Junta de Planificación que incluya en sus disposiciones aquellas medidas necesarias para evitar pérdidas de vida y hacienda mediante el control de edificaciones en las zonas declaradas susceptibles a inundación. La Junta podrá solicitar

del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales la ayuda técnica para la preparación de este reglamento.

Dicho reglamento clasificará las “Zonas Susceptibles a Inundaciones” de acuerdo con la intensidad de peligro a que estén expuestas la vida y hacienda de las familias ubicadas o que puedan establecerse en dichas zonas.

La Junta podrá declarar zonas provisionales inundables aquellas áreas inmediatamente adyacentes a cualquier cuerpo de agua cuya proximidad a dichos cuerpos de agua las constituyan en áreas de peligro grave de inundación. A estas zonas provisionales inundables así declaradas les será aplicable el reglamento adoptado inmediatamente después de su adopción, independientemente de lo establecido en esta ley para la declaración de zonas susceptibles a inundaciones por el término de un (1) año, prorrogable en casos justificados por un término adicional de seis (6) meses, dentro de cuyo término se determinará, siguiendo el procedimiento anteriormente establecido, si dichas zonas o cualquiera otra en dicha área serán declaradas zonas susceptibles a inundaciones. Será obligación de la Junta notificar a todos y cada uno de los alcaldes del Estado Libre Asociado cuyos municipios estén afectados por las zonas provisionales inundables que hubiere establecido conforme a este artículo. Dicha notificación deberá ir acompañada del mapa de inundación donde se demarque la zona que se intenta así declarar. Esta notificación deberá ser publicada mediante su fijación en sitio visible en la alcaldía de los municipios afectados. La declaración de zonas provisionales inundables entrará en vigor quince (15) días después de ser notificada al alcalde o alcaldes en la forma provista anteriormente.

Artículo 8. — Actos ilegales. (23 L.P.R.A. § 225g)

En las “Zonas Susceptibles a Inundaciones”, será ilegal en lo sucesivo:

- (a) Construir edificación o estructura alguna, depositar relleno, hacer mejoras sustanciales a edificaciones o estructuras existentes u otros desarrollos en las zonas susceptibles a inundaciones que no hayan cumplido con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones, a partir de la fecha de vigencia del mismo.
- (b) Vender, arrendar o en cualquier otra forma traspasar terrenos en dichas zonas sin advertirle al potencial arrendatario, ocupante o titular del mismo por cualquier medio lícito que deberá cumplir con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones para cualquier construcción, uso o desarrollo. Dicha advertencia deberá ser incluida en el documento escrito sobre la transacción de la que se trate.

Artículo 9. — Penalizaciones por infracciones a esta ley. (23 L.P.R.A. § 225h)

- (a) Toda persona que voluntaria, ilegal y maliciosamente contraviniera lo dispuesto en el Artículo 8 precedente será culpable de un delito menos grave y, convicta que fuere, se castigará con una multa máxima de quinientos dólares (\$500) o reclusión máxima por un término de seis (6) meses, o ambas penas a discreción del tribunal.
- (b) Siempre que la infracción denunciada consista en haber llevado a cabo alguna edificación, construcción, depósito de relleno, mejora sustancial a edificio o estructura existente u otros desarrollos ubicados en una “Zona Susceptible a Inundación” la sentencia que se dicte, además de la pena indicada en el inciso (a) de esta sección, dispondrá que aquella parte de la edificación,

ampliación o desarrollo objeto de la denuncia que no cumplierse con los requerimientos y disposiciones del reglamento de zonas susceptibles a inundaciones será demolida, removida o corregida dentro de los treinta (30) días siguientes en que se firme la sentencia dictada. La orden del tribunal será diligenciada por el alguacil. En aquellos casos que la orden del tribunal afecte una (1) o más viviendas, la misma será diligenciada por el alguacil con el personal del Departamento de la Vivienda.

Artículo 10. — Vigilancia sobre las “Zonas Susceptibles a Inundaciones”. (23 L.P.R.A. § 225i)

Tan pronto sea firme la declaración de una “Zona Susceptible a Inundaciones”, la Junta deberá notificarlo al Departamento de la Vivienda, al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y la Oficina de Gerencia de Permisos. La Oficina de Gerencia de Permisos será responsable de llevar a cabo la vigilancia de las “Zonas Susceptibles a Inundaciones” en todo Puerto Rico. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales colaborará con la Oficina de Gerencia de Permisos en la vigilancia de las zonas susceptibles a inundaciones ubicadas en la zona costanera y el Departamento de la Vivienda en la vigilancia en áreas fuera de la zona costanera, quedando dichos organismos gubernamentales por la presente facultados para nombrar, con cargo a los fondos de su presupuesto funcional, inspectores y vigilantes para dichas zonas con el fin de evitar la infracción o violación de las disposiciones de esta ley.

Artículo 11. — Facultades y deberes del Departamento de la Vivienda. (23 L.P.R.A. § 225j)

Tan pronto como el Departamento de la Vivienda sea notificado de la declaración de “Zona Susceptible a Inundaciones”, y según se lo permitan los fondos disponibles, procederá en consulta y coordinación con el alcalde o los alcaldes afectados al estudio de las medidas para el realojo de las familias afectadas por inundaciones o la eliminación de las causas que producen la inundación. Con la colaboración del Departamento de Transportación y Obras Públicas y el Departamento de Recursos Naturales estudiará las obras que sean necesarias para evitar la pérdida de vidas y haciendas por efecto de inundaciones. Igualmente, de ser necesario, podrá adquirir terrenos o edificaciones para facilitar la realización de su encomienda o sanear y hacer no inundable tales terrenos, según las respectivas leyes de su creación y los reglamentos adoptados al amparo de las mismas y de la presente ley.

Disponiéndose, que cualquier poseedor que, a la fecha de vigencia de esta ley, tuviere enclavada su residencia única y permanente o comercio, negocio o industria que constituya su único medio de sustento y que fuera lanzado o desalojado al amparo de las disposiciones de este capítulo o de los reglamentos aprobados en virtud del mismo, tendrá derecho a recibir una compensación adecuada conforme al valor de la estructura y para cubrir sus gastos de reubicación y desalojo.

Artículo 12. — Deberes adicionales del Departamento de la Vivienda y del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. (23 L.P.R.A. § 225k)

Será deber del Departamento de la Vivienda denunciar ante la Junta la existencia de circunstancias que, a su juicio, justifiquen la declaración de una “Zona Susceptible a Inundaciones” en la zona urbana o rural de un municipio con excepción de la zona costanera en cuyo caso será la responsabilidad del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de acuerdo con lo dispuesto por esta ley.

Artículo 13. — (23 L.P.R.A. § 225l)

El Departamento de la Vivienda tendrá facultad para aprobar los reglamentos para el cumplimiento e implementación de las funciones que por la presente ley se le asignan. Los referidos reglamentos tendrán fuerza de ley, una vez cumplidos los requisitos de la Ley sobre Reglamentos de 1958 [Nota: Derogada por la Ley 170-1988, derogada y sustituida por la [Ley 38-2017](#), “[Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico](#)”].

Artículo 13-A. — Disposiciones misceláneas. (23 L.P.R.A. § 225m)

Por la presente se autoriza a cualquier funcionario o empleado de las agencias mencionadas en este capítulo a penetrar en terrenos ubicados en zonas declaradas Zonas Susceptibles a Inundaciones con el propósito de cumplir deberes impuestos por esta ley o por Reglamentos al efecto. Este derecho se ejercerá en forma razonable. En caso de negativa de un dueño de terrenos a permitir la entrada a los mencionados funcionarios o empleados, éstos someterán una declaración jurada al Juez de Distrito correspondiente quien dictará una orden autorizando la entrada. El incumplimiento de esta orden constituirá desacato al tribunal.

Artículo 14. — Intención Legislativa (23 L.P.R.A. § 225 nota)

Se declara que es la intención legislativa que si cualquier disposición de esta ley [este capítulo] o su aplicación a cualquier persona o circunstancia, fuere declarada nula, el resto de la ley y la aplicación de dicha disposición a personas o circunstancias que no sean aquéllas respecto a las cuales se hizo tal declaración de nulidad, no serán afectadas por dicha declaración.

Artículo 15. — Esta ley empezará a regir inmediatamente después de su aprobación

“Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones”
[Ley 3 de 27 de septiembre de 1961, 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—INUNDACIONES.](#)