GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa — 4ta. Sesión Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1611

29 de octubre de 2026

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

Referido a la Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos

LEY

Para enmendar el Artículo 9.4 y añadir un nuevo Artículo 9.4-A a la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", a los fines de establecer un programa de planos preaprobados para edificios multifamiliares destinados al alquiler; promover la colaboración con las escuelas de arquitectura; identificar zonas aptas para su construcción; facilitar los procesos de permisos; fomentar la inversión y el desarrollo de nuevas viviendas de alquiler; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. La necesidad de aumentar la oferta de viviendas para alquiler en Puerto Rico

La disponibilidad de vivienda constituye una condición indispensable para la estabilidad de las familias, la movilidad laboral y el desarrollo económico de Puerto Rico. No todas las personas desean o necesitan adquirir una vivienda, ni todas cuentan con los recursos económicos para hacerlo. Para estudiantes, trabajadores, profesionales jóvenes, personas de edad avanzada y familias que atraviesan períodos de transición, el alquiler residencial ofrece una alternativa legítima y necesaria. La política pública debe facilitar que existan suficientes unidades para atender esa diversidad de necesidades.

El desarrollo de complejos de apartamentos de alquiler enfrenta obstáculos que no se limitan al costo de los materiales de construcción y la mano de obra. Los pequeños propietarios y desarrolladores también deben incurrir en gastos iniciales relacionados con el diseño arquitectónico, la preparación de documentos y la obtención de permisos.

Diseñar desde cero edificios de apartamentos con características similares aumenta los costos de construcción, particularmente en proyectos pequeños que no cuentan con las economías de escala de los grandes desarrollos. Para atender esta situación, se propone que el Gobierno desarrolle y mantenga un catálogo de planos preaprobados para edificios multifamiliares destinados al alquiler. Los propietarios y desarrolladores podrán utilizar estos diseños, adaptarlos a las condiciones de sus terrenos y obtener los permisos correspondientes. Con ello, se busca reducir costos, agilizar los trámites y fomentar la construcción de nuevas viviendas de alquiler en Puerto Rico.

II. Experiencias e iniciativas de otras jurisdicciones estadounidenses

La experiencia estadounidense ofrece ejemplos concretos de utilización de planos preaprobados para aumentar la oferta de viviendas. La ciudad de South Bend, Indiana, mantiene un catálogo público de diseños para construcción residencial de pequeña y mediana escala. Entre ellos figura un modelo denominado *Small Apartment*, que consta de seis apartamentos distribuidos en dos plantas. La ciudad proporciona diseños previamente evaluados y requiere que el desarrollador obtenga el permiso individual correspondiente. City of South Bend, Build South Bend: Pre-Approved Building Plan Sets y Pre-Approved Building Plans Catalog (2025).

En 2025, el estado de Maine aprobó la Resolución Núm. 48 (LD 546), dirigida a desarrollar modelos de edificios con planos preaprobados para reducir los costos y agilizar los permisos de construcción. Ese mismo año, Oregón aprobó el House Bill 2258, que permite combinar los diseños preaprobados con la identificación de terrenos aptos para su construcción. Ambas iniciativas demuestran que la estandarización de los planos y la identificación anticipada de terrenos compatibles pueden facilitar y acelerar el desarrollo de nuevas viviendas.

En un estudio publicado el 13 de mayo de 2026, The Pew Charitable Trusts examinó los programas de planos preaprobados como instrumento para reducir los costos iniciales y las demoras que preceden a la construcción. El informe explica que un plano preaprobado es un conjunto reutilizable de dibujos y especificaciones de diseño que ya ha sido evaluado por una autoridad pública y que puede ponerse a disposición de distintos propietarios o desarrolladores gratuitamente o por una cantidad nominal. Su ventaja no consiste en rebajar las normas de construcción, sino en adelantar la evaluación de componentes comunes del diseño y evitar que cada solicitante tenga que preparar y revisar nuevamente planos sustancialmente iguales. The Pew Charitable Trusts, Preapproved Building Plans Help Cities Improve Housing Affordability, págs. 1–3 (13 de mayo de 2026).

El estudio identificó alrededor de cuarenta (40) jurisdicciones estadounidenses con programas de planos preaprobados y se apoyó, entre otros materiales, en veintisiete (27) entrevistas realizadas a funcionarios municipales y profesionales de la construcción. Destacó que la mayoría de los catálogos existentes comprende viviendas individuales, unidades accesorias y dúplex; sin embargo, algunos incluyen edificios de seis (6) u ocho (8) apartamentos, y existen experiencias de modelos de mayor capacidad. South Bend, Indiana, ofrece un edificio de seis (6) unidades y Claremore, Oklahoma, incluye un modelo de ocho (8). Estos precedentes demuestran el potencial de los planos preaprobados para impulsar la construcción de edificios multifamiliares de pequeña y mediana escala en Puerto Rico, reducir los costos de desarrollo, agilizar la obtención de permisos y aumentar la oferta de viviendas para alquiler. *Id.*

El mismo informe destaca que los planos preaprobados pueden reducir los costos totales de desarrollo entre el uno y el dos por ciento (1 %–2 %), agilizar la obtención de permisos y facilitar la construcción de viviendas. Estos beneficios son particularmente importantes para los pequeños desarrolladores, quienes pueden utilizar diseños previamente evaluados sin tener que asumir los costos de preparar nuevos planos para cada proyecto.

Asimismo, la experiencia estadounidense demuestra que la disponibilidad de planos preaprobados, acompañada de la identificación de terrenos aptos para construir, puede fomentar el desarrollo de edificios multifamiliares en comunidades con infraestructura existente. Para Puerto Rico, esta iniciativa permitirá promover la construcción de edificios de dos (2), tres (3) y cuatro (4) plantas, reducir los costos de inversión y aumentar la oferta de apartamentos para alquiler.

III. Los Planos Seguros bajo la Ley 161-2009

La Ley 161-2009, según enmendada, ya reconoce una herramienta para adelantar esta política pública. Su artículo 9.4, 23 L.P.R.A. § 9019c, dispone que la Oficina de Gerencia de Permisos y los municipios autónomos con la jerarquía correspondiente preaprobarán planos de construcción conocidos como "Planos Seguros". Establece asimismo que esa preaprobación surte efectos para fines de edificabilidad durante el trámite del permiso de construcción y ordena mantener un registro disponible al público.

El artículo 9.4 de la Ley 161-2009 ya contempla los Planos Seguros, por lo que esta iniciativa aprovecha un mecanismo existente sin crear un nuevo sistema de permisos. Sin embargo, la Ley no obliga a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) a desarrollar modelos de edificios multifamiliares para alquiler, colaborar con las escuelas de arquitectura, identificar zonas aptas para su construcción ni divulgar y promover estos diseños entre propietarios y desarrolladores.

Esta Ley establece un programa para desarrollar, certificar y publicar planos preaprobados que faciliten la construcción de apartamentos para alquiler en Puerto Rico. Esta iniciativa permitirá reducir costos, agilizar los permisos y promover nuevas inversiones, garantizando el cumplimiento de las normas de construcción, seguridad y planificación territorial aplicables.

IV. La participación de las escuelas de arquitectura

Asimismo, se promueve la colaboración entre OGPe y las escuelas de arquitectura de Puerto Rico para desarrollar modelos de edificios multifamiliares destinados al

alquiler. Esta iniciativa servirá como un taller de práctica para los futuros arquitectos, quienes tendrán la oportunidad de aplicar sus conocimientos en proyectos reales, adquirir experiencia profesional y contribuir al desarrollo de sus comunidades.

A su vez, permitirá que las universidades aporten directamente a la construcción de viviendas asequibles para los residentes de Puerto Rico. Los planos serán evaluados y certificados por arquitectos licenciados de OGPe y por los demás profesionales que correspondan, garantizando el cumplimiento de las normas de construcción y seguridad. Asimismo, los diseños estarán disponibles gratuitamente en internet y se promoverán entre propietarios y desarrolladores para facilitar su utilización y fomentar la construcción de nuevos apartamentos para alquiler.

V. Identificación de zonas aptas y promoción de nuevas construcciones

Para fomentar la construcción de nuevas viviendas de alquiler, es indispensable que el Gobierno asuma un papel activo en la identificación y promoción de oportunidades de desarrollo. A esos fines, OGPe tendrá la obligación de identificar, en coordinación con la Junta de Planificación y los municipios, las áreas y los terrenos cuya zonificación permita la construcción de los distintos modelos de edificios multifamiliares con planos preaprobados. Esta información estará disponible públicamente para que los propietarios y desarrolladores conozcan dónde pueden construir, qué modelos pueden utilizar y cuáles son los requisitos aplicables. Asimismo, se procurará eliminar trámites y restricciones innecesarias que dificulten estos proyectos, sin menoscabar las normas de seguridad y planificación territorial.

El Gobierno no debe limitarse a esperar que los desarrolladores presenten sus proyectos, sino que debe facilitar activamente las condiciones para que inviertan y construyan. Por ello, OGPe tendrá la obligación de celebrar anualmente una cumbre con desarrolladores, propietarios, instituciones financieras y municipios para presentar los planos preaprobados, dar a conocer las zonas aptas e identificar oportunidades concretas de inversión. De esta manera, se busca que el Gobierno abandone una función meramente

receptiva y asuma un papel activo en la promoción de nuevas construcciones y el aumento de la oferta de viviendas de alquiler en Puerto Rico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 9.4 de la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 9.4.- Aprobación de Planos Seguros.

La Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, pre-aprobarán planos de construcción los cuales se conocerán como "Planos Seguros". Aquellos solicitantes que utilicen los Planos Seguros contarán con la pre-aprobación de la Oficina de Gerencia sólo a los fines de edificabilidad durante el trámite del permiso correspondiente para construcción de la obra. La Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, mantendrán un registro de los Planos Seguros el cual [estará disponible al público.] *estará disponible gratuitamente al público mediante publicación permanente y actualizada en los portales electrónicos oficiales de las entidades correspondientes.* La Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, establecerán, mediante reglamento el procedimiento mediante el cual entidades gubernamentales o personas podrán someter a la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos o ante los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, planos para ser pre-aprobados como Planos Seguros. Cualquier agencia gubernamental, corporación pública o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico que por disposición de ley tenga que

suministrar planos de construcción libre de costo a determinadas personas, los someterá a la Oficina de Gerencia para su aprobación como planos seguros.

La Oficina de Gerencia de Permisos desarrollará, certificará, mantendrá y divulgará, como modalidad especial de los Planos Seguros, el Programa de Planos Preaprobados para Edificios Multifamiliares de Alquiler establecido en el Artículo 9.4-A de esta Ley. Los planos de dicho Programa estarán disponibles gratuitamente en el portal electrónico oficial de OGPe. Su utilización no constituirá, por sí sola, una autorización para iniciar obras ni eximirá de obtener los permisos correspondientes o de cumplir con las normas de zonificación y los códigos de construcción aplicables.

Sección 2.- Se añade un nuevo Artículo 9.4-A a la Ley 161-2009, según enmendada, para que lea como sigue:

Artículo 9.4-A.- Programa de Planos Preaprobados para Edificios Multifamiliares de Alquiler.

(a) Creación y propósito. Se crea, adscrito a la Oficina de Gerencia de Permisos, el Programa de Planos Preaprobados para Edificios Multifamiliares de Alquiler, en adelante el "Programa", cuya finalidad será facilitar la construcción de nuevas unidades para arrendamiento residencial a largo plazo mediante la preparación, certificación y publicación de modelos arquitectónicos y técnicos estandarizados. La Oficina será responsable de implantarlo, mantenerlo y coordinarlo con las entidades concernidas.

(b) Modelos y escala de edificios. La Oficina desarrollará un catálogo inicial que contendrá, como mínimo, modelos de edificios de dos (2) plantas con cuatro (4), seis (6) u ocho (8) apartamentos; de tres (3) plantas con seis (6), nueve (9) o doce (12) apartamentos; y de cuatro (4)

plantas con doce (12) o dieciséis (16) apartamentos. La Oficina podrá aprobar otras tipologías cuando lo justifiquen criterios de costo, seguridad, demanda, acceso a infraestructura y compatibilidad con los usos y densidades permitidos.

(c) Contenido mínimo y características. Cada modelo incluirá planos arquitectónicos, distribución de unidades, dimensiones y especificaciones técnicas, criterios de adaptación, alternativas razonables de fachada y estimados preliminares de costos. Se procurarán unidades tipo estudio y de una (1), dos (2) y tres (3) habitaciones, cuando ello resulte técnica y económicamente viable.

(d) Colaboración con universidades. Dentro de noventa (90) días contados desde la vigencia de esta Ley, la Oficina invitará a las escuelas y programas de arquitectura de las instituciones universitarias de Puerto Rico a participar en el Programa y procurará suscribir acuerdos de colaboración con estas instituciones. Los acuerdos podrán comprender talleres de diseño, investigación aplicada, concursos de propuestas, proyectos académicos y participación estudiantil supervisada. La intervención universitaria será voluntaria y estará sujeta a los requisitos aplicables a la contratación, colaboración y utilización de fondos públicos.

(e) Certificación por arquitectos de la Oficina. Los planos arquitectónicos que integren el catálogo oficial serán evaluados y certificados por arquitectos debidamente licenciados en Puerto Rico y contratados o empleados por la Oficina de Gerencia de Permisos. Los planos estructurales, eléctricos, mecánicos, sanitarios, de protección contra incendios y de otras disciplinas serán revisados y certificados por los profesionales licenciados competentes.

(f) Alcance de los planos. La utilización de los Planos Seguros no eximirá al proponente de obtener los permisos correspondientes ni de cumplir con las leyes, reglamentos y códigos de construcción aplicables.

(g) Portal electrónico y libre acceso. La Oficina publicará y mantendrá en su página oficial de internet una sección denominada "Planos Preaprobados para Apartamentos de Alquiler", de acceso y descarga gratuitos. Incluirá todos los modelos vigentes, sus planos en formato digital, especificaciones, memorias descriptivas, instrucciones de adaptación, requisitos para obtener permisos, versiones, fechas de certificación, advertencias y condiciones de uso. Publicará, además, una herramienta cartográfica que permita identificar municipios, zonas y predios donde puedan utilizarse los modelos, en la medida en que exista información pública suficiente. El portal advertirá que la descarga de planos no equivale a un permiso de construcción.

(h) Derechos de utilización de los diseños. Los acuerdos para desarrollar los planos deberán garantizar que el Gobierno de Puerto Rico pueda utilizarlos, reproducirlos y ponerlos gratuitamente a disposición del público, de manera permanente y sin pagar regalías.

(i) Estudio de necesidades e identificación de municipios. En coordinación con el Departamento de la Vivienda, la Junta de Planificación, los municipios y las entidades responsables de las utilidades públicas, la Oficina de Gerencia de Permisos preparará, dentro de ciento ochenta (180) días, un estudio para identificar los municipios y sectores con mayor necesidad de viviendas de alquiler. El estudio considerará la demanda de viviendas, la disponibilidad de terrenos aptos para construir y la infraestructura existente. Sus resultados serán públicos y se actualizarán cada dos (2) años.

(j) Zonas de oportunidad y colaboración de planificación. A partir del estudio, la Oficina elaborará y publicará un inventario de zonas de oportunidad para la construcción de edificios multifamiliares de alquiler. Dará prioridad a los terrenos ubicados en suelo urbano donde la zonificación vigente permita la construcción de edificios multifamiliares y exista infraestructura adecuada. La Oficina coordinará con la Junta de Planificación y los municipios con competencia para evaluar la adopción de normas de uso o modificaciones de zonificación que permitan proyectos adicionales.

(k) Destino de las unidades para alquiler residencial. Los modelos gratuitos del Programa solo podrán utilizarse en proyectos cuyas unidades se destinen al alquiler para residencia habitual durante un período no menor de treinta (30) años desde la expedición del permiso de uso u ocupación que corresponda. Durante ese período, las unidades deberán destinarse al alquiler residencial por términos no menores de seis (6) meses, quedando prohibido su arrendamiento por períodos inferiores. El proponente suscribirá una declaración de cumplimiento. La obligación de destinar las unidades al alquiler residencial se incorporará al expediente del permiso y se hará constar, cuando jurídicamente proceda, en el Registro de la Propiedad. La transmisión posterior del inmueble no extinguirá el término restante.

(l) Cumbre anual de desarrolladores. La Oficina celebrará, al menos una vez por año natural, la "Cumbre de Planos Preaprobados y Desarrollo de Apartamentos de Alquiler", destinada a presentar los modelos disponibles, los municipios y zonas prioritarias, las condiciones de uso y los mecanismos de permisos y financiamiento existentes. La Oficina realizará una convocatoria pública e invitará directamente, según la información disponible en sus registros, a todos los desarrolladores, urbanizadores y contratistas registrados, así como a propietarios

interesados, escuelas de arquitectura, asociaciones profesionales, municipios, instituciones financieras, cooperativas y organizaciones de vivienda.

(m) Informe anual y evaluación. A más tardar el 31 de marzo de cada año, la Oficina remitirá a la Secretaría de cada Cuerpo de la Asamblea Legislativa un informe público que identifique los modelos certificados, los convenios universitarios, los municipios y zonas identificados, el número de descargas del catálogo, la cantidad de solicitudes recibidas y permisos tramitados mediante el Programa, el número de apartamentos autorizados y completados, el tiempo de evaluación y los resultados de la cumbre anual. Los resultados se presentarán desglosados por municipio y tipología.

(n) Reglamentación y calendario de implantación. La Oficina de Gerencia de Permisos, en coordinación con la Junta de Planificación, el Departamento de la Vivienda, los municipios y las entidades concernidas, adoptará o enmendará la reglamentación y los procedimientos administrativos necesarios dentro de ciento ochenta (180) días. Dentro de los doscientos setenta (270) días siguientes a la vigencia de esta Ley, deberá publicar al menos dos (2) modelos de dos (2) plantas, uno de cuatro (4) apartamentos y otro de seis (6) apartamentos. Dentro de quinientos cuarenta (540) días deberá publicar los modelos correspondientes a dos (2) y tres (3) plantas y, dentro de setecientos veinte (720) días, los modelos de cuatro (4) plantas.

Sección 3.- Coordinación interagencial.

La Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta de Planificación, el Departamento de la Vivienda, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, la Autoridad de Energía Eléctrica o la entidad que legalmente corresponda, los municipios y las demás entidades

concernidas establecerán los mecanismos de intercambio de información y coordinación necesarios para cumplir las disposiciones de esta Ley.

Sección 4.- Asignación presupuestaria.

Se asigna a la Oficina de Gerencia de Permisos, con cargo al Fondo General y sujeto a la disponibilidad de fondos y a las normas presupuestarias aplicables, la cantidad de quinientos mil dólares ($500,000) para los gastos iniciales de preparación, evaluación, certificación, publicación y divulgación de los modelos, convenios de colaboración y estudios territoriales contemplados en esta Ley. La Oficina podrá utilizar otras asignaciones o fondos estatales o federales legalmente disponibles, sin contravenir las condiciones de su otorgamiento. La Oficina dará prioridad al desarrollo de los primeros modelos de dos (2) y tres (3) plantas y al cumplimiento de las certificaciones profesionales que correspondan.

Sección 5.- Separabilidad.

Si cualquier cláusula, párrafo, inciso, artículo, disposición, sección o parte de esta Ley fuera declarada nula o inconstitucional por un tribunal con jurisdicción, dicha determinación no afectará las restantes disposiciones, las cuales continuarán en vigor en la medida en que puedan operar independientemente.

Sección 6.- Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación. Los términos de implantación comenzarán a contarse a partir de esa fecha.