P. de la C. 1649 (P. del S.880)

Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico

Hon. Thomas Rivera Schatz
Senado de Puerto Rico
Presidente

Hon. Norma Burgos Andújar
Presidenta
Comisión de Desarrollo Económico y Planificación

Hon. Larry Seilhammer
Presidente
Comisión de Urbanismo e Infraestructura

Hon. Migdalia Padilla Alvelo
Presidenta
Comisión de Hacienda

21 de septiembre de 2009

¿Porqué una nueva Ley de Permisos?

- El proceso de permisos en Puerto Rico se encuentra en estado crítico por complejo, inefectivo, costoso e incierto.
- Atenta contra iniciativas socioeconómicas, culturales y empresariales.
- Una de las áreas más problemáticas y deficientes en el Gobierno.
- Afecta gravemente nuestro desarrollo económico e impide la creación de empleos.
- Limita la solución de problemas de índole social y ambiental.
- Promueve la construcción informal atentando contra el medioambiente, la salud y la vida.

Resulta indispensable diseñar e implementar un nuevo modelo de permisos.

Mensaje del Gobernador

"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

Mejores Prácticas

- Se analizaron los cambios introducidos en los procesos de evaluación de permisos en otras jurisdicciones, que aplican a nuestra realidad social.

- Creación de Oficinas Integradas de Permisos
- Incorporación de Tecnología
- Implementación de Mecanismos de Certificación Profesional
- Acortar Términos y Simplificar Procesos
- Crear Reglas Más Claras y Certeras
- Fortalecer la Fiscalización Mediante Mecanismos de Contrapesos

Objetivos de la Ley

- Establecer las bases jurídicas para la creación de una estructura moderna y para la evaluación y otorgamiento de permisos en Puerto Rico que garantice la transparencia, agilidad y eficiencia.

- Esta nueva estructura, además de lograr un verdadero balance entre el desarrollo económico y la protección de nuestros recursos naturales, también protege el derecho al disfrute de la propiedad.

- Así mismo, promueve el desarrollo integral y sostenible para ésta y futuras generaciones.

Metas de la Ley

- Los preceptos que rigen la nueva Ley son los siguientes:

Total transparencia en los procesos de evaluación, otorgación o denegación de permisos;

Requisitos y reglamentos claros y simplificados;

Reducción sustancial en el tiempo para obtener un permiso gubernamental;

Fiscalización efectiva, real y oportuna; y

Modernización, confiabilidad, agilidad, certeza y eficiencia que faciliten la inversión en Puerto Rico.

Protección al ambiente.

Nuevos componentes del Proceso

Público[1]

- Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE)
- Oficiales de Permisos
- Oficina del Inspector General de Permisos
- Junta Revisora

Privada[2]

- Profesional Autorizado (PA)
- Inspector Autorizado (IA)

- Director Ejecutivo
- Junta Adjudicativa
- Gerentes de Permisos
- Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental

[1] Le aplica la Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, según enmendado, conocida como la Ley de Ética Gubernamental de Puerto Rico.
[2] Le aplicará el Código de Ética de su profesión.

Detalles de los Componentes

- **Permisos Ministeriales**
  - Profesional Autorizado (PA)
    - Inspector Autorizado (IA)
  - Municipios Autónomos (I-V)
  - Director Ejecutivo OGPE
    - Secretaría
    - Representantes de Servicios
    - Gerentes de Permisos
      - Medioambiente
      - Salud y Seguridad
      - Infraestructura
      - Recomendaciones sobre Usos
      - Arqueología y Conservación Histórica
      - Edificabilidad, Código de Energía y Construcción
      - Unidades
    - División Cumplimiento Ambiental
- **Permisos Discrecionales**
  - Junta Adjudicativa
    - Junta Revisora
      - Tribunal Supremo
      - Cuerpo Colegiado (3 miembros asociados)
        - Vasta experiencia en procesos de permisos y planificación
        - Planificador Licenciado y Científico Ambiental — Miembro Alterno
        - Abogado (Presidente) — Miembro Alterno
        - Ingeniero o Arquitecto — Miembro Alterno
- **Inspector General de Permisos**
  - Secretaría
  - Regulación
  - Auditoría
  - Fiscalización de Cumplimientos

Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE)

Unidades
(Gerentes de Permisos)

1. Medioambiente;
2. Salud y Seguridad;
3. Infraestructura;
4. Recomendaciones sobre Usos;
5. Arqueología y Conservación Histórica; y
6. Edificabilidad, Códigos Energéticos y de Construcción.

División
(Director)

- Evaluación de Cumplimiento Ambiental

Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE)

Funciones

- Evaluará, concederá o denegará los permisos que hasta ahora están bajo la jurisdicción de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).
- Así mismo, autorizará la mayor parte de las consultas de ubicación que actualmente están bajo la jurisdicción de la Junta de Planificación (JP).
- Determinará Cumplimiento Ambiental en toda acción, sujeta a un análisis de impacto ambiental bajo la Ley de Política Pública Ambiental y sus respectivos reglamentos.

Junta Adjudicativa

- Compuesta por:
  - 3 Miembros Asociados; y
  - 1 Miembro Alterno en cada región donde ubique la OGPE.

- Adjudicará las solicitudes de permisos discrecionales presentadas ante la OGPE.

Gerentes de Permisos

- Tendrán las siguientes funciones:
  - Evaluar toda la documentación sometida para emitir sus recomendaciones ante al Director Ejecutivo, dentro del área de su competencia.
  - Determinar, luego de la correspondiente evaluación, si la acción solicitada cumple con las disposiciones de esta Ley, de los Reglamentos de Planificación, del Reglamento Conjunto de Permisos o cualquier otra disposición legal, aplicable al área de competencia de su respectiva Unidad.
  - Emitir recomendaciones a solicitud de los Municipios Autónomos con Jerarquía (I-V).
  - Los Gerentes de Salud y Seguridad podrán otorgar Certificaciones, tanto de Salud Ambiental, como de Prevención de Incendio.
  - Los Gerente de Edificabilidad, Códigos Energéticos y de Construcción podrán evaluar y aprobar permisos de Uso de Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).
  - Evaluarán las solicitudes de Permisos Verdes.

Director de Evaluación

Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental

- Es un oficial designado por el Director Ejecutivo de la OGPE, en consulta con la Junta de Calidad Ambiental (JCA), cuya función es velar por el cumplimiento de las leyes y reglamentos ambientales en el proceso de evaluación de permisos.

Entidades Gubernamentales Concernidas

- Aquellas Entidades Gubernamentales, entiéndase Departamentos, Agencias, Oficinas y Corporaciones Públicas, que de una manera u otra intervienen en el proceso de otorgamiento de permisos.

- Realizar las funciones para las que originalmente fueron creadas, la de fiscalizar y proteger los importantes intereses que sus leyes orgánicas les delegan y podrán fiscalizar el cumplimiento de los solicitantes con los permisos otorgados.

- Podrán acudir a un nuevo foro especializado e independiente, el Inspector General de Permisos, para que éste atienda querellas de fiscalización de cumplimiento e imponga cualquier multa que corresponda, a tenor con esta nueva Ley de Permisos.

- Tendrán 180 días para atemperar sus reglamentos a lo requerido por esta Ley, a fin de uniformar los aspectos del proceso de evaluación de permisos.

Oficiales de Permisos

- Asegurar el flujo eficiente y ágil de información necesaria para el descargue de las funciones de la OGPE, particularmente los Gerentes de Permisos y del Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental.

- Funcionarios designados por los Jefes de las Entidades Gubernamentales para laborar desde éstas, en particular aquellas corporaciones públicas relacionadas a infraestructura.

Profesionales Autorizados (PA)

- Podrán ser Agrimensores, Agrónomos, Arquitectos, Ingenieros, Geólogos y Planificadores licenciados todos que obtengan la autorización, así como cualquier profesional licenciado en áreas relacionadas a la construcción y que cumplen con los requisitos que establezca el Inspector General de Permisos, entre éstos: Educación continuada, seguro de impericia profesional, costos por sus servicios y pago de fianzas. Además, se le requiere 5 años de experiencia.

- Evaluarán o expedirán, en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley y cualquier otra disposición legal aplicable, los permisos ministeriales que identifica la Ley y el Reglamento Conjunto.

- Ningún profesional autorizado podrá expedir permisos a un proyecto en el que haya participado en cualquier fase, o asunto, o tenga algún interés personal o económico directo o indirecto en el Proyecto o esté relacionado al solicitante o al representante autorizado del solicitante dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

- Podrá otorgar Permisos de Uso a Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

- Deberán estar capacitados y acreditados por la Oficina del Inspector General de Permisos bajo las guías de Diseño Verde que serán establecidas en el Reglamento Conjunto.

Inspector Autorizado (IA)

- Será toda persona natural que haya sido debidamente autorizada por la Oficina del Inspector General de Permisos.

- Evaluarán y expedirán ciertas certificaciones tales como; Certificación de Salud Ambiental y la Certificación para la Prevención de Incendios.

- Deberán tomar los cursos y aprobar el examen que mediante reglamento determine la Oficina del Inspector General de Permisos para cada uno.

Inspector General de Permisos

- Se crea la Oficina del Inspector General de Permisos como organismo independiente dentro de la Rama Ejecutiva con los poderes fiscalizadores conferidos por esta Ley y los reglamentos que se adopten al amparo de la misma.

- La Oficina del Inspector General de Permisos estará dirigida por el Inspector General de Permisos, quien será nombrado por el Gobernador con el consejo y consentimiento de la Asamblea Legislativa, por el término de diez (10) años contados desde su nombramiento.

- Las querellas atendidas ante el Inspector General serán revisables ante el Tribunal de Primera Instancia.

Inspector General de Permisos

Funciones

- Recibir y atender las querellas presentadas e imponer multas de ser necesario.
- Podrá radicar querellas a *motu propio.*
- Comparecer como parte indispensable en calidad de representante del interés público en todo procedimiento que se impugne una determinación final de:
  - la Oficina de Gerencia de Permisos,
  - Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V ; o
  - de un Profesional Autorizado.
- Solicitar la revocación de una determinación final o la paralización de una obra de construcción ante el Tribunal de Primera Instancia, posterior a la investigación administrativa instada por una querella.
- Tendrá facultad para decretar el cierre sumario o inmediato de un establecimiento comercial que viole la Ley de Permisos o sus reglamentos.
- Radicar querellas a *motu propio* o a petición de partes:
  - en contra de los Profesionales Autorizados y
  - establecer medidas disciplinarias y multas administrativas que impondrá por violaciones a la Ley, Reglamentos u Obligaciones.
- Emitir ordenes temporeras de cese y desista en cualquier caso de:
  - peligro grave, inminente e inmediato a la salud o seguridad de Permisos o el medioambiente, y que no pueda evitarse de otro modo.

Inspector General de Permisos

Funciones

- Establecer los requisitos mínimos que tendrá que cumplir aquellas personas que quieren fungir como Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados incluyendo lo relativo a:
  - Preparación Académica
  - Experiencia Profesional
  - Cursos de Capacitación
  - Educación Continuada
  - Exámenes
  - Seguro de impericia profesional
  - Costos por sus servicios
  - Pago de fianza, entre otros.
- Establecer el procedimiento para inhabilitar sumariamente a un Arquitecto Licenciado o Ingeniero Licenciado por incumplimiento con las responsabilidades que le establece la Ley de Certificaciones.
- Auditar los primeros 3 años, como mínimo:
  - 50% de los permisos de los Profesionales Autorizados;
  - 20% de las determinaciones finales y permisos de la Oficina de Gerencia; y
  - 10% de las certificaciones que emiten los Inspectores Autorizados.

Querellas

El público general podrá presentar querellas ante la Oficina del Inspector General de Permisos por:

- Incumplimiento con las disposiciones de los permisos expedidos
- Ausencia de un permiso requerido
- Incumplimiento de cualquier disposición de esta Ley y sus reglamentos.

Trámite de Querellas, Cese y Desista

Permisos otorgados por OGPE, Junta Adjudicativa, Municipios Autónomos (I-V) , Entidades Gubernamentales Concernidas o PA

Inspector General de Permisos Impondrá Multa, Revocará , Paralizará o Emitirá Cese y Desista, según aplique

15 días para atiende y tomar acción correspondiente. Si en el termino de 15 días no actúa el querellante podrá acudir al TPI.

Tribunal de Primera Instancia

Tribunal Supremo

Junta Revisora

Características y Jurisdicción

- Un organismo cuasi-judicial, colegiado, independiente y especializado. Lo preside un abogado(a) y hace determinaciones de hechos y conclusiones de derecho.

- Revisa aquellas determinaciones finales provenientes de la Oficina de Gerencia de Permisos, del Profesional Autorizado, y de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V.

Municipios Autónomos

La Ley y los Municipios Autónomos

- Los Municipios Autónomos que han alcanzado las Jerarquías I a la V, continuaran otorgando determinaciones finales y permisos, al igual que los que logren dichas jerarquías en el futuro, con respecto a sus facultades jerarquías y competencias otorgadas para evaluar y aprobar o denegar permisos.

- Los Municipios Autónomos al igual que las Entidades Gubernamentales Concernidas tendrán 180 días para atemperar sus reglamentos a lo requerido por esta Ley, a fin de uniformar los aspectos del proceso de evaluación de permisos.

- Los Municipios Autónomos que tengan convenio de delegación de competencias y transferencias de jerarquías y facultades, o los que las adquieran en el futuro, podrán nombrar 2 Miembros Asociados, y 1 Miembro Alterno a la Junta Adjudicativa que les corresponda, para entender en aquellas solicitudes provenientes de sus municipios y que estén dentro de la jerarquía concedida.

Oficinas Regionales

Las Oficinas Regionales

- El Director Ejecutivo establecerá oficinas regionales según determine la JP.

- La Oficina Central de la OGPE radicará en San Juan y a la vez fungirá como la oficina regional correspondiente a la región metropolitana, según la designe la JP.

Términos de Revisión

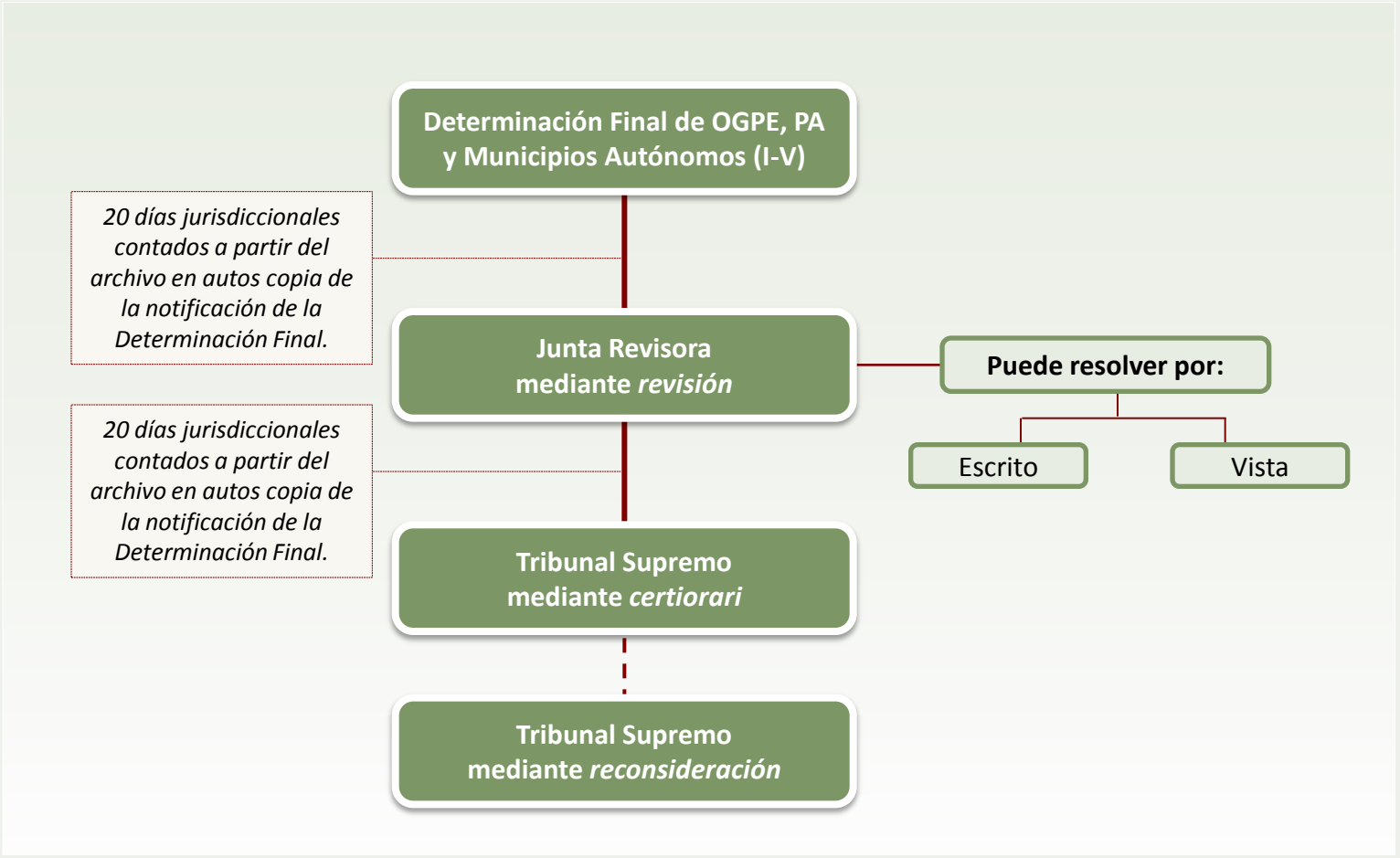
Permisos Ministeriales

- La parte adversamente afectada por una Determinación Final de la OGPE, un Profesional Autorizado o los Municipios Autónomos con Jerarquía (I-V), podrá presentar un recurso de *revisión* ante la Junta Revisora, dentro del término de 20 días, contados a partir del archivo en autos copia de la notificación de la Determinación.

- La parte adversamente afectada por una Determinación de la Junta Revisora, podrá presentar un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo, dentro del término de 20 días, contados a partir del archivo en autos copia de la notificación de la Determinación.

- La parte adversamente afectada por una Determinación del Tribunal Supremo, podrá solicitar *reconsideración.*

Revisión Determinación Final Ministerial



Términos de Revisión

Permisos Discrecionales

- La parte adversamente afectada por una Determinación Final de la Junta Adjudicativa o los Municipios Autónomos con Jerarquía (I-V), podrá presentar un recurso de *revisión* ante la Junta Revisora, dentro del término de 20 días, contados a partir del archivo en autos copia de la notificación de la Determinación.

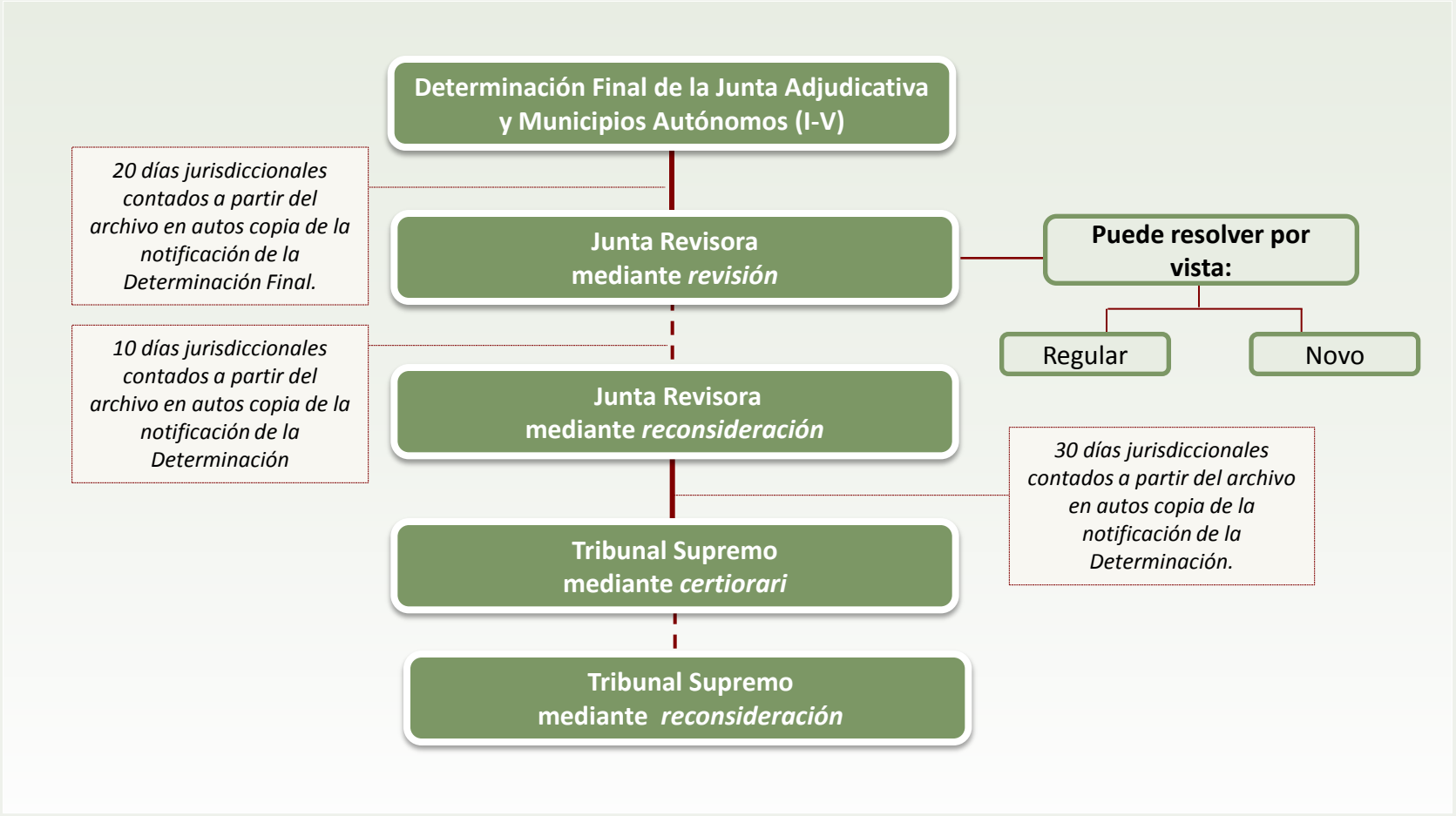
- La parte adversamente afectada por una Determinación de la Junta Revisora, podrá solicitar *reconsideración* dentro de los 10 días naturales, contados a partir del archivo en autos copia de la notificación de la Determinación.

- La parte promovida presentará su oposición dentro de 10 días desde la presentación de la moción de reconsideración. La Junta Revisora resolverá la moción dentro de los 30 días siguientes de haber sido debidamente radicada la moción de reconsideración por la parte adversamente afectada.

- La parte adversamente afectada por una Determinación de la Junta Revisora, podrá presentar un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo, dentro del término de 20 días, contados a partir del archivo en autos copia de la notificación de la Determinación.

- La parte adversamente afectada por una Determinación del Tribunal Supremo, podrá solicitar *reconsideración*.

Revisión Determinación Final Discresional



Reglamento Conjunto

Para Edificación y Uso de Terrenos

- Evaluación y expedición de determinaciones finales y permisos
- Sistema uniforme de adjudicación
- Guías de *Diseño Verde*
- Radicación y trámite de querellas
- Cualquier otro asunto que la ley haya referido atenderse

Otros Reglamentos

Reglamentos necesarios

- Las entidades que en esta Ley se crean, tendrán 180 días para la redacción y aprobación de los Reglamentos necesarios para implantar la Ley.

- Dentro de los reglamentos a prepararse, el "Reglamento Conjunto para Edificación y Uso de Terrenos" se considerará complementario a la Ley de Permisos.

Medidas Transitorias

- La Ley incorpora medidas transitorias para viabilizar la transferencia de funciones y el traspaso de los casos de la ARPE y algunos de la JP a la OGPE.

- Igualmente, contempla la transferencia de funciones y el traspaso de los casos ante la actual Junta de Apelaciones de Construcción y Lotificación (JACL) a la nueva Junta Revisora.

- 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.

Anejo 1

- Tabla Matriz de Permisos y Uso de Terrenos Ministeriales y los Discrecionales

Tabla Matriz

Tabla Matriz de Permisos y Usos de Terrenos Ministeriales o Discrecionales

Num.	Usos de Terrenos y Permisos	Solicitud				Gerentes de Permisos						División Cumplimiento Ambiental						Oficiales de Permisos					Determinación Final		Junta Revisora		Tribunal Supremo	Fianza/ Inspector General
		OGPE	PA	MA	Insp. Aut	Salud y Seg.	Arq. Y Cons.	Edificabilidad	Cometarios Usos	Infraestructura	Medio Amb.	Exc. Categórica	Documento Ambiental					Infraestructura				DRNA ICP	Director Ejecutivo	Junta Adjudicativa	Revisión	Reconsideracion	Certiorari	Querella
													Eval. Ambiental		DIA			AAA	AEE	ACT			Ministerial	Discresional	Discresional			Revocacion / Paralización
														DIA-P	DIA-PA	DIA-F												
1	Consulta de Ubicación	X					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	NO ES UN PERMISOS
2	Lotificación	X		X			X	X	X	X	X	X	X					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO ES UN PERMISOS
3	Desarrollo Preliminar	X		X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO ES UN PERMISO
4	Desarrollo Preliminar Alterno	X		X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO ES UN PERMISO
5	Anteproyecto	X		X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X	X		NO ES UN PERMISO
6	Anteproyecto Alterno	X		X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X	X		NO ES UN PERMISO
7	Permisos de Urbanización	X		X																			X	X	X	X	X	X
8	Permisos de Construcción	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X						X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
9	Permisos de Construcción Remodelación	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X					X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
10	Permisos de Demolición	X	X	X								X																X
11	Permisos de Uso	X	X	X		X						X											X	X	X	X	X	X
12	Permisos General (Plan CES,DS-3,PFE)		X																									X
13	Certificación de Salud Ambiental	X	X		X	X																						X
14	Certificación Prevencion Incendio	X	X		X	X																						X
15	Permiso Verd Y PYMES	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X						X	X	X	X	X	X		X	X	x	X