

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1155

23 de marzo de 2026

Presentado por la señora *Soto Aguilú*

Referido a la Comisión de Planificación, Permisos, Infraestructura y Urbanismo

LEY

Para añadir, inmediatamente después del Artículo 15.2, los nuevos Artículos 15.3, 15.4, 15.5, 15.6, 15.7, 15.8 y 15.9 a la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como la “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, a los fines de establecer la política pública de simplificación y homologación de los distritos de calificación en Puerto Rico; ordenar a la Junta de Planificación la revisión integral de los distritos de calificación vigentes y la adopción de una Matriz Uniforme de Equivalencias de Distritos de Calificación basada en criterios de intensidad y capacidad de uso; disponer para la reducción de redundancias, la armonización de nomenclaturas y la uniformidad interpretativa entre el Reglamento Conjunto, el Plan de Uso de Terrenos y los planes territoriales municipales; establecer criterios rectores para la transición ordenada al nuevo esquema simplificado; proteger los usos, permisos, autorizaciones y derechos adquiridos conforme a ley; disponer para la armonización cartográfica y reglamentaria de los municipios autónomos con jerarquía reconocida al amparo de la Ley 161-2009 y del Código Municipal de Puerto Rico; establecer informes periódicos a la Asamblea Legislativa; fijar términos para su cumplimiento; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 161-2009, según enmendada, conocida como la “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, constituye el estatuto principal que organiza el sistema de permisos aplicable al desarrollo, uso de terrenos, construcción y operación de negocios en Puerto Rico. En su Capítulo XV, la Ley dispone para el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos

y Operación de Negocios. La compilación vigente revisada al 19 de agosto de 2024 ubica en dicho Capítulo el Artículo 15.1 sobre el Reglamento Conjunto y el Artículo 15.2 sobre intervención y participación, por lo que esta medida se inserta correctamente a continuación de ese andamiaje normativo.

Dentro de ese marco regulatorio, la calificación de los terrenos y la determinación de los usos permitidos, ministeriales, accesorios, condicionales o discrecionales ocupan un lugar central en la operación diaria del sistema y en la previsibilidad normativa que debe ofrecerse a la ciudadanía, a los municipios, a los profesionales autorizados, a los profesionales licenciados y al sector productivo. El Reglamento Conjunto vigente de la Junta de Planificación es el Reglamento Núm. 9473, con vigencia del 16 de junio de 2023.

No obstante, el *Informe Final del Task Force para la Simplificación del Sistema de Permisos de Puerto Rico*, revisado al 31 de octubre de 2025, identifica que el esquema vigente de zonificación y calificación territorial continúa caracterizado por una multiplicidad excesiva de distritos, solapamientos regulatorios, redundancias conceptuales y una dualidad interpretativa que dificulta la aplicación uniforme de la norma. Como respuesta, el informe recomienda una reforma dirigida a implantar una zonificación basada en equivalencias de distritos, apoyada en una clasificación del territorio por intensidad y capacidad de usos, la implantación de equivalencias para simplificar la normativa y la utilización del transecto rural-urbano como criterio orientador de organización territorial.

El mismo informe indica que dicha reforma requiere revisar y analizar los distritos de zonificación existentes para identificar solapamientos y redundancias; definir equivalencias claras entre los distritos actuales y los propuestos; reducir el número de distritos mediante su consolidación; y establecer una transición gradual que minimice impactos en las actividades económicas y sociales. Asimismo, recomienda incorporar mecanismos de monitoreo continuo y evaluación periódica para ajustar el esquema conforme a cambios demográficos, económicos y ambientales.

La presente medida responde a ese señalamiento estructural. Su propósito no es desarticular la planificación territorial, ni alterar de forma súbita las clasificaciones, designaciones o protecciones reconocidas por otras leyes, por el Plan de Uso de Terrenos o por instrumentos de ordenación territorial válidamente adoptados. Tampoco persigue eliminar, por vía legislativa inmediata, todos los distritos existentes. Lo que se propone es establecer una política pública clara y un mandato legal específico para que la Junta de Planificación desarrolle, adopte e implante una Matriz Uniforme de Equivalencias de Distritos de Calificación y un esquema simplificado de homologación que reduzca redundancias, armonice nomenclaturas y facilite una transición ordenada hacia un modelo territorial más inteligible, predecible y consistente.

Esta Asamblea Legislativa entiende que Puerto Rico requiere un sistema de distritos de calificación menos fragmentado, más comprensible para el ciudadano y más compatible con la realidad contemporánea de la infraestructura, la densidad, la protección ambiental, la revitalización urbana y la necesidad de certeza jurídica. La simplificación de los distritos de calificación, acompañada de criterios objetivos de equivalencia y de una transición razonable, contribuirá a reducir conflictos interpretativos, agilizar evaluaciones, mejorar la coordinación entre la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos y los municipios autónomos, y fortalecer la confianza en el sistema de permisos sin menoscabar el interés público. Esa orientación es consistente con la función rectora de la Junta de Planificación bajo la Ley Núm. 75 de 25 de junio de 1975, con la vigencia del Reglamento Núm. 9473, con el Libro VI del Código Municipal de Puerto Rico y con el marco del Plan de Uso de Terrenos.

Por ello, esta Ley dispone para la revisión integral de los distritos vigentes, la adopción de una tabla oficial de equivalencias, la simplificación gradual del esquema de calificación territorial, la armonización con los instrumentos municipales y la protección de los derechos adquiridos, usos existentes y trámites en curso, mediante un proceso ordenado, público y calendarizado.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se añaden, inmediatamente después del Artículo 15.2, los nuevos
2 Artículos 15.3, 15.4, 15.5, 15.6, 15.7, 15.8 y 15.9 a la Ley 161-2009, según enmendada, para
3 que lean como sigue:

4 *“Artículo 15.3.- Política pública de simplificación y homologación de distritos de*
5 *calificación.*

6 *Será política pública del Gobierno de Puerto Rico reducir la complejidad normativa*
7 *derivada de la multiplicidad, redundancia, solapamiento o dispersión de los distritos de calificación*
8 *aplicables al desarrollo, uso de terrenos, construcción y operación de negocios, mediante la*
9 *simplificación, homologación y armonización de tales distritos dentro de un esquema uniforme,*
10 *inteligible, predecible y territorialmente coherente.*

11 *Esa política pública estará dirigida a promover un modelo de calificación que facilite la*
12 *interpretación y aplicación uniforme de la normativa; permita establecer equivalencias funcionales*
13 *claras entre distritos existentes y distritos consolidados; reduzca conflictos interpretativos entre*
14 *nomenclaturas estatales y municipales; incorpore criterios de intensidad y capacidad de uso del*
15 *territorio; propicie, cuando proceda, la compatibilidad de usos mixtos; proteja áreas ambiental,*
16 *agrícola, ecológica, patrimonial o culturalmente sensitivas; y permita una transición ordenada que*
17 *no menoscabe derechos adquiridos ni afecte irrazonablemente la estabilidad regulatoria.*

18 *La implantación de esta política pública deberá realizarse de forma compatible con el Plan*
19 *de Uso de Terrenos de Puerto Rico, con el Reglamento Conjunto, con los planes territoriales*
20 *municipales vigentes y con las facultades que el ordenamiento confiere a la Junta de Planificación,*
21 *a la Oficina de Gerencia de Permisos y a los municipios autónomos con jerarquía reconocida al*

1 *amparo de la Ley 161-2009 y del Código Municipal de Puerto Rico, salvo en aquello que esta Ley*
2 *disponga expresamente.”*

3 *“Artículo 15.4.- Revisión integral de distritos vigentes y Matriz Uniforme de*
4 *Equivalencias de Distritos de Calificación.*

5 *La Junta de Planificación deberá realizar una revisión integral de los distritos de*
6 *calificación vigentes contenidos en el Reglamento Conjunto, en reglamentación especial aplicable*
7 *y en los instrumentos de ordenación territorial municipal pertinentes, con el propósito de*
8 *identificar redundancias, solapamientos, incompatibilidades de nomenclatura, divergencias*
9 *interpretativas, vacíos regulatorios y oportunidades de consolidación.*

10 *Como resultado de dicha revisión, la Junta de Planificación adoptará, conforme al*
11 *procedimiento legal y reglamentario aplicable, una Matriz Uniforme de Equivalencias de Distritos*
12 *de Calificación de Puerto Rico, que servirá de instrumento rector para armonizar la*
13 *correspondencia entre:*

- 14 *(a) los distritos de calificación vigentes del Reglamento Conjunto;*
15 *(b) los distritos establecidos en instrumentos municipales de ordenación territorial;*
16 *(c) los distritos históricos o remanentes cuya nomenclatura continúe produciendo efectos*
17 *regulatorios o interpretativos; y*
18 *(d) los distritos simplificados o consolidados que la Junta de Planificación adopte para*
19 *adelantar la política pública dispuesta en esta Ley.*

20 *La Matriz Uniforme de Equivalencias de Distritos de Calificación deberá identificar de*
21 *forma clara la correspondencia funcional entre distritos, los criterios de compatibilidad aplicables,*
22 *el alcance transitorio de cada equivalencia y, cuando corresponda, las limitaciones o condiciones*

1 *necesarias para preservar el interés público, la seguridad, la salud, la protección ambiental, la*
2 *protección patrimonial, la actividad agrícola o la capacidad de infraestructura del área concernida.*

3 *La adopción de equivalencias al amparo de este Artículo no se interpretará, por sí sola,*
4 *como eliminación automática de restricciones sustantivas especiales ni como autorización para*
5 *ampliar usos en contravención a protecciones expresamente dispuestas por ley, por reglamentación*
6 *especial válida o por instrumentos territoriales válidamente adoptados.”*

7 *“Artículo 15.5.- Criterios rectores para la simplificación de distritos.*

8 *La simplificación, homologación y consolidación de los distritos de calificación se regirá por*
9 *los siguientes criterios rectores:*

10 *(a) la intensidad de los usos permitidos y la posibilidad de organizar los usos de forma*
11 *acumulativa o escalonada, cuando ello facilite una aplicación más neutral, objetiva y predecible;*

12 *(b) la capacidad de uso del territorio, incluyendo la disponibilidad y suficiencia de*
13 *infraestructura vial, sanitaria, eléctrica, hidráulica y de servicios esenciales;*

14 *(c) la compatibilidad entre usos existentes, usos propuestos y patrones de desarrollo*
15 *circundante;*

16 *(d) la necesidad de reducir el número de distritos cuando existan redundancias,*
17 *solapamientos conceptuales o diferencias nominales sin justificación regulatoria sustancial;*

18 *(e) la conveniencia de armonizar nomenclaturas y parámetros regulatorios entre el ámbito*
19 *estatal y municipal;*

20 *(f) la protección de áreas agrícolas, ecológicas, costeras, inundables, geológicamente*
21 *sensitivas, patrimoniales o de alto valor ambiental o cultural;*

1 (g) *la revitalización urbana, la densificación donde exista infraestructura adecuada y la*
2 *promoción responsable de usos mixtos cuando ello sea compatible con el contexto territorial;*

3 (h) *la utilización del transecto rural-urbano como criterio orientador de organización*
4 *territorial, cuando resulte útil para distinguir gradaciones razonables desde áreas rurales y de*
5 *conservación hasta centros urbanos y corredores de mayor intensidad;*

6 (i) *la claridad normativa, la facilidad de administración y la reducción de discreción*
7 *innecesaria en la interpretación de los distritos; y*

8 (j) *la protección de la estabilidad regulatoria y la implantación gradual de cualquier cambio*
9 *significativo.*

10 *La Junta de Planificación no vendrá obligada a adoptar un modelo único e inflexible para*
11 *todas las regiones del territorio, pero deberá justificar técnicamente las categorías, equivalencias y*
12 *consolidaciones propuestas conforme a los criterios antes expuestos.”*

13 *“Artículo 15.6.- Armonización con el Reglamento Conjunto, el Plan de Uso de Terrenos y*
14 *los planes territoriales municipales.*

15 *La Junta de Planificación deberá asegurar que la Matriz Uniforme de Equivalencias de*
16 *Distritos de Calificación y el esquema simplificado que se adopte al amparo de esta Ley guarden*
17 *armonía con el Reglamento Conjunto vigente, con el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico y*
18 *con los instrumentos de ordenación territorial municipal válidamente aprobados, en la medida en*
19 *que ello sea compatible con la política pública aquí establecida.*

20 *Los municipios autónomos con jerarquía reconocida al amparo de la Ley 161-2009 y del*
21 *Código Municipal de Puerto Rico deberán armonizar sus mapas, nomenclaturas, referencias*
22 *reglamentarias y mecanismos interpretativos con la Matriz Uniforme de Equivalencias de*

1 *Distritos de Calificación dentro del término dispuesto en esta Ley, sin que ello implique la invalidez*
2 *automática e inmediata de sus instrumentos vigentes ni la nulidad de sus determinaciones previas*
3 *válidamente emitidas.*

4 *En aquellos casos en que exista conflicto entre nomenclaturas distintas para un mismo*
5 *patrón funcional de uso o intensidad, prevalecerá, para fines de interpretación y administración*
6 *uniforme del sistema de permisos, la equivalencia oficialmente adoptada por la Junta de*
7 *Planificación, salvo disposición legal expresa o determinación particular válidamente adoptada*
8 *conforme al ordenamiento vigente.*

9 *Nada de lo dispuesto en este Artículo se interpretará como autorización para menoscabar*
10 *mediante simple equivalencia las protecciones sustantivas aplicables a reservas naturales, áreas*
11 *especialmente protegidas, suelos rústicos especialmente protegidos, zonas costeras, bienes*
12 *patrimoniales o cualquier otra categoría que goce de protección especial por ley.”*

13 *“Artículo 15.7.- Transición ordenada, derechos adquiridos y usos existentes.*

14 *La implantación de la Matriz Uniforme de Equivalencias de Distritos de Calificación y del*
15 *esquema simplificado de homologación deberá efectuarse de forma gradual, ordenada y pública, de*
16 *manera que se minimice el impacto adverso sobre actividades económicas, trámites en curso,*
17 *titularidades, permisos vigentes, autorizaciones emitidas, usos legalmente establecidos y*
18 *expectativas regulatoriamente protegidas conforme a ley.*

19 *A esos fines, la Junta de Planificación deberá disponer en la reglamentación*
20 *correspondiente, como mínimo, para:*

21 *(a) el tratamiento aplicable a permisos, consultas, certificaciones, autorizaciones o*
22 *solicitudes radicadas antes de la vigencia del nuevo esquema;*

1 (b) la continuidad de usos legalmente establecidos, aun cuando la nueva nomenclatura o
2 equivalencia aplicable difiera de la clasificación previamente utilizada;

3 (c) la preservación de derechos adquiridos y de autorizaciones válidamente emitidas, sujeto
4 al cumplimiento de sus términos y condiciones;

5 (d) los criterios que regirán las actividades no conformes legalmente existentes, conforme
6 al ordenamiento vigente;

7 (e) la forma en que se interpretarán los mapas y referencias de calificación durante el
8 período de transición; y

9 (f) los mecanismos de orientación pública, divulgación técnica y asistencia a municipios,
10 profesionales y ciudadanía.

11 La transición regulatoria que se adopte conforme a este Artículo no podrá utilizarse para
12 revocar automáticamente autorizaciones válidas, para desconocer usos previamente permitidos
13 conforme a ley y reglamento, ni para alterar retroactivamente el efecto jurídico de solicitudes
14 completas radicadas antes de la vigencia del nuevo esquema, salvo que una ley disponga
15 expresamente otra cosa.”

16 “Artículo 15.8.- Términos para cumplimiento e informes a la Asamblea Legislativa.

17 La Junta de Planificación deberá cumplir con los siguientes términos:

18 (a) dentro de sesenta (60) días de la vigencia de la ley que añadió este Artículo, iniciará
19 formalmente la revisión integral de los distritos de calificación vigentes e identificará los distritos
20 con mayores solapamientos, redundancias o conflictos interpretativos;

1 (b) dentro de ciento veinte (120) días de dicha vigencia, publicará un informe preliminar
2 que incluya el inventario funcional de los distritos evaluados, los criterios de simplificación
3 utilizados y las equivalencias preliminares propuestas; y

4 (c) dentro de ciento ochenta (180) días de dicha vigencia, publicará para comentarios
5 públicos la propuesta de Matriz Uniforme de Equivalencias de Distritos de Calificación y el marco
6 de transición ordenada para su implantación.

7 La Junta de Planificación rendirá a la Secretaría del Senado de Puerto Rico y a la Secretaría
8 de la Cámara de Representantes un informe anual que deberá contener en detalle, como mínimo:

9 (1) el estado de la revisión integral de distritos;

10 (2) las redundancias o solapamientos identificados;

11 (3) las equivalencias preliminares o finales propuestas;

12 (4) las consultas o coordinaciones realizadas con municipios y entidades concernidas;

13 (5) los principales asuntos técnicos, cartográficos o reglamentarios encontrados; y

14 (6) las acciones proyectadas para culminar la implantación del nuevo esquema.

15 Los informes aquí requeridos serán públicos y deberán publicarse también en el portal
16 electrónico oficial de la Junta de Planificación."

17 "Artículo 15.9.- Implementación reglamentaria.

18 La Junta de Planificación adoptará o enmendará la reglamentación que resulte necesaria
19 para implantar esta Ley, incluyendo las disposiciones del Reglamento Conjunto que correspondan,
20 de forma compatible con la Ley 161-2009, según enmendada, con la Ley 38-2017, según
21 enmendada, con la Ley Núm. 75 de 25 de junio de 1975, según enmendada, y con el resto del
22 ordenamiento aplicable.

1 *La reglamentación que se adopte al amparo de este Artículo deberá incorporar la Matriz*
2 *Uniforme de Equivalencias de Distritos de Calificación, las reglas de transición, los criterios de*
3 *interpretación aplicables durante el proceso de armonización y los mecanismos necesarios para*
4 *asegurar uniformidad administrativa en la aplicación del nuevo esquema simplificado.*

5 *La Oficina de Gerencia de Permisos deberá ajustar sus procesos, guías operacionales,*
6 *formularios y herramientas electrónicas a las equivalencias y criterios oficialmente adoptados por*
7 *la Junta de Planificación, a fin de evitar interpretaciones inconsistentes o exigencias incompatibles*
8 *con el esquema aquí dispuesto.”*

9 **Sección 2.- Deber de colaboración interagencial y municipal.**

10 **La Oficina de Gerencia de Permisos, las entidades gubernamentales concernidas y**
11 **los municipios autónomos con jerarquía reconocida al amparo de la Ley 161-2009 y del**
12 **Código Municipal de Puerto Rico tendrán el deber de colaborar con la Junta de**
13 **Planificación en el cumplimiento de esta Ley, incluyendo la remisión oportuna de**
14 **información cartográfica, reglamentaria y técnica, la designación de personal enlace y la**
15 **participación en los procesos de armonización y evaluación aquí dispuestos.**

16 **Sección 3.- Interpretación a favor de la uniformidad y claridad regulatoria.**

17 **Las disposiciones de esta Ley deberán interpretarse de forma tal que adelanten la**
18 **uniformidad, claridad, simplificación y previsibilidad del sistema de calificación**
19 **territorial, sin menoscabar protecciones sustantivas establecidas expresamente por ley ni**
20 **derechos adquiridos conforme al ordenamiento vigente.**

21 **Sección 4.- Cláusula de Separabilidad.**

1 Si cualquier disposición, palabra, oración o inciso de esta Ley fuera impugnado
2 por cualquier razón ante un tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no
3 afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de esta Ley.

4 Sección 5.- Vigencia.

5 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.