

## VÍA CORREO ELECTRÓNICO

12 de abril de 2026

Hon. Thomas Rivera Schatz  
Presidente  
Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos  
Senado de Puerto Rico  
[yavelez@senado.pr.gov](mailto:yavelez@senado.pr.gov)  
[comison-irn@senado.pr.gov](mailto:comison-irn@senado.pr.gov)

**Re: Memorial explicativo del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, incluyendo su Oficina de Gerencia de Permisos, con respecto a los Proyectos del Senado 1173 y 1183**

Estimado señor Presidente y miembros de la Comisión:

Comparecen el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (“DDEC”) y su Oficina de Gerencia de Permisos (“OGPe”) (conjuntamente, “DDEC”) ante esta honorable Comisión y presentan su memorial explicativo con respecto a los Proyectos del Senado 1173 y 1183 (“P. del S. 1173” y “P. del S. 1183”, respectivamente o, conjuntamente, los “Proyectos”).

El DDEC, creado en virtud de la Ley Núm. 4-1994, según enmendada y conocida como el *Plan de Reorganización del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de 1994*, es la instrumentalidad gubernamental “responsable de implantar y supervisar la ejecución de la política pública sobre el desarrollo económico de Puerto Rico”.

Por otra parte, la OGPe es una secretaría auxiliar del DDEC, creada en virtud de la Ley Núm. 161-2009, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, según enmendada, y cuya función principal es atender y establecer un trámite claro y confiable que rija la solicitud, evaluación, concesión y denegación de determinaciones finales y permisos, licencias, inspecciones, certificaciones y cualquier otra autorización emitida por el Gobierno de Puerto Rico para propósitos de construcción y usos de terrenos y para realizar u operar negocios en Puerto Rico.

### **I. COMENTARIOS CON RESPECTO AL PROYECTO DEL SENADO 1183: UN NUEVO MODELO DE PLANIFICACIÓN Y PERMISOS**

#### **A. Introducción y Comparecencia**

Comparezco ante ustedes con la plena conciencia de que estamos ante a una oportunidad única e histórica. No vaya a creer nadie que este énfasis es un recurso retórico. Uso con plena intención estas palabras porque pocas veces coinciden, en un mismo momento, la claridad sobre

un problema, la voluntad política para atenderlo y las condiciones institucionales para resolverlo de manera definitiva.

El P. del S. 1183 no puede ser una medida más dentro del calendario legislativo. Este es un proyecto conciliador, convocante, que debe, de manera oportuna, centrar y enfocar el interés de la Ramas Legislativa y Ejecutiva en el objetivo común de atender, de una vez y por todas, el reclamo del ciudadano que busca tener las condiciones para el mejor uso y disfrute de su propiedad; del pequeño y mediano comerciante que hoy enfrenta una travesía burocrática antes de abrir sus puertas; del emprendedor que arriesga capital y reputación; del inversionista que evalúa si esta jurisdicción le ofrece reglas claras y confiables; y de las futuras generaciones que dependerán de un marco normativo justo, coherente y competitivo para permanecer aquí, para prosperar y vivir plenamente en el Puerto Rico que estamos encomendados a legarles.

Me entusiasma profundamente poder estar ante ustedes atendiendo una pieza legislativa que recoge el interés más común y transversal de todos, la ambición de querer prosperar. Muchas de las medidas que este cuerpo ha considerado en este término inciden sobre prioridades legítimas y sectores amplios. Algunas responden a reclamos históricos de grupos numerosos. Pero esta pieza toca, sin excepción, todo el espectro socioeconómico de Puerto Rico. Su impacto es colectivo y estructural. No distingue ideología, sector ni región. La influencia de los aspectos que esta medida lograría transformar nos alcanza, sencillamente, a todos.

Lo que tenemos ante nosotros es una realidad que incide en los condicionantes para una pérdida poblacional sostenida. Según el *Informe Especial: Análisis del Efecto Económico y Fiscal de la Migración Neta en Puerto Rico*, publicado por la OPAL en 2024, estimaciones demográficas oficiales basadas en la migración neta hacia Estados Unidos durante el periodo entre 2008 y 2022, aproximadamente 697,295 personas salieron de la Isla. Cerca del 40.9 % de ese total corresponde a jóvenes entre 18 y 34 años, es decir, personas en plena edad productiva, formativa y de mayor potencial económico. Aplicando esa proporción al volumen total de emigración neta, se desprende que alrededor de 285,000 jóvenes abandonaron la Isla en ese periodo. Más de un cuarto de millón de personas jóvenes es una cifra alarmante, que refleja una pérdida sustancial de capital humano en una etapa crítica de desarrollo profesional, emprendimiento y formación de nuevas familias, con implicaciones profundas para la base productiva y demográfica. Cada año que postergamos atender este problema nos seguimos acostumbrando a este incalculable costo humano y es un año más en que Puerto Rico le dice a su gente más joven que las condiciones para prosperar aquí siguen sin estar dadas.

Todos intuimos o sabemos de este impacto. Por eso, durante décadas, el problema de permisos ha sido invocado una y otra vez. Se ha denunciado desde la oposición y desde el poder. Ha servido de consigna en campañas y de reflexión en foros y tertulias familiares, comunitarias y empresariales. Algunos gobiernos lo han utilizado como símbolo de lo que estaba mal o del reto insuperable; otros han ensayado intervenciones parciales con avances modestos que coqueteaban con la esperanza de aliviar el problema.

Mientras tanto, el sistema creció en volumen, en capas normativas, en requisitos superpuestos. Los puertorriqueños, que a muchas de nuestras frustraciones les ponemos ingenio, terminamos acuñando una palabra que resume el agotamiento colectivo: “permisología”.

Elevamos a rango de una pseudociencia nuestra tara institucional. Ese término emanó de la experiencia cotidiana de ciudadanos y empresarios que sintieron que la burocracia había dejado de ser instrumento de orden para convertirse en obstáculo autóctono, de nuestra propia creación. Nos acostumbramos al concepto y desde entonces tal vez hemos querido, pero no hemos podido hacer lo suficiente para salir de él.

Pero esta vez las condiciones son distintas. Contamos con un gobierno con mandato claro y consolidado; con una Legislatura atenta a cumplir con los compromisos programáticos asumidos; con una Gobernadora que ha sido tenaz en la ejecución de su plataforma y que convocó formalmente, mediante orden ejecutiva, un proceso estructurado de diagnóstico y rediseño; y con un equipo dispuesto a liderar esta transformación con rigor técnico y responsabilidad institucional.

Como secretario del DDEC, yo no quiero ni puedo, desperdiciar las condiciones favorables y probablemente irrepetibles que están ante mí, y tampoco quiero ni puedo desentenderme de los consensos indispensables que tenemos que generar en oficinas, en mesas de trabajo, en esta Asamblea Legislativa y en la discusión pública para llegar a una solución definitiva. Ni la Gobernadora, ni ustedes, ni yo podemos darle la espalda por un minuto más a un problema tan monumental que sofoca sueños, proyectos personales, profesionales y empresariales, que pone límites y tiene de rehén nuestro potencial de progreso individual y colectivo.

Estoy aquí hoy para defender una medida que reconozco audaz e incluso intimidante por su volumen y tamaño, porque quiero ser parte del grupo de hombres y mujeres que resolvió uno de los peores lastres de nuestro desarrollo socioeconómico. Quiero, con la ayuda de ustedes, llegar a aprobar una medida que, una vez implementada, Puerto Rico pueda enfocarse en crecer, en producir ideas, traer capital, generar bienestar, calidad de vida y progresar. Quiero, junto con ustedes, haber podido nivelar el terreno para la competitividad de Puerto Rico que hoy se debate ante otras jurisdicciones con grandes desventajas autoinfligidas.

Asumo plenamente que esta es una medida osada, extensa y compleja. Es incluso, en cierta medida, intimidante por su volumen y tamaño. Pero eso no la hace menos necesaria. El Código de Planificación y Permisos (“Código”) propuesto en el Proyecto del Senado 1183 es proporcional al diámetro y extensión de un problema que ha drenado energía emprendedora, ha encarecido la vivienda, ha retrasado reconstrucciones, ha ahuyentado inversión y ha frustrado ambiciones personales y empresariales.

Me presento dispuesto a defender el proyecto propuesto y también a mejorarlo en conjunto con ustedes porque aspiro a que dentro de unos años Puerto Rico esté concentrado en nuevas metas (en innovación, crecimiento, exportación) y no atrapado en el mismo debate sobre trámites interminables y requisitos superpuestos. Aspiró a que esta sea la última administración que tenga que incluir la reformulación del sistema de permisos como promesa pendiente en su plataforma de gobierno.

Quiero destacar que aquello que muchos han querido ver como desarticulación y discrepancias, yo lo asumo como lo que estoy convencido que es, un consenso abrumador. La

existencia de casi cincuenta proyectos de ley<sup>1</sup> relacionados con el sistema de permisos pendientes ante esta Asamblea es una demostración inequívoca de que la Legislatura entiende la urgencia. Esa cifra no evidencia la dispersión que muchos quieren diagnosticar. Para mí es la prueba contundente de una inquietud compartida, de la singularidad de propósito y de cómo los legisladores están tratando de atender los reclamos legítimos de sus constituyentes.

Sin embargo, también debemos reconocer la advertencia implícita en esta lista de intentos. Si respondemos a un sistema fragmentado con intervenciones igualmente fragmentadas, corremos el riesgo de perpetuar la misma lógica que nos condujo hasta aquí. El régimen actual descansa sobre decenas de leyes y reglamentos que inciden en el proceso de permisos. Añadir nuevas disposiciones sin una integración estructural, en efecto, profundizará la dispersión normativa que intentamos corregir.

El Código que proponemos parte de la premisa de que la fragmentación no se resuelve con más fragmentación. Se supera con coherencia.

Un equipo multidisciplinario trabajó incansablemente por meses para que hoy no estuviéramos discutiendo un compendio de enmiendas aisladas, sino un rediseño integral que consolida, armoniza y sustituye el entramado disperso por un marco único, jerárquicamente ordenado y con arquitectura propia. Un instrumento que integra planificación territorial, evaluación ambiental, procesos adjudicativos, herramientas tecnológicas bajo reglas claras y uniformes y medidas de fiscalización fortalecidas. Este proyecto busca distribuir responsabilidades con precisión, clarifica jurisdicciones, delimita funciones, integra la normativa en un Reglamento Único con supremacía sobre disposiciones en conflicto, establece un sistema digital obligatorio y propone una estructura que alinea el desarrollo económico con la protección ambiental y la certeza jurídica.

Durante años se ha instalado y consentido la noción polarizada de que proteger el ambiente y agilizar los permisos son objetivos incompatibles, como si avanzar en uno implicara necesariamente sacrificar el otro. Esa premisa ha operado como una coartada cómoda para perpetuar un sistema que ni garantiza una protección ambiental adecuada ni responde con justicia y eficiencia al ciudadano. Estoy convencido de que es posible superar esa narrativa maniquea y que este Código demuestra ese esfuerzo.

Es un hecho que vengo a defender este proyecto con convicción, pero no con la obstinación de tener un instrumento perfeccionado en su totalidad. Lo defiendo sobre todo como la vía más completa sobre la cual cabrían mejoras y donde hay espacio para integrar mucho de lo que con inteligencia y atino puede estar propuesto en otros proyectos pendientes. La anatomía legal del proyecto permite que se convierta en un instrumento ómnibus en el que cabría incluir soluciones como las propuestas en el P. del S. 1173, sobre el cual a continuación también se expresará el DDEC, entre otros.

---

<sup>1</sup> Durante el período entre el 10 de febrero de 2026 al 10 de abril de 2026 se identificaron 15 medidas nuevas y 32 medidas existentes en trámite relacionadas con el sistema de permisos, planificación, zona marítimo terrestre y asuntos regulatorios vinculados.

Tras haber estudiado ambas medidas e identificado su compatibilidad y, por tanto, su indiscutible potencial de reconciliación, propongo de antemano a esta Comisión la creación o designación de un grupo o comité que trabaje con agilidad y prontitud en el ejercicio de análisis necesario para delinear una propuesta de reconciliación entre ambas medidas, que dé lugar a un producto final aún más robusto. En ese espíritu, quiero discutir esta propuesta con la serenidad y la firmeza de quien comprende la magnitud del reto. En ese sentido también los convoco a que superemos cualquier obstáculo intelectual o de criterio que nos aleje del objetivo común para que esta deliberación pública que tendrá lugar en las vistas no se reduzca a la defensa de propuestas individuales, sino que culmine en la construcción de un marco coherente que sirva a todos. Tenemos ante nosotros la posibilidad real de, a fuerza de madurez histórica y de consenso, acabar con la pesadilla burocrática que enfrentan comerciantes, emprendedores y ciudadanos y que quede en el pasado como cosa superada. Tenemos la oportunidad de transformar un diagnóstico repetido en una solución duradera.

A esos efectos, formalmente les presento los comentarios del DDEC con respecto al P. del S. 1183. Organizaré mis comentarios de la siguiente manera:

- En primer lugar, a modo de contexto, abordaré el diagnóstico institucional que llevó a cabo el *Task Force para la Simplificación del Sistema de Permisos* (“Task Force”) creado en virtud de la Orden Ejecutiva 2025-002.
- En segundo lugar, expondré por qué entiendo que el Código de Planificación y Permisos propuesto brinda una solución estructural, integral y definitiva a los problemas que han aquejado la evaluación y concesión de permisos gubernamentales por décadas, así como el cambio de paradigma y conducta institucional que presupone. Asimismo, plantearé la importancia de una consolidación normativa mediante un Reglamento Único y la imposición de términos máximos de adjudicación con consecuencias reales por inacción, entre otros mecanismos para dotar al sistema de coherencia, certeza jurídica y rendición de cuentas.
- En tercer lugar, abordaré la planificación territorial como instrumento estratégico de desarrollo. Esto, pues, el Código no concibe la planificación como una fotografía estática del pasado, sino como una herramienta dinámica basada en datos, con jerarquía clara de instrumentos y con supremacía del geodato oficial como fuente normativa. Me enfocaré en aspectos sobre la protección ambiental, histórica y arqueológica desde una perspectiva de rigor sin parálisis.
- En cuarto lugar, compartiré una aproximación del impacto fiscal y económico del P. del S. 1183, puesto que el sistema de permisos es una variable macroeconómica que incide en el costo de la vivienda, en la atracción de inversión y la generación de empleo. Presentaré cómo la reducción de tiempos y la certeza regulatoria alteran sustancialmente el cálculo de riesgo del inversionista y cómo la actividad económica desbloqueada repercute en recaudos y estabilidad fiscal. También abordaré el costo de implementación, no como gasto, sino como inversión institucional necesaria e imprescindible, ante el mucho más monumental costo de la inacción.

- Por último, atenderé con apertura y profundidad la propuesta contenida en el P. del S. 1173, reconociendo los puntos de convergencia y las áreas de fricción a resolver entre dos instrumentos que parten de una preocupación y diagnóstico estructural compartidos, y que buscan iniciar un diálogo proactivo en la búsqueda de consensos urgentes.

## **B. Diagnóstico del *Informe Final del Task Force para la Simplificación del Sistema de Permisos* y deficiencias estructurales del sistema de permisos gubernamentales actual**

Según es del conocimiento de esta Honorable Comisión y según ya les he adelantado, el pasado 2 de enero de 2025, la Orden Ejecutiva 2025-002 creó un Task Force que buscaba identificar con precisión las fallas estructurales que aquejaban el sistema de permisos del Gobierno de Puerto Rico. Dicho Task Force generó un *Informe Final para la Simplificación del Sistema de Permisos* (“Informe Final”), cuyas recomendaciones culminaron con el diagnóstico institucional que dio pie a la medida legislativa que hoy tienen ante su consideración, al igual que otras medidas propuestas como el P. del S. 1173.

El Informe Final puso en evidencia lo que ya el pueblo puertorriqueño había padecido. Específicamente, el documento concluyó que Puerto Rico cuenta con un andamiaje legal y operacional en materia de permisos excesivamente fragmentado—con más de cuarenta y cinco (45) leyes y decenas de reglamentos delegando competencias superpuestas a múltiples agencias—procesos largos y uniformes que no distinguen entre proyectos simples y complejos, una integración incompleta de las funcionalidades de la OGPe y las entidades gubernamentales concernidas al llamado *Single Business Portal* (“SBP”), limitaciones significativas de capital humano y capacidad operacional, y un modelo de fiscalización centrado en controles preventivos excesivos que penaliza al cumplidor, sin lograr una detección efectiva del incumplimiento. Estas condiciones son las que por décadas provocaron retrasos sistémicos, duplicidad de esfuerzos y una experiencia adversa para ciudadanos, comerciantes e inversionistas. A continuación, las comento en mayor detalle.

### **1. Marco legal complicado e incoherente**

Históricamente, el sistema de permisos de Puerto Rico se ha regido por un marco regulatorio inconexo, compuesto por leyes, reglamentos, órdenes administrativas, ordenanzas e instrumentos de planificación. Aunque la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*, Ley Núm. 161-2019 (“Ley 161-2009”), según enmendada, se estableció como un estatuto principal para regir los asuntos relacionados con el tema de permisos, pero junto con ella coexisten más de 45 otras leyes que, de manera descoordinada, inciden sobre la evaluación de estos. La fragmentación de este andamiaje legal impide certeza normativa.

De igual manera, aunque la Ley Núm. 161-2009 contemplaba que la Junta de Planificación (“JP”), en conjunto con la OGPe y otras entidades gubernamentales concernidas, confeccionaran un *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios* (“Reglamento Conjunto”), con el fin de establecer un sistema uniforme para la adjudicación, evaluación y expedición de determinaciones

finales, permisos y recomendaciones relacionadas con el desarrollo de obras de construcción, la realidad es que el Reglamento Conjunto fue víctima del mismo disloque y la misma fragmentación que la Ley 161-2009. Paralelos al Reglamento Conjunto existen 46 instrumentos legales y administrativos que inciden directa o indirectamente sobre las solicitudes de permisos.

En lo que a planificación territorial respecta, en Puerto Rico existen 70 distritos de calificación vigentes, de los cuales 30 provienen del Reglamento Conjunto y 40 han sido establecidos por distintos documentos de planificación especial. Esto significa que la planificación divergente superó en incidencias a la planificación ordinaria. Esta superposición genera inconsistencias y conflictos regulatorios. Además, menos de una cuarta parte de los municipios cuenta con Planes de Ordenación Territorial (“POT”) actualizados, lo que refleja una planificación desigual. A esto se suma una dualidad entre el modelo español tradicional (que contempla suelos urbanos, rústicos y urbanizables) y el modelo estadounidense (que contempla distritos, con usos por “derecho”), lo que genera incertidumbre tanto en la interpretación como en la aplicación de las normas. El disloque no es exclusivamente normativo, es también filosófico. Muchos de los instrumentos son inconsistentes entre sí, no solo porque utilizan nomenclatura diferente, sino por que responden a visiones de mundo distintas.

## **2. Procesos largos, complejos y fragmentados**

El disloque normativo anteriormente mencionado es sistémico, permea transversalmente todas las agencias del Gobierno de Puerto Rico que tienen injerencia sobre los temas de permisos y planificación, e impacta directamente el tiempo que toma evaluar y otorgar permisos a solicitantes. Eso lleva a la segunda falla estructural que recalcó el Task Force. Los procesos de permisos en Puerto Rico se organizan en torno a dos categorías principales que concentran el 77% del volumen de los trámites: el Permiso Único (“PU”) (45%), que autoriza la operación de negocios y otras actividades, y los trámites asociados al proceso de construcción (32%), que abarcan desde evaluaciones ambientales hasta el Permiso de Construcción (“PCOC”) como tal.

Obtener un PCOC bajo el procedimiento ordinario establecido por la Ley 161-2009 puede demorar entre 263 y 540 días. Este período es excesivo y su costo recae unilateralmente sobre los solicitantes que, en muchas ocasiones, han hecho inversiones de capital bajo el supuesto de que tendrán un retorno una vez operen sus comercios y negocios. De igual forma, los procesos discrecionales como las consultas de ubicación y consultas de construcción suelen ser procesos innecesariamente largos e impredecibles.

Entre los factores que identificó el Task Force como responsables de la lentitud del proceso están los siguientes:

- La dificultad de preparar solicitudes de permisos y autorizaciones que cumplan con la gran cantidad de requerimientos que surgen de múltiples fuentes de derecho o que no cuentan con fundamento legal alguno;
- La imposición de procesos uniformes sin considerar la simplicidad o la complejidad de los proyectos;

- Los requerimientos innecesarios realizados por las agencias de gobierno y municipios, debido a interpretaciones incorrectas de las leyes y reglamentos aplicables;
- La evaluación secuencial y fragmentada—en lugar de simultánea y coordinada—de distintos tipos de solicitudes relacionadas con un mismo proyecto;
- Las limitaciones impuestas en los distritos de calificación en relación con los usos permitidos;
- La multiplicidad de agencias gubernamentales que intervienen en la evaluación de los proyectos a través del proceso de recomendaciones; y
- La ausencia de un sistema digital que integre de manera adecuada y efectiva todos los procesos relacionados con la presentación, tramitación y adjudicación de solicitudes en todas sus etapas.

Basado en un análisis del Task Force de los trámites asociados a los PCOC aprobados en 2023, las recomendaciones de agencias de infraestructura tomaron alrededor de 122 días en ser recibidas, mientras que las evaluaciones ambientales tomaron 234 días en promedio, ya que dependen de dos trámites que se trabajan de manera secuencial.

### **3. Falta de integración adecuada en el Sistema Unificado de Información o SBP**

La fragmentación del sistema de permisos impide que el SBP verdaderamente opere como una plataforma unificada, al servicio de la ciudadanía. Contrario a lo que se contempló en la Ley 161-2009, el SBP no ha logrado operar plenamente como una plataforma única para la realización de todos los trámites requeridos para la obtención de permisos, ya que agencias y entidades como el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (“DRNA”), el Instituto de Cultura Puertorriqueña, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, LUMA y los municipios autónomos, mantienen múltiples trámites y procesos fuera de esta plataforma, creando así demoras innecesarias, trámites inconsistentes y falta de transparencia. A modo de ejemplo, se han identificado sobre 100 trámites que inciden en el sistema de permisos que no se encuentran dentro del SBP, sino solo en el DRNA.

Lo que originalmente se pensó como una plataforma digital única y definitiva, en la realidad coexiste con visitas presenciales, sistemas paralelos arcaicos e información que el solicitante somete pero no se vincula con el SBP. Esta falta de integración de sistemas entre la OGPe, los municipios autónomos y las entidades gubernamentales concernidas limita la capacidad de automatizar el proceso para la solicitud, evaluación y adjudicación de solicitudes de permisos.

### **4. Limitaciones en la capacidad operacional y de capital humano**

El Task Force identifica una cuarta vulnerabilidad estructural. El sistema de permisos del Gobierno de Puerto Rico no solo tiene un problema de diseño institucional y fragmentación administrativa, sino un déficit grave de capital humano. La OGPe cuenta con serios retos de retención de talento y competitividad salarial que solo son atendibles mediante legislación. Los recursos humanos del Gobierno de Puerto Rico son la zapata sobre la cual se construye una función tan transversal como lo es la solicitud, evaluación y concesión de permisos.

## 5. Fiscalización inadecuada

Por último, el Informe Final del Task Force concluye que el sistema de permisos del Gobierno de Puerto Rico requiere un reenfoque filosófico. Según concebido actualmente, el Gobierno concentra todos sus recursos en *evaluar* la solicitud de permiso de un solicitante, en lugar de invertirlos en su posterior *fiscalización* luego de que el permiso se concede. Por las trabas estructurales y los retrasos que aquejan el sistema, lo que efectivamente termina sucediendo es que el Gobierno le impide la apertura y la operación a comercios y negocios, y retrasa el comienzo de obras de construcción, por su propia incapacidad de pasar juicio efectivamente sobre las solicitudes de permisos que recibe.

Puesto de otra forma, el sistema de permisos del Gobierno de Puerto Rico traslada su propia ineficiencia e ineptitud al sector privado, y es el sector privado quien entonces acarrea los costos de esa ineptitud y esa ineficiencia, ralentizando la posibilidad de actividad económica. Esto, en lugar de permitir que profesionales licenciados como ingenieros y arquitectos certifiquen cumplimiento y, luego de que ya se haya viabilizado dicha actividad económica, el Gobierno invierta sus recursos en fiscalizar e imponer las sanciones o medidas disciplinarias que entienda pertinentes en caso de incumplimiento. El Task Force propone un cambio de paradigma en el que el Gobierno opere como facilitador y su correspondiente sistema de permisos viabilice el crecimiento económico sin imponer trabas innecesarias, pero con herramientas de fiscalización que permitan penalizar a quien incumple.

Del Informe Final del Task Force se desprenden dos palabras claves que figuran repetidamente entre sus hallazgos: las palabras *estructural* y *sistémico*. Esto se debe a que la fragmentación del sistema de permisos del Gobierno de Puerto Rico ha percolado de forma tal en las funciones administrativas e institucionales de todas las agencias gubernamentales que tienen injerencia en el proceso, que supone una deficiencia estructural y sistémica que solo es corregible si se atiende de raíz. Dicho de otra forma, no es corregible sin una medida legislativa que, claro está, asegurando una transición ordenada, y los controles y protecciones necesarios, imagine nuevamente y reinvente cómo se llevarán a cabo la planificación, y la evaluación y otorgación de permisos gubernamentales. Los problemas que aquejan al sistema de permisos de Puerto Rico requieren una medida abarcadora y total. No son susceptibles de corrección a través de medidas legislativas puntuales e inconexas, aunque estas tengan mérito sustantivo digno de considerarse como parte del propio Código.

### **C. El Código de Planificación y Permisos como solución estructural: Reenfoque filosófico y rediseño de la arquitectura institucional**

Habiendo hecho un recuento del diagnóstico que se desprende del Informe Final del Task Force, quiero explicarles cómo la medida de ley que tienen ante su consideración atiende sus planteamientos. El Código no se limita a reorganizar oficinas ni a consolidar artículos dispersos. Representa un reenfoque filosófico del rol del Estado frente al ciudadano y frente al desarrollo económico. Durante años, el sistema de permisos ha operado desde una lógica defensiva, casi punitiva, donde la estructura parte de la sospecha y se traduce en una cadena de validaciones sucesivas, requisitos redundantes y espacios amplios de discreción. Esa cultura ha producido un

efecto perverso donde la prioridad deja de ser el resultado legítimo y pasa a ser la autoprotección del trámite. El sistema gestiona mera burocracia y el ciudadano gestiona pura frustración.

A modo de muestra sobre la dimensión de análisis que abarcó este Código, en él se presentan 18 capítulos que reestructuran las decenas de leyes, reglamentos y otros instrumentos legales dispersos y atiende de manera directa setenta y dos (72) leyes, mediante la derogación de quince (15) de estas, enmiendas de otras veintinueve (29) y la armonización normativa de veintinueve (29) leyes especiales cuya vigencia se preserva, pero cuya aplicación se integra, armoniza y coordina con este instrumento.

El Código rompe con esa inercia para replantear el sistema sobre una premisa distinta que tiene el cumplimiento y resultados como punto de partida dentro de un marco normativo claro, con criterios objetivos y verificables, y con una fiscalización firme durante la operación. Este reenfoque no está predicado en la laxitud, sino sobre todo en el orden. Supone trasladar el peso desde controles preventivos interminables hacia mecanismos efectivos de supervisión y responsabilidad. Para ello, establece términos adjudicativos vinculantes, delimita competencias con precisión y reduce el espacio para decisiones variables que dependen más del foro que de la norma aplicable. La discreción no desaparece, pero deja, por fin, de ser impredecible.

Ese cambio filosófico exige una arquitectura institucional coherente y acorde. En esta propuesta, el DDEC asume la función de custodio del marco normativo y de estrategia del sistema. Bajo su responsabilidad se elaborará el Reglamento Único que ordena la normativa y se administrarán las plataformas tecnológicas que garantizan trazabilidad y uniformidad, incluyendo el sistema digital obligatorio y el sistema geoespacial oficial que dota de certeza cartográfica a las decisiones. Además, se incorpora de forma expresa la medición y el análisis estadístico del desempeño del sistema, porque una reforma estructural sin métricas corre el riesgo de quedar reducida a una aspiración.

La OGPe se mantiene como una oficina consolidada en el DDEC y se transforma en la Oficina Central de Permisos (“OCP”). Esta oficina, que actúa como eje operativo del proceso será desde donde se emitan todos los permisos. Este diseño evita la dispersión de ventanillas y canaliza las recomendaciones técnicas a través de unidades especializadas internas. Además, se fortalece la participación de profesionales autorizados y se habilita la de los profesionales cualificados bajo parámetros definidos y supervisión institucional, lo que permitirá atender solicitudes con agilidad sin sacrificar el rigor técnico que exige el interés público.

La planificación territorial se coloca en una Junta de Planificación y Urbanismo especializada con independencia técnica, responsable de los instrumentos rectores de ordenación y uso de terrenos. Se separa con claridad la función estratégica de planificación de la función operativa de adjudicación. Por su parte, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales concentra su rol en la fiscalización y el cumplimiento, reforzando su capacidad como ente custodio. El Instituto de Cultura Puertorriqueña continúa ejerciendo su función académica y de preservación bajo criterios integrados al sistema. Las agencias de infraestructura aportan información estandarizada y certificaciones mediante bases de datos interoperables que eliminan ambigüedades técnicas.

El resultado es un diseño que no diluye especialidades, pero sí las integra dentro de un marco coherente. Cada entidad actúa con claridad sobre su competencia y bajo reglas uniformes. Desarrollo económico, protección ambiental y certeza jurídica dejan de presentarse como objetivos en tensión permanente y se organizan dentro de un sistema que reconoce su interdependencia. Ese es el verdadero alcance del cambio propuesto que trasciende el ajuste operativo para alcanzar una redefinición de cómo el Estado estructura, ejecuta y fiscaliza el proceso de permisos en Puerto Rico.

Ese diseño institucional que acabo de describir no se sostiene solo con buenas intenciones ni con reorganizar organigramas. Necesita un andamiaje normativo igualmente coherente. Debe haber una sola regla de juego, clara, estable y con supremacía sobre cualquier norma en conflicto. Ese es precisamente el rol del Reglamento Único (“RU”), y es una de las responsabilidades centrales que el Código le encomienda al DDEC.

Permítanme explicar por qué ese rol recae en el DDEC y no en otra agencia. La respuesta no es burocrática, sino de coherencia sistémica. Un sistema de permisos que funciona no es un sistema de trámites administrativos aislados. Por el contrario, es la interfaz entre la política pública de desarrollo económico y la realidad física del territorio. En ese sentido, quien elabora el marco normativo que rige ese sistema tiene que ser la misma entidad que entiende esa interfaz en su totalidad. Esa entidad que ve simultáneamente la agenda de crecimiento económico, los instrumentos de planificación territorial, la infraestructura tecnológica del sistema y las métricas de desempeño que permiten evaluarlo es el DDEC. Por ende, no podemos colocar el Reglamento Único en manos de una agencia con mandato sectorial, por importante que sea ese mandato, pues produciría exactamente el mismo problema que hoy tenemos. Sería una normativa que responde a la lógica de un sector sin considerar la coherencia del sistema completo. El Código rompe con esa lógica al designar al DDEC como rector normativo, no por conveniencia administrativa, sino porque es la única entidad con la visión integral necesaria para que el Reglamento Único cumpla su propósito.

Por lo tanto, el Reglamento Único será preparado por el DDEC con participación de las agencias, los municipios y la ciudadanía. Como parte de su proceso de adopción, el Reglamento Único deberá además contar con la aprobación de la Junta de Supervisión y Administración Financiera para Puerto Rico, conforme a los requisitos de control fiscal aplicables. Este consolidará en un solo cuerpo normativo todo requisito vinculado al desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios en Puerto Rico. La supremacía del Reglamento Único sobre cualquier norma en conflicto no es una aspiración, sino que es una disposición expresa del Código. Así, cualquier disposición reglamentaria adoptada fuera de ese marco después de aprobado el Código será nula e ineficaz, salvo autorización expresa del Secretario del DDEC. Eso cierra definitivamente la puerta a la proliferación de normativa paralela que ha sido fuente histórica de inconsistencias, conflictos de interpretación y discreción sin criterios.

La necesidad de ese diseño institucional se confirma al examinar el historial reciente del Reglamento Conjunto. Las versiones adoptadas en 2015, 2019 y 2020 fueron posteriormente anuladas por los tribunales por incumplimiento con los requisitos legales y procesales aplicables a su promulgación. Previo al Reglamento Conjunto de Emergencia hoy vigente, la Junta de

Planificación dedicó un tiempo considerable a la preparación de una nueva versión del Reglamento Conjunto que nunca llegó a entrar en vigor, lo que evidenció, una vez más, la dificultad de encaminar de forma estable y definitiva el marco reglamentario del sistema de permisos. Ese cuadro ha generado incertidumbre normativa, ha afectado la previsibilidad del sistema y ha puesto de manifiesto la necesidad de adoptar un esquema regulatorio claro, uniforme y jurídicamente robusto.

La estabilidad del Reglamento Único está igualmente protegida, ya que no podrá enmendarse más del cincuenta por ciento de sus capítulos en un solo procedimiento reglamentario ni en procedimientos concurrentes. Esto impide que revisiones parciales se conviertan en sustituciones encubiertas del instrumento. Solo una ley posterior puede disponer su sustitución total. Durante la transición, el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos, el Reglamento Núm. 9473 de 16 de junio de 2023, mantendrá su vigencia y efectividad hasta que el Reglamento Único sea aprobado. No hay vacío normativo ya que el sistema continuará operando bajo las reglas actuales hasta que se apruebe el Reglamento Único requerido por el Código.

Una decisión de diseño que merece atención particular es la exclusión expresa de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (“LPAU”) del Gobierno de Puerto Rico. El Artículo 1.06 del Código establece que esta ley no aplicará, ni de forma directa ni supletoria, a ningún procedimiento establecido bajo este Código. Quiero ser claro sobre por qué tomamos esa decisión, porque sé que genera preguntas.

La LPAU es un marco procesal general diseñado para la diversidad de trámites gubernamentales. Aplicado al sistema de permisos produce dilaciones y formalidades que no guardan proporción con la naturaleza de estos trámites. El Código no elude el debido proceso, sino que lo redefine con un marco propio, específicamente diseñado para el sistema de permisos, con términos más ágiles, un proceso de participación ciudadana más efectivo y mecanismos propios de revisión. Ninguna disposición de la LPAU podrá invocarse para obstaculizar o dilatar los procesos establecidos bajo este Código. La intención no es evadir, sino que el Código tenga su propio régimen procesal autónomo, diseñado específicamente para la naturaleza de los trámites de permisos, en lugar de quedar subordinado a un marco general que no fue concebido para este propósito.

La piedra angular de ese marco procesal son los términos máximos de adjudicación que son jurisdiccionales y no aspiracionales. Toda solicitud ministerial presentada por un Profesional Licenciado debe adjudicarse dentro de dos días laborables contados desde la validación. Las solicitudes ministeriales sin Profesional Licenciado tienen un término de 30 días. Las solicitudes discrecionales que no requieran vista pública deben resolverse en 120 días; las que conlleven vista pública o Declaración de Impacto Ambiental, en 180 días.

Estos términos comienzan a correr desde el momento en que la solicitud es validada, no desde que se presenta. Esto obliga al sistema a actuar con prontitud también en la etapa de validación, que tiene su propio término improrrogable de cinco días laborables. Además, el DDEC tiene autoridad para reducirlos aún más mediante el Reglamento Único o mediante Orden Administrativa, conforme el sistema madure y la capacidad institucional lo permita.

Lo que convierte estos términos en algo más que una declaración de intenciones es el conjunto de mecanismos que el Código activa cuando no se cumplen.

El primero opera a nivel de recomendaciones. El Código establece que, transcurrido el término aplicable para que se emita una recomendación, el requisito de obtenerla se entenderá cumplido y la evaluación de la solicitud continuará sin interrupción.

La inacción de una agencia no puede paralizar indefinidamente un trámite. Ese principio, que parece simple, es revolucionario en el contexto de un sistema donde hoy una recomendación pendiente puede detener un expediente por meses sin consecuencia alguna para quien no actúa.

El segundo mecanismo opera a nivel adjudicativo. Antes de denegar una solicitud, la Junta Adjudicativa debe emitir un Aviso de Deficiencias e Intención de Denegar que identifique con precisión los requisitos incumplidos y los elementos del proyecto que generan la deficiencia. El proponente recibe un término para corregir, subsanar o rediseñar su propuesta, y tiene derecho a una conferencia para discutir alternativas de cumplimiento. Solo después de ese proceso puede emitirse una denegación. Toda denegación que no cumpla con ese requisito será nula. El sistema no puede desalentar inversiones que podían salvarse con un ajuste de diseño, ni pueden existir denegaciones que no se expliquen con precisión y no den oportunidad de corrección.

El tercero y más poderoso de estos mecanismos es la subrogación por inacción, regulada en el Artículo 14.06. Cuando el foro con jurisdicción primaria no actúa dentro de los términos establecidos, ya sea la OCP, un municipio o cualquier otro ente adjudicador, el proponente puede acudir ante la Junta de Revisiones Administrativas (“JRA”) para que asuma jurisdicción sobre el expediente. En solicitudes ministeriales, la JRA valida y expide la determinación o permiso en un término no mayor de cinco días laborables. En solicitudes discrecionales, adjudica *de novo* con los plazos correspondientes. Sus decisiones constituyen precedente administrativo vinculante. Y si la vía administrativa resulta insuficiente, el Artículo 13.08 habilita un recurso de mandamus ante el Tribunal de Primera Instancia, que deberá dictarse dentro de diez días. La combinación de subrogación administrativa y mandamus judicial cierra efectivamente el ciclo, pues no hay manera de que un expediente quede indefinidamente sin adjudicar.

Ese conjunto de mecanismos de cumplimiento se potencia por una innovación estructural que el Código introduce en la arquitectura operativa del sistema: la integración de los Profesionales Acreditados, incluyendo los Profesionales Autorizados, como recurso complementario que amplía la capacidad del sistema para atender solicitudes ministeriales con la agilidad que los términos exigen.

El Artículo 6.02 le encomienda a la OCP establecer y operar, a través del SUI, un sistema automatizado, objetivo y trazable para asignar solicitudes a los Profesionales Acreditados. La asignación es aleatoria pero parametrizada por criterios verificables, incluyendo especialidad, ubicación geográfica del proyecto, carga de trabajo activa, métricas de desempeño y disponibilidad, y se entiende aceptada obligatoriamente por el profesional, salvo conflicto de intereses debidamente notificado. El resultado es que la OCP puede canalizar solicitudes ministeriales a profesionales del registro que las adjudican dentro de los términos del Código, con trazabilidad digital completa y sujeción a los mecanismos de auditoría y evaluación de desempeño,

todo sin sustituir al personal técnico interno de la Oficina ni desplazar sus responsabilidades institucionales, y sin convertir a esos profesionales en empleados públicos.

Complementariamente, el Artículo 6.04 preserva la figura de la contratación directa, que ya existía bajo la Ley 161-2009, mediante la cual cualquier ciudadano, solicitante o entidad pública o privada puede contratar directamente a un Profesional Acreditado para que ejerza las facultades que le han sido delegadas, sin depender de la asignación automática. Lo que el Código añade a esa figura preexistente es un marco de responsabilidad y fiscalización con consecuencias concretas y progresivas.

Toda gestión debe tramitarse exclusivamente a través del SUI, garantizando trazabilidad digital y uniformidad técnica. El Oficial Auditor de Permisos monitorea, audita y evalúa continuamente el desempeño de los Profesionales Acreditados mediante indicadores objetivos, como la calidad técnica, puntualidad, cumplimiento normativo y confiabilidad de las determinaciones, y puede adoptar medidas correctivas progresivas que van desde la orientación y la amonestación escrita hasta la suspensión temporal de la facultad de recibir nuevas asignaciones. Las medidas más graves como suspensión o revocación de la acreditación solo pueden imponerse por el Panel de Fiscalización y Cumplimiento, previo referido del Oficial Auditor o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, y con observancia del debido proceso de ley. Ese sistema de responsabilidad escalonada es lo que distingue al nuevo modelo de uno que simplemente delega sin supervisar. En este caso, la delegación de facultades a profesionales del sector privado va acompañada de un régimen de rendición de cuentas que el sistema actual no tenía.

La exclusividad del SUI como plataforma única e ineludible de todo trámite no es una innovación del Código, pues es una política que esta Legislatura estableció bajo la Ley 161-2009 y que el Código eleva a una dimensión cualitativamente distinta. El Artículo 12.08 es categórico al disponer que toda agencia, municipio, profesional acreditado, inspector, junta y entidad que participe en cualquier solicitud bajo el Código tiene la obligación de realizar toda gestión a través del SBP. Cualquier proceso, trámite o gestión realizado a través de plataformas o medios externos carece de eficacia administrativa, salvo autorización expresa por ley, reglamento u orden administrativa aplicable.

Lo que cambia respecto al régimen anterior no es el principio sino su alcance y sus consecuencias. Bajo la Ley 161-2009, el SBP era el canal preferido, pero convivía en la práctica con trámites paralelos, expedientes en papel y recomendaciones fuera de registro. Bajo el Código, esa coexistencia queda expresamente proscrita. La nulidad de lo que ocurra fuera del SUI no es una advertencia, sino que es la consecuencia jurídica directa del incumplimiento. Como custodio del SUI, el DDEC tiene la responsabilidad de asegurar que esa plataforma tenga la capacidad tecnológica, la interoperabilidad y la disponibilidad necesarias para que esa exclusividad sea operacional y no meramente declarativa. Eso convierte al SBP en algo más que una herramienta tecnológica, ya que es la condición estructural que hace posible la trazabilidad, la transparencia y la rendición de cuentas que el nuevo sistema exige para funcionar con integridad.

## **D. Planificación Territorial: Un sistema dinámico y basado en datos**

Permítanme ser directo con esta Honorable Comisión, trabajando en este rediseño del modelo, en el DDEC hemos entendido que el sistema de permisos de Puerto Rico no empieza en el SBP donde se radica una solicitud, sino que comienza mucho antes, en la mesa de planificación. Cuando los mapas de zonificación reflejan la realidad de hace treinta años, cuando los instrumentos de planificación y los procesos de permisos operan en silos que no se comunican entre sí, y cuando la ambigüedad cartográfica convierte cada proyecto en un ejercicio de interpretación legal, el daño ya está hecho antes de que el ciudadano presente su primera solicitud. El Código que hoy defendemos ante ustedes entiende eso y lo resuelve desde los cimientos.

Esa es la apuesta conceptual central del Código. La planificación territorial no es un ejercicio académico; es la infraestructura normativa sobre la que descansa toda decisión de inversión en Puerto Rico. Un proyecto no puede materializarse si no sabe desde el principio si el terreno donde se propone es el adecuado, qué usos se permiten, con qué intensidad y bajo qué condiciones. Cuando esa información es ambigua, desactualizada o contradictoria entre documentos, el riesgo regulatorio se convierte en un costo que el inversionista asume o que lo aleja de Puerto Rico. El Código entiende eso y responde con una arquitectura de planificación que es coherente, jerárquica y dinámica.

### **1. El Plan de Desarrollo Económico Integral: la brújula que faltaba**

El Código establece una jerarquía clara de tres instrumentos de planificación que funcionan de forma articulada: el Plan de Desarrollo Económico Integral, el Plan de Uso de Terrenos y los Planes de Ordenación Territorial. La primera asignatura a cumplir en el proceso de implementación sería la confección del Plan de Desarrollo Económico Integral. Lo prepararemos con asesoramiento de las agencias, insumo de los municipios, del sector privado, de la academia, de las organizaciones comunitarias y de la ciudadanía, porque una agenda de crecimiento económico que no recoge las voces de quienes viven y trabajan en Puerto Rico no sirve de mucho. El Plan de Desarrollo Económico Integral cubrirá un horizonte mínimo de diez años, con iniciativas concretas a corto, mediano y largo plazo, métricas de desempeño y un componente de implementación que obliga a cada agencia y corporación pública a preparar su propio Plan de Implementación Cuatrienal alineado con el PDEI.

¿Qué significa eso en términos prácticos? Significa que por primera vez toda obra, proyecto, programa o iniciativa que el Gobierno ejecute, financie o autorice deberá ser compatible con esa agenda de crecimiento económico que habrá sido trabajada y consensuada con un insumo multisectorial. No es una aspiración; es una obligación normativa. Y esta Asamblea Legislativa no queda al margen: cuando el Gobierno someta el Plan de Desarrollo Económico Integrado o cualquier revisión sustantiva, ustedes tendrán 45 días para objetar cualquier aspecto con el que no estén de acuerdo. Se busca reafirmar un sistema de pesos y contrapesos y no una concentración de poder.

Lo que hace al PDEI distinto de todo lo que hemos tenido antes es que es un instrumento vivo, sujeto a revisión y ajuste continuo conforme cambian las condiciones del entorno. Hemos aprendido, a veces dolorosamente, que Puerto Rico no puede permitirse planes rígidos en un entorno tan volátil. El Plan de Desarrollo Económico Integrado está diseñado para adaptarse.

## **2. La Junta de Planificación y Urbanismo como planificador territorial con mandato claro y enfocado**

Quiero ser claro sobre el rol de la Junta de Planificación y Urbanismo en este nuevo esquema, porque sé que hay preguntas al respecto. La JPU no pierde relevancia bajo el Código; la consolida. Lo que el Código hace es darle algo que el sistema actual nunca le dio con claridad: un mandato exclusivo y las herramientas para cumplirlo. Una institución con el calibre técnico de la JPU merece un enfoque que le permita hacer bien lo que mejor sabe hacer; y bajo el Código, ese enfoque es la planificación territorial de Puerto Rico.

Por ende, le corresponde a la JPU preparar el Plan de Uso de Terrenos, el instrumento que toma la agenda de crecimiento del PDEI y la traduce a la dimensión físico-territorial: dónde se desarrolla, dónde se conserva, y cómo se categoriza el suelo. Lo hará con revisión integral cada diez años, pero con la capacidad de revisión parcial en cualquier momento cuando las condiciones físicas, socioeconómicas o ambientales así lo exijan; incluyendo revisiones coordinadas con la evaluación de los Planes de Ordenación Territorial municipales. Eso convierte al PUT en un instrumento dinámico, no en una fotografía que envejece entre revisiones.

Para el diseño del Código se examinaron como referencia modelos de planificación territorial y expedición de permisos de Texas y Florida, jurisdicciones en crecimiento sostenido y con estructuras institucionales integradas. No es casualidad que esos mismos estados se encuentren entre los principales destinos de la migración puertorriqueña en la última década puesto que representan entornos donde la certeza regulatoria y la previsibilidad institucional forman parte central de su competitividad económica que nuestra gente no logra encontrar aquí.

A nivel municipal, los Planes de Ordenación Territorial son el instrumento que operacionaliza esa política dentro de los límites de cada municipio. El Código es explícito en algo que es fundamental para la coherencia del sistema: los POTs deben ser compatibles con el PUT y con el PDEI. Los municipios planifican dentro de un marco coherente; no de forma aislada. La JPU retiene la facultad de aprobar los POTs y de revisar cualquier parte de estos para asegurar esa alineación. Eso no es una restricción a la autonomía municipal; es la condición que hace posible que esa autonomía produzca resultados coherentes con la política pública del Estado.

Cabe señalar que el Código simplifica significativamente el proceso de elaboración y aprobación de los POTs en comparación con el régimen del Código Municipal. Previamente, el proceso requería tres instrumentos separados, Plan Territorial, Plan de Ensanche y Plan de Área, cada uno con hasta tres vistas públicas distintas. El nuevo Código lo consolida en un solo instrumento con una sola vista pública para la propuesta final. Es una simplificación real, no cosmética, que hace que los municipios puedan planificar con mayor agilidad y certeza.

## **3. Tres vías para enmendar el mapa: un principio de proporcionalidad**

Una de las frustraciones más frecuentes que escuchamos de municipios, desarrolladores y ciudadanos es que el proceso para enmendar un mapa de zonificación es el mismo independientemente de si se trata de corregir un error tipográfico o de cambiar radicalmente la política pública sobre un área. Esa uniformidad de proceso es, en la práctica, una garantía de

lentitud. El Código lo resuelve con tres vías diferenciadas, con niveles de rigor y participación pública proporcionales al impacto de cada enmienda.

La Enmienda de Corrección atiende errores cartográficos que no alteran materialmente los derechos o cargas del predio afectado; trámite abreviado, sin la carga procesal de una enmienda sustantiva. La Enmienda Consistente actualiza el mapa sin contradecir los instrumentos de planificación vigentes, con un estándar decisonal objetivo: si cumple los criterios, se aprueba; si no cumple, se deniega con razones escritas. No hay espacio para la discreción. Por último, la Enmienda Inconsistente queda reservada para los cambios sustantivos de política territorial con hallazgos escritos, participación pública y términos máximos de tramitación. Al reservar el proceso más riguroso para los casos que realmente lo ameritan, liberamos las otras dos vías para que funcionen con la agilidad que merecen.

#### **4. El Instrumento Prospectivo: la política pública llega primero al terreno**

Una de las innovaciones de las que me siento más orgulloso en este Código es el Instrumento Prospectivo. Su lógica es simple: en el sistema actual, un municipio que quiere orientar el desarrollo hacia una visión de futuro tiene que esperar a que esa visión se formalice en una enmienda al mapa; un proceso largo y formal. Mientras tanto, proyectos que serían perfectamente consistentes con esa visión quedan en un limbo porque el mapa no los respalda todavía. La planificación siempre llega tarde al terreno.

El Instrumento Prospectivo invierte ese orden. Es un documento, compuesto de mapas, texto descriptivo, matrices y criterios objetivos, que establece el patrón de desarrollo futuro deseado para un área antes de que quede reflejado en el mapa oficial. Identifica corredores, nodos, zonas de revitalización y áreas prioritarias. Una vez aprobado por DDEC, al evaluarse para que la política pública de desarrollo económico se traduzca coherentemente al territorio, y con recomendación técnica de la JPU, habilita Enmiendas Consistentes que de otra forma requerirían un proceso más extenso. En términos prácticos: la política pública llega al terreno primero, y el mapa la recoge después.

Hay dos límites que el Código establece con precisión y que quiero subrayar: el Instrumento Prospectivo no puede utilizarse para imponer requisitos adicionales a proyectos existentes, y no produce efecto normativo alguno hasta su aprobación final y publicación oficial. Es un instrumento de anticipación, no de restricción.

#### **5. El geodato oficial y la Delimitación Oficial Base: acabar con la ambigüedad cartográfica**

El Instrumento Prospectivo y el geodato oficial son dos caras del mismo proceso: el primero anticipa la política pública y habilita que las enmiendas al mapa se tramiten por una vía más ágil; el segundo certifica el estado normativo del mapa una vez esas enmiendas se aprueban. Uno mueve el mapa; el otro registra dónde quedó.

Y llegamos al cambio que, siendo el más técnico de todos, tiene quizás las consecuencias más concretas para la certeza jurídica y la inversión en Puerto Rico. Esta Honorable Comisión conoce bien el problema: en Puerto Rico coexisten mapas impresos, archivos digitales y planos en

expedientes que no siempre son consistentes entre sí. Cuando hay discrepancia entre un mapa impreso y un archivo digital, no existe una regla clara sobre cuál prevalece. Esa ambigüedad ha alimentado años de litigios, de interpretaciones contradictorias entre agencias y de incertidumbre para proyectos que dependen de saber exactamente dónde está la línea.

El Artículo 7.16 del Código cierra esa puerta de forma definitiva. El geodato oficial constituye el registro único, oficial y vinculante para la delimitación y establecimiento de distritos de zonificación, zonas, categorías territoriales y sus límites. En caso de discrepancia entre cualquier representación cartográfica y el geodato oficial, prevalece el geodato. Los mapas en papel y los archivos PDF son representaciones derivadas, útiles para orientación, pero sin el efecto normativo del geodato. Y el DDEC, como custodio del Single Business Portal y del Sistema de Información Geoespacial, es quien tiene la responsabilidad de mantener ese sistema actualizado, coherente y accesible.

Este principio se extiende al litoral con la Delimitación Oficial Base. Hemos vivido décadas en que cada proyecto costero producía su propia delimitación de la Zona Marítimo Terrestre con el resultado predecible de inconsistencias, litigios y decisiones que dependían más del criterio del técnico de turno que de una norma clara y objetiva. El Código le encomienda a la Oficina de Agrimensura de Puerto Rico, liderada por el agrimensor del Estado, figura creada por ley desde 2014, desarrollar y mantener una delimitación digital continua, georreferenciada y con control de versiones que cubra todo el litoral de Puerto Rico. Esa coordinación responde a una lógica clara: proveer una base cartográfica oficial, uniforme y técnicamente validada que sirva de referencia común para la evaluación de permisos, la fiscalización y la aplicación consistente del marco jurídico vigente sobre el litoral y el dominio público marítimo-terrestre. La delimitación técnica del agrimensor del Estado debe guardar coherencia con ese marco normativo y con los procesos administrativos que dependen de ella; y esa coherencia solo es posible si existe una referencia oficial única, continua y actualizable.

Ahora bien, es importante subrayar que la Delimitación Oficial Base no crea discreción nueva ni altera derechos sustantivos. El Artículo 8.05 establece expresamente que las disposiciones de leyes especiales, reglamentos y órdenes administrativas vigentes que no sean incompatibles con el Código serán integradas al Reglamento Único, no sustituidas por criterios nuevos. Y el Artículo 6.32 es igualmente claro: la Delimitación Oficial Base no constituye determinación final de título, dominio ni jurisdicción sustantiva, ni limita las facultades de las entidades gubernamentales bajo leyes estatales o federales aplicables. El Código procura certeza cartográfica; no define titularidades ni redistribuye competencias.

La certeza cartográfica es certeza jurídica. Y la certeza jurídica es la base sobre la que se toman las decisiones de inversión. Un sistema donde el inversionista conoce desde el primer día qué es dominio público, por ende restringido, y qué es propiedad privada, dónde comienza un distrito de zonificación y dónde termina, y qué versión del mapa aplica a su expediente, es un sistema que reduce el riesgo regulatorio y hace a Puerto Rico más competitivo. Este detalle técnico es infraestructura normativa vital para el desarrollo económico de Puerto Rico.

## **6. El Desarrollo en Agrupación o Clúster: alinear los incentivos del mercado con los objetivos de conservación**

Antes de cerrar esta sección quiero mencionar un instrumento que refleja muy bien la filosofía del Código: el Desarrollo en Agrupación o Clúster, regulado en el Artículo 7.32. Es nuestra respuesta a una tensión real que enfrentan muchos terrenos rurales con alto valor agrícola o natural: la fricción entre desarrollar y conservar. En lugar de elegir entre uno y otro, el Clúster permite concentrar el desarrollo permitido en no más del 25% del predio, mientras que el remanente queda preservado de forma permanente como área de conservación o uso agrícola mediante una restricción inscrita en el Registro de la Propiedad, oponible frente a terceros y sucesivos adquirentes.

Lo que me parece más valioso de este mecanismo no es solo su lógica; es que alinea los incentivos. El desarrollador puede construir con mayor densidad en el área concentrada; la comunidad gana la preservación permanente del resto; y el sistema no depende de la discreción gubernamental para producir ese resultado, sino de criterios objetivos y mecanismos registrales con efecto real. Eso es exactamente lo que el Código propone en cada uno de sus capítulos: reemplazar la discreción por criterios, y los buenos deseos por mecanismos que funcionan.

La arquitectura de planificación territorial que el Código construye, la jerarquía de instrumentos, las tres vías de enmienda, el Instrumento Prospectivo, la supremacía del geodato y el Clúster, no es una reformulación cosmética, ni incremental, sino el cambio estructural que necesitamos para que la planificación en Puerto Rico deje de ser un archivo del pasado y se convierta en la hoja de ruta del futuro. Y el DDEC está listo para liderar ese proceso.

### **E. Protección ambiental, histórica y arqueológica: Rigor sin parálisis**

Hay una narrativa que quisiera dismantelar hoy ante esta Honorable Comisión. Se trata de la idea de que proteger el ambiente y agilizar los permisos son objetivos en conflicto. Esa narrativa no solo es incorrecta; es precisamente el tipo de falsa dicotomía que ha servido de excusa para mantener un sistema que no protege bien el ambiente ni sirve bien al ciudadano. Un sistema que paraliza todo por igual no discrimina entre lo que merece protección rigurosa y lo que no. Puerto Rico hoy no cuenta con un sistema de permisos que garantice protección ambiental, cuenta con burocracia disfrazada de protección ambiental.

El Código propone algo distinto: que la protección ambiental efectiva requiere criterios objetivos, proporcionalidad al impacto real de cada proyecto y cumplimiento robusto con consecuencias reales. Y el DDEC, como rector del sistema, tiene la responsabilidad de asegurar que esas tres condiciones se cumplan de forma integrada en cada trámite.

#### **1. Una sola agencia que evalúa, con el DRNA fiscalizando con plena autoridad**

El primer cambio estructural de esta sección es uno que genera preguntas legítimas y merece una explicación clara. El Artículo 10.01 del Código establece que la OCP ejercerá los poderes y facultades relacionados con la evaluación y adjudicación de permisos ambientales, incluyendo los relacionados con leyes federales como la *Clean Water Act*, la *Clean Air Act* y la *Solid Waste Disposal Act*, entre otras.

No obstante lo anterior, el DRNA retiene su labor de fiscalización. El DRNA investigará, auditará y monitoreará el cumplimiento con las disposiciones ambientales, y presentará querellas ante el Panel de Fiscalización y Cumplimiento cuando haya incumplimientos. Su jurisdicción sobre zonas de dominio público y reservas naturales no se toca. Lo que cambia es que ya no mezcla la función de evaluar y adjudicar con la función de fiscalizar; y esa separación no debilita al DRNA, sino que lo fortalece. Una agencia que fiscaliza sin haber sido quien autorizó la acción, tiene mayor independencia y credibilidad que una que revisa su propio trabajo. Ese es el modelo que el Código adopta.

## **2. Tres vías de evaluación proporcionales al impacto real**

El segundo cambio es el que más directamente resuelve el problema de la parálisis: tres vías de evaluación ambiental calibradas al impacto real de cada proyecto, no un proceso uniforme que trata igual a quien quiere añadir una habitación a su casa y a quien quiere construir una planta industrial.

La primera vía es la Exclusión Categórica. El DDEC, con asesoramiento del DRNA, la OCP y la JPU, establecerá en el Reglamento Único una lista de acciones predecibles o rutinarias que en el curso normal de su ejecución no tienen impacto ambiental significativo. El proceso comienza con el propio proponente: si determina que su acción califica como Exclusión Categórica, presenta una Certificación a través del SUI y, cumplidos los requisitos del Reglamento Único, se emite una Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica. Esa certificación del proponente no opera en el vacío; queda sujeta a los criterios, requisitos y mecanismos de validación que disponga el Reglamento Único. No es una puerta trasera; es proporcionalidad. Y la lista no está grabada en piedra: el Código la coloca en el Reglamento Único precisamente para que pueda actualizarse conforme evoluciona el conocimiento técnico y las condiciones del entorno, sin necesidad de legislar cada vez.

La segunda vía es la Evaluación Ambiental, para los casos que no cualifican como Exclusión Categórica pero que tampoco generan impactos significativos que requieran una Declaración de Impacto Ambiental (“DIA”). Se instrumenta mediante un formulario estandarizado, sustentado en inspección de campo, investigación documental e identificación de los recursos que podrían ser impactados.

Un elemento central de esta vía es que la Evaluación Ambiental puede concluir que, aun existiendo impactos potenciales, el proyecto puede atenderlos sin necesidad de una DIA, siempre que esos impactos sean limitados y puedan mitigarse mediante condiciones y medidas preestablecidas en autorizaciones ambientales de alcance general. Cuando esa es la conclusión, el resultado es una Determinación de No Impacto Ambiental.

En los supuestos que autorice el Código y disponga el Reglamento Único, esa Determinación de No Impacto Ambiental podrá ser emitida por un Profesional Cualificado en materia ambiental, con el mismo efecto jurídico que si hubiese sido emitida por la entidad gubernamental concernida. Eso tiene una consecuencia práctica inmediata: los proyectos que hoy escalan innecesariamente a procesos más onerosos porque no existe un mecanismo ágil para

concluir que no hay impacto significativo, pueden resolverse en esta vía con la intervención de un profesional cualificado, sin sacrificar la rigurosidad técnica de la determinación.

La tercera vía es la Declaración de Impacto Ambiental, reservada para los proyectos que efectivamente generan impactos significativos que requieren ese análisis riguroso. Aquí el Código no baja la guardia, sino que exige análisis técnico preciso y proporcional al impacto identificado, alternativas razonables para evitar o reducir ese impacto, y medidas concretas de mitigación. Además, incluye publicación para comentarios del público y, cuando aplique, vista pública. Lo que cambia es que este proceso tiene términos estrictos de adjudicación y no puede extenderse indefinidamente como ocurre hoy.

Una disposición que quiero subrayar porque refleja bien la filosofía del Código es que, en todo proceso de evaluación ambiental, se presumirá que una acción que cumpla con los parámetros de ubicación, diseño y desarrollo establecidos en las leyes y reglamentos aplicables no genera un impacto ambiental significativo que requiera una DIA, salvo que una ley especial o el Reglamento Único dispongan expresamente lo contrario. Esa presunción es un cambio fundamental, pues invierte la carga sin eliminar la protección.

### **3. El Profesional Cualificado: un aliado del sistema**

La figura del Profesional Cualificado no es una creación del Código, pues es una política pública que esta misma Asamblea Legislativa ya aprobó mediante la Ley 131-2024, que enmendó la Ley 161-2009 para permitir que profesionales con experiencia y peritaje certificado emitan recomendaciones en áreas particulares con el mismo efecto que las recomendaciones de una agencia gubernamental. El Código recoge esa política pública y la integra de forma orgánica al nuevo sistema.

En el contexto de la evaluación ambiental, el Profesional Cualificado puede validar el cumplimiento en una Evaluación Ambiental, emitir Determinaciones de No Impacto Ambiental, y certificar que un proyecto no genera modificación significativa de hábitat natural con el mismo efecto que tendría, para esos fines, la certificación emitida por una entidad gubernamental concernida.

Debe quedar claro, sin embargo, que la participación del Profesional Cualificado no contradice la centralización institucional de la evaluación ambiental en la OCP. Lo que hace el Código es permitir que, en supuestos técnicos específicos y reglamentados, determinadas certificaciones o determinaciones puedan ser emitidas por profesionales acreditados, sujetos a un régimen estricto de responsabilidad profesional, supervisión y fiscalización.

Eso no baja los estándares, pues los profesionales cualificados responden profesionalmente por sus certificaciones, sujetos a un régimen de medidas administrativas que va desde la amonestación hasta la revocación de su acreditación, administrado por el Oficial Auditor de Permisos y el Panel de Fiscalización y Cumplimiento. Lo que hace es eliminar los cuellos de botella que se producen cuando toda evaluación, independientemente de su complejidad, tiene que pasar por una agencia gubernamental con recursos limitados y términos que no siempre se cumplen.

#### **4. La protección del hábitat crítico: donde no hay discreción**

Hay áreas donde el Código no negocia. Y quiero ser claro sobre eso ante esta Comisión, porque es importante que quede en el récord legislativo.

El Artículo 10.02 establece que toda obra de construcción debe diseñarse para evitar un impacto significativo sobre cualquier hábitat natural o hábitat natural crítico. El diseño tiene que incorporar medidas razonables y viables de mitigación desde la etapa de planificación, no como corrección posterior, sino como condición de diseño. Por esto, el Artículo 10.04 cierra la puerta de forma absoluta sobre los hábitats naturales críticos esenciales de especies vulnerables o en peligro de extinción, pues no se puede autorizar su modificación bajo ninguna circunstancia. Esa prohibición no es discrecional, sino que es un mandato que proviene de la Ley 241-1999, conocida como la Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico, que el Código integra y refuerza.

Para los hábitats naturales críticos que no sean esenciales de especies vulnerables o en peligro de extinción, el Código permite considerar una modificación únicamente cuando la propuesta responde a un vital interés público y se demuestra que no existen alternativas razonables de diseño, localización o ejecución. No es una excepción amplia; es una válvula de emergencia con estándares altos, también proveniente de la Ley 241-1999, y no creada por el Código.

#### **5. La protección histórica y arqueológica: criterios claros, proceso integrado**

El sistema actual para la evaluación arqueológica e histórica tiene un problema conocido: la intervención del Instituto de Cultura Puertorriqueña (“ICP”) en el proceso de permisos se realiza caso a caso, sin criterios suficientemente parametrizados que permitan una validación ágil y predecible. El resultado es incertidumbre para el proponente y retrasos que muchas veces no guardan proporción con la relevancia arqueológica o histórica real del proyecto.

El Código resuelve esto de forma estructural. La OCP, a través de su División de Arqueología y Patrimonio Histórico, asume la responsabilidad de la evaluación arqueológica de los proyectos sujetos a permisos de construcción, uso, excavación, movimiento de terreno y otras autorizaciones. Las determinaciones que emita la OCP en ese ejercicio tendrán el mismo efecto legal que una autorización directa del ICP.

Los criterios que aplicará la OCP no son nuevos ni arbitrarios, sino que provienen de leyes especiales, y serán recogidos y operacionalizados en el Reglamento Único. Lo que el Código hace es tomar esos criterios legales existentes, incorporarlos al proceso ordinario de permisos a través del Reglamento Único, y encomendar su aplicación a una entidad con la capacidad operacional para hacerlo dentro de los términos establecidos.

El ICP, por su parte, retiene lo que le es esencial: la investigación arqueológica académica y científica, la custodia y conservación del patrimonio, y la adopción de política pública cultural. Estas son las funciones que el Código expresamente protege y que no están vinculadas al trámite de permisos.

## **6. Las Áreas de Protección Especial: proteger con rigor, no con parálisis**

El Código dedica un subcapítulo completo a un tema que ha generado incertidumbre histórica en Puerto Rico: las Áreas de Protección Especial (“APE”): reservas naturales, reservas agrícolas, zonas históricas y otras áreas análogas. El Artículo 10.27 establece una política pública integradora y clara: estas áreas constituyen infraestructura territorial esencial para la calidad de vida, la seguridad alimentaria, la protección de recursos naturales e históricos y la competitividad económica de Puerto Rico.

Las mismas deben protegerse con rigor, pero esa protección no puede traducirse en inmovilización improductiva. Cuando sea compatible con los fines de conservación de cada designación, se habilita el aprovechamiento responsable: producción agrícola, ecoturismo, educación e investigación, recreación de bajo impacto y conservación activa.

Para que eso funcione, el Código resuelve primero el problema que ha impedido que el régimen de APE sea predecible: la ambigüedad cartográfica. Le encomienda a la JPU crear un Inventario Maestro de Áreas de Protección Especial con denominación legal, base jurídica, propósito de designación, autoridad administradora y delimitación territorial representada mediante geodato oficial integrado al Sistema de Información Geoespacial.

Toda delimitación se validará técnicamente, incluyendo los conflictos, superposiciones e inconsistencias entre mapas, textos legales y realidad física que se identificarán y corregirán. Y cuando un ajuste técnico incorpore por primera vez un predio privado a una delimitación oficial, el titular registral debe ser notificado personalmente. Sin esa notificación, la incorporación no le es oponible. Eso es certeza jurídica al servicio de la protección ambiental, mas no a pesar de ella.

## **7. El litoral como área de protección: la Delimitación Oficial Base al servicio de la protección ambiental**

La certeza cartográfica que el Código construye sobre el litoral no es solo una herramienta de planificación territorial como señalamos anteriormente, sino que es también un instrumento de protección ambiental. Históricamente, la ambigüedad sobre dónde comienza y dónde termina la Zona Marítimo Terrestre (“ZMT”) ha sido una de las principales vulnerabilidades del sistema de protección del litoral. Para corregir esa incertidumbre, el Código propone definir la ZMT con criterios objetivos, utilizando como referencia la línea del nivel medio de pleamar mayor o, donde las mareas no son sensibles, el alcance de las olas bajo condiciones meteorológicas típicas documentadas; todo ello sustentado en la información de las estaciones mareales de la NOAA en Puerto Rico y en sus protocolos técnicos aplicables. Sin una línea clara y oficial, la fiscalización sobre el dominio público marítimo-terrestre queda expuesta a interpretaciones contradictorias que benefician a quien quiere evadir la protección y perjudican a quien quiere cumplir.

El Código resuelve esa vulnerabilidad con la Delimitación Oficial Base. Esto es una capa digital continua, georreferenciada y con control de versiones que establece el límite tierra adentro de la ZMT como base normativa única para todo el litoral de Puerto Rico. El DRNA, que retiene la fiscalización sobre el uso y aprovechamiento de los bienes de dominio público de la ZMT, contará por primera vez con una referencia cartográfica oficial uniforme y actualizable contra la cual ejercer esa fiscalización. Una línea clara, de aplicación uniforme y con efecto normativo es la

mejor aliada del fiscalizador; y la peor enemiga de quien pretende ocupar o usar el dominio público sin autorización.

La suma de estos cambios, o sea, la consolidación de la evaluación ambiental en la OCP con el DRNA fiscalizando con plena autoridad, las tres vías proporcionales de evaluación, la Determinación de No Impacto Ambiental como herramienta de proporcionalidad, la protección sin fisuras del hábitat crítico, la integración de la evaluación arqueológica al proceso de permisos, la gobernanza clara de las Áreas de Protección Especial y la certeza cartográfica del litoral, produce un sistema que protege más, no menos. Esto es porque protege con criterios objetivos, no con discreción; con proporcionalidad, no con uniformidad; y con fiscalización robusta, no con parálisis preventiva. Esa es la apuesta del Código, y el DDEC está listo para implementarla.

## **F. Impacto económico: Lo que está en juego para Puerto Rico**

Según ya les he mencionado, el Código parte del precepto de que el sistema de permisos no es un asunto meramente administrativo, sino una variable macroeconómica que determina cuánto cuesta vivir, cuánta inversión llega y cuántos empleos se crean.

En la práctica, esto es tangible. Cuando un proyecto se atrasa un año en procesos de permisos, ese tiempo se traduce en intereses financieros adicionales, rediseños y costos que terminan reflejándose en el precio final de una vivienda o en el costo de operar un negocio. Lo que comienza como un proceso administrativo termina impactando el bolsillo de las familias. Este nuevo modelo es, por lo tanto, una inversión en el crecimiento económico de Puerto Rico, puesto que corrige una distorsión estructural que hoy encarece el desarrollo, retrasa la inversión y limita la creación de empleo.

### **1. Vivienda y costo de vida**

Puerto Rico enfrenta una crisis de vivienda asequible, y el sistema de permisos es, en parte causante de esa realidad. Estudios especializados estiman que los procesos de permisos pueden representar entre el 10% y el 30%<sup>2</sup> del costo total de desarrollo de un proyecto de vivienda. Este costo no lo absorbe el desarrollador, sino que se incorpora a la estructura del proyecto y eventualmente se transfiere al precio final. En otras palabras, lo termina pagando la familia que busca adquirir su hogar.

Los efectos de esta dinámica son visibles en el mercado. En el año 2024, se financiaron únicamente 744<sup>3</sup> viviendas nuevas en toda la isla. Para ese año, el precio promedio de vivienda nueva aumentó un 25%, pasando de \$318,762 en 2023 a \$398,694 en 2024<sup>4</sup>. A su vez, el Índice de Asequibilidad, según un análisis de Estudios Técnicos, se redujo a 53%, lo que implica que una familia promedio solo cuenta con el 53% del ingreso necesario para cualificar para una hipoteca. Para referencia y preocupación de todos, entre 2011 y 2019 este índice promediaba un 84%.

La magnitud del problema también se evidencia en los proyectos que no se están ejecutando. Actualmente, existen 912 proyectos de construcción residencial paralizados en espera

<sup>2</sup> Producto de un análisis utilizando data de estudios de McKinsey, NAHB y la Universidad de Harvard.

<sup>3</sup> Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras

<sup>4</sup> Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

de permisos, con un tiempo promedio de espera de 431 días. Esto representa \$185 millones en inversión detenida, 1,600 empleos directos en construcción que no han podido comenzar y aproximadamente 6,400 empleos totales<sup>5</sup>; directos, indirectos e inducidos que la economía no está generando.

Este nuevo modelo busca reducir el peso que tienen los permisos en el costo de construir. Hoy, ese componente puede representar hasta un 30% del costo de un proyecto. Si se reduce a un rango de 15% a 20%, como ha ocurrido en otras jurisdicciones, el impacto en costos sería significativo.

En términos concretos, para una vivienda promedio de \$318,762, esto representaría un ahorro de entre \$32,000 y \$48,000 por unidad. Para muchas familias, esa diferencia puede determinar si pueden o no cualificar para una hipoteca. A nivel agregado, al aplicarse a las aproximadamente 3,000 unidades anuales necesarias para atender la demanda, esto equivale a entre \$96 millones y \$144 millones en costos que hoy se trasladan al consumidor y que podrían eliminarse.

A nivel agregado, al aplicarse a las aproximadamente 3,000<sup>6</sup> unidades anuales necesarias para atender la demanda, esto equivale a entre \$120 millones y \$180 millones en costos que hoy se trasladan al consumidor y que podrían eliminarse.

## 2. Atracción de inversión y competitividad

El capital prioriza certeza regulatoria y procesos predecibles. Esa es la conclusión más clara de la encuesta anual de *site selectors* de Area Development 2026, la más comprensiva de la industria, para el 94% de los profesionales que deciden dónde se invierten miles de millones de dólares en proyectos de manufactura, logística, energía y tecnología, la certeza en los permisos es un factor determinante. Como lo resumió Gregg Healy de Savills: en Norteamérica, el *site selection* ya no se trata de costo, se trata de certeza. Y certeza es justo lo que Puerto Rico carece.

Según la Asociación de Constructores de Puerto Rico, un proyecto típico incurre entre \$15,000 y \$30,000<sup>7</sup> mensuales solo en intereses durante el período de espera. Al multiplicarlo por los 912 proyectos residenciales actualmente paralizados —con un promedio de 431 días en el sistema— el costo financiero acumulado sin construir asciende a entre \$192 millones y \$384 millones. Ese costo no desaparece, sino que se traslada al precio de la vivienda, al costo de un local comercial o al presupuesto de una inversión industrial. Es, en efecto, un impuesto invisible que nadie vota, pero que todos pagan.

El contraste con Florida es ilustrativo. Hace más de dos décadas, ese estado reconoció que la certeza regulatoria era la principal palanca para atraer inversión. Comenzó a integrar profesionales licenciados al sistema, a establecer términos mandatorios. A esto sumó tener zonificaciones claras con evaluaciones mayormente ministeriales.

<sup>5</sup> Análisis de PCOC residenciales pendientes, OGPe.

<sup>6</sup> Estimado ofrecido en 2024 ICON Summit.

<sup>7</sup> Asociación de Constructores.

Los resultados hablan claro y de manera consistente. Florida se convirtió en el estado número uno en atracción de inversión extranjera en Estados Unidos en 2024, generando 32,700<sup>8</sup> empleos por nueva inversión directa y registrando un crecimiento de 60%<sup>9</sup> en empleos vinculados a inversión extranjera en la última década. Esto, sin duda, en gran medida se debe a la certeza que pueden otorgar.

Puerto Rico hoy tiene la oportunidad de ofrecer esa certeza. El Código de Planificación y Permisos establece un sistema con términos definidos, mecanismos de aprobación más ágiles y una estructura integrada que elimina la fragmentación entre agencias que es, precisamente, el origen de la incertidumbre actual.

El Código no solo crea las condiciones para dinamizar el ecosistema de pequeños y medianos comercios (que constituyen la base de nuestra economía local), sino que también fortalece de manera decisiva el entorno de inversión necesario para atraer capital externo, lo que resultaría clave en una administración que ha colocado el *reshoring* como pilar estratégico de política pública y que ya ha logrado canalizar más de \$2.3 billones en nueva inversión bajo el marco vigente, resulta legítimo preguntarse cuánto más podría materializarse si Puerto Rico ofreciera, además de incentivos competitivos, un sistema de permisos predecible, coherente y jurídicamente confiable.

### 3. Empleo y actividad económica

La actividad económica que se genera al implementar este Código es precisamente lo que Puerto Rico necesita para que más personas puedan regresar, para que quienes están aquí puedan quedarse y para que tengan oportunidades reales de construir su futuro en la Isla.

Para las pequeñas y medianas empresas, que representan el 93.2% de los establecimientos y el 44.8% del empleo privado<sup>10</sup> una vez se implemente el código el impacto es inmediato. Según datos del Censo Federal y el IRS, en Puerto Rico se crean aproximadamente 3,000 comercios nuevos cada año. Cada uno de esos negocios necesita un permiso de uso para abrir sus puertas. Se establece el Permiso Único Automático con un término de un día laborable. Un mes puede parecer poco tiempo en abstracto, pero para un empresario que ya firmó un contrato de arrendamiento, contrató empleados y activó su línea de crédito, cada día sin poder abrir es dinero perdido.

En última instancia, esto se traduce en oportunidades. Oportunidades para trabajar, para invertir y para vivir en Puerto Rico. Eso es lo que está en juego.

#### G. Impacto fiscal: el costo de hacer las cosas bien

Implementar el Código conlleva una inversión inicial cuyo retorno es concreto, medible y superior a su costo. En total, la implementación supone una inversión estimada de \$6.9 millones el primer año, distribuida entre tres componentes: (1) la transformación institucional con un costo de \$1.7 millones, (2) la modernización tecnológica con una inversión de \$2.5 millones, y (3) la ejecución y gobernanza del proceso de implementación con una inversión de \$2.7 millones.

<sup>8</sup> Bureau of Economic Analysis (BEA).

<sup>9</sup> 2024 Foreign Direct Investment in Florida report, Select Florida.

<sup>10</sup> Informe PYMES 2024, DDEC.

En cuanto al financiamiento, la estructura está diseñada para que sea viable con recursos existentes. Los \$1.7 millones de nómina serán cubiertos dentro del presupuesto del año fiscal 2027 del DDEC como parte del plan de contratación ya contemplado. Los \$5.2 millones restantes se financiarán mediante una revisión presupuestaria que permita utilizar ingresos que el propio sistema de permisos ya genera y que hoy exceden la autoridad presupuestaria aprobada del DDEC. En otras palabras, esta transformación se paga con los recursos que el sistema ya produce, sin requerir asignaciones extraordinarias al erario. Estas cifras tienen carácter preliminar y se prepararon con la mejor información disponible al momento de esta comparecencia, utilizando estructuras salariales gubernamentales vigentes y experiencias de implementación en jurisdicciones comparables. Se refinarán conforme avance la implantación del Código. A continuación, el detalle y análisis que sustenta estas aproximaciones.

### 1. Transformación institucional

La transformación institucional se estructura en dos componentes. El primero no representa costo adicional al erario: se estima que un total de 84 empleados de la Junta de Planificación se transferirían al DDEC. Una porción serían para el apoyo operacional o de back office conforme al mismo modelo operacional utilizado en la adscripción de PRIDCO y la otra es la transferencia del Programa de Planificación Económica y Social a la Oficina de Estrategia e Inteligencia de Negocios. Dado que todos los empleados de la Junta de Planificación son pagados con fondos del Fondo General, según confirma el presupuesto consolidado certificado del año fiscal 2025, su transferencia no genera impacto fiscal adicional.

El segundo componente sí representa inversión incremental ya que conlleva la creación de 29 nuevas posiciones distribuidas entre cuatro áreas:

- La **Oficina Central de Permisos** asume y consolida las funciones hoy dispersas en múltiples agencias. Incorpora 17 nuevos Oficiales de Proyectos, un Gerente y un Especialista. Impacto fiscal estimado: \$1,035,457.
- La **Oficina de Agrimensura de Puerto Rico** se constituye mediante la transferencia de 10 empleados de la Junta de Planificación y cinco nuevas contrataciones especializadas en sistemas de información geográfica y agrimensura. Impacto fiscal estimado: \$212,099.
- La **Oficina de Atención y Resolución de Querellas** se constituye mediante la transferencia de 13 empleados de la Junta de Planificación y cinco nuevas contrataciones, incluyendo inspectores de cumplimiento y un abogado senior. Dentro de esta oficina se crea el Panel de Fiscalización y Cumplimiento, compuesto por siete nuevos miembros con una dieta de \$85 por reunión quincenal. Impacto fiscal estimado: \$274,668.
- La **Junta de Revisiones Administrativas** se expande de tres a cinco miembros con dos nuevas posiciones. Impacto fiscal estimado: \$209,100.

El impacto fiscal total estimado de las nuevas contrataciones asciende a \$1,731,323 anuales.

## **2. Tecnología e infraestructura digital**

El segundo componente atiende uno de los recursos más importantes para el funcionamiento efectivo del sistema, la tecnología e infraestructura digital. Se proyecta una inversión de \$2.5 millones en un año para la expansión, configuración y optimización del Sistema Unificado de Información, también conocido como el Single Business Portal, que bajo el Código se convierte en la plataforma central e ineludible de todo trámite de permisos en Puerto Rico.

El sistema ya existe, pero hoy opera de forma incompleta. Más de cien trámites que inciden en el proceso de permisos se gestionan fuera de él, en sistemas paralelos, visitas presenciales y expedientes en papel. El Código cierra esa puerta de forma definitiva; toda gestión debe canalizarse a través del Sistema Unificado de Información. Esta inversión es lo que convierte ese mandato en realidad operacional. El Permiso Único Automático que debe expedirse en un día laborable, solo es posible si el sistema puede validar electrónicamente el cumplimiento de los criterios objetivos aplicables sin intervención humana.

A esto se añade la integración del sistema de información geoespacial oficial, actualmente en desarrollo en el Departamento de Vivienda, que bajo el Código pasaría al DDEC. Esa transferencia conlleva un costo de integración que está contemplado dentro de esta inversión.

Cabe destacar que el presupuesto del DDEC ya contempla el mantenimiento de estas plataformas. Esta inversión corresponde únicamente a su expansión e implementación inicial, no a un costo recurrente.

## **3. Ejecución y gobernanza**

El tercer componente consiste en la contratación de un ente externo de gestión de proyectos (PMO) encargado de gerenciar la implementación integral de la transformación. Este ente no constituye una estructura administrativa dentro del Gobierno, sino un mecanismo de coordinación y supervisión independiente que asegura la ejecución ordenada del proyecto. Su función principal es integrar y dar seguimiento a los distintos frentes de trabajo que componen el proceso, incluyendo la transformación institucional, la modernización tecnológica y la reorganización operacional.

La magnitud de esta iniciativa lo hace indispensable. Estamos hablando de la integración simultánea de agencias, el rediseño de procesos, la expansión de capacidad operacional y la modernización tecnológica de un sistema que hoy involucra decenas de entidades gubernamentales, todo a la vez, con términos improrrogables que el propio Código establece para su implementación. Sin un ente dedicado que garantice la alineación entre todos esos componentes, el cumplimiento de los tiempos de implementación y la rendición de cuentas continua, corremos el riesgo de reproducir exactamente el mismo problema que intentamos resolver. El costo estimado de este componente es de \$2.7 millones, basado en referencias de mercado para servicios especializados de gestión de proyectos de transformación de alta complejidad.

## **4. Beneficios fiscales directos**

La inversión que describo genera beneficios fiscales concretos que la complementan y la superan. El primero es la reducción del costo operacional del sistema. La consolidación de funciones hoy dispersas en múltiples agencias elimina la duplicidad de personal, sistemas y procesos que el erario sostiene actualmente. Una sola oficina que evalúa coordina y adjudica es

estructuralmente más económica que una docena de entidades haciendo lo mismo en paralelo. El segundo beneficio es el incremento en recaudos. Cada negocio que abre más rápido, cada proyecto de construcción que comienza antes, cada inversión que se concreta porque Puerto Rico ofrece certeza regulatoria genera contribuciones, patentes y arbitrios que hoy se pierden o se retrasan por la ineficiencia del sistema. El tercero es el ahorro en litigios. La ambigüedad normativa y la variabilidad en las determinaciones alimentan hoy un flujo constante de recursos administrativos y judiciales que el Gobierno debe defender. Cada criterio objetivo que sustituye una determinación discrecional es un litigio que no ocurre, un honorario que no se paga y una sentencia que no se emite. Puerto Rico ha pagado durante décadas el costo de un sistema que no funciona. Lo que se propone aquí es, por primera vez, pagar el costo de uno que sí funcione.

A lo largo del proceso de conceptualización y redacción del Código se sostuvieron múltiples reuniones con el equipo de la Junta de Supervisión Fiscal. Con el Coordinador de Revitalización puntualmente se sostuvieron intercambios técnicos continuos dirigidos a asegurar que el marco propuesto fuera consistente con los principios y cambios estructurales requeridos para atender el rezago de Puerto Rico en indicadores clave de facilidad para hacer negocios, así como con los objetivos establecidos en el Plan Fiscal certificado. Asimismo, fueron discutidos los aspectos generales sobre el impacto fiscal de la medida, sus dimensiones de transferencia de personal, reclutamiento y capacitación, entre otros.

#### **H. Un sistema para todos: beneficios transversales del Código**

Esta reforma no tiene un beneficiario privilegiado. Tiene beneficiarios en cada sector de la sociedad puertorriqueña. Un buen sistema de permisos no produce ganadores y perdedores, sino que produce un sistema que funciona para todos.

El ciudadano común que quiere reconstruir su casa, añadir una habitación o establecer un negocio en su comunidad ha sido quizás el más perjudicado por el sistema actual. Esto no porque el sistema lo persiga, sino porque lo somete al mismo proceso que un proyecto de desarrollo de gran escala. La proporcionalidad del riesgo que el Código establece como principio rector no es solo una decisión de eficiencia administrativa; es realmente una decisión de justicia. Bajo el Código, el Permiso Único permanece vigente mientras el uso esté en operación, sin renovaciones periódicas ni ciclos de reexpedición. Solo requiere una Confirmación Anual de Cumplimiento de carácter estrictamente declarativo. La misma no es una adjudicación, no es una evaluación técnica, no es una determinación discrecional. Ello es la verificación mínima y proporcional que un sistema responsable requiere.

Para la pequeña y mediana empresa, el impacto es inmediato. La PYME que quiere establecer una operación de bajo riesgo puede obtener su Permiso Único de forma automática mediante auto certificación, sin esperar la evaluación de múltiples agencias. Si prefiere certeza adicional, puede contratar directamente a un Profesional Autorizado que adjudica su solicitud ministerial en dos días laborables. Para una PYME, el tiempo de tramitación no es un inconveniente, sino que es un costo directo que muchas veces determina si un negocio abre o no abre.

Para los municipios, el Código añade herramientas institucionales propias para gestionar el proceso de permisos con independencia y responsabilidad. La Junta Adjudicativa Municipal ejerce

funciones cuasi judiciales con independencia decisional real en la adjudicación de solicitudes discrecionales dentro de su jurisdicción.

El Código fortalece de manera concreta la capacidad institucional de los municipios para gestionar el desarrollo dentro de su territorio. Se crea la Junta Adjudicativa Municipal, un organismo adscrito a la estructura administrativa de cada municipio autónomo que opera bajo los mismos estándares y principios que la Junta Adjudicativa central, con funciones cuasi judiciales e independencia decisional real en la adjudicación de solicitudes discrecionales dentro de su jurisdicción. Se mantienen las jerarquías de delegación existentes, la posibilidad de suscribir convenios con el Gobierno central para ampliar facultades, y la figura de los consorcios intermunicipales para compartir capacidad técnica entre municipios que no puedan sostenerla individualmente.

En términos operacionales, el Código también trae beneficios concretos para los municipios. La centralización de las recomendaciones de agencias en la Oficina Central de Permisos agiliza los trámites que hoy dependen de múltiples entidades actuando de forma secuencial, beneficiando directamente a los municipios que tramitan proyectos dentro de su jurisdicción. Se fortalece la fiscalización mediante mecanismos más robustos de auditoría y cumplimiento sobre las facultades delegadas, así como el lenguaje que habilita a los municipios a tomar medidas expeditas de clausura cuando existe incumplimiento que pone en riesgo la salud y seguridad pública. Se simplifica el proceso de aprobación de los Planes de Ordenación Territorial.

Nuestra meta es que este Código no afecte negativamente la capacidad operacional de los municipios, y en esa dirección mantenemos conversaciones activas con los alcaldes para asegurarnos de que sus preocupaciones sean atendidas antes de que el instrumento sea aprobado.

Pero quizás lo más significativo es que el Código integra al municipio en el proceso de planificación territorial de una forma que el sistema actual no contemplaba: los municipios aportan insumo directo en la preparación del Plan de Desarrollo Económico Integral; y en todo proceso de enmienda al Mapa Oficial de Zonificación el Código requiere su recomendación. Además, cuando la JPU o la OCP celebren una vista pública o administrativa sobre asuntos de usos de terrenos en un municipio, deben facilitar la participación de un representante municipal con la oportunidad de interrogar a los participantes. Los municipios dejan de ser espectadores de las decisiones de planificación para convertirse en participantes activos con voz en el proceso.

Todo lo demás que el Código ofrece a desarrolladores, industriales, ambientalistas y entidades gubernamentales responde a la misma lógica. En síntesis, un sistema con reglas claras, criterios objetivos y consecuencias reales por incumplimiento no favorece a ningún sector en particular, pues los sirve a todos. El mismo diseño que agiliza el trámite para el ciudadano común es el que garantiza certeza jurídica al inversionista, protección objetiva al ambiente y claridad de mandato a las agencias. No hay tensión entre esos objetivos dentro de un sistema bien diseñado, lo que hay es coherencia.

## **II. COMENTARIOS CON RESPECTO AL PROYECTO DEL SENADO 1173: UNIDAD DE DIAGNÓSTICO Y FILOSOFÍA**

Quiero referirme directamente al P. del S. 1173 que también está ante la consideración de esta Honorable Comisión. Lo hago con respeto genuino por el trabajo que representa y con la convicción de que este cuerpo merece un análisis honesto sobre cómo ambos instrumentos se

relacionan, no como competidores, sino como dos expresiones del mismo compromiso legislativo con la transformación del sistema de permisos. De hecho, es precisamente esa convergencia lo que nos lleva a proponer una mesa de trabajo para realizar un ejercicio de reconciliación de ambos proyectos que resuelva el problema estructural del sistema de permisos de Puerto Rico.

### **A. Un diagnóstico compartido**

El P. del S. 1173 y el Código parten del mismo diagnóstico y comparten la misma filosofía. Ambos proyectos proponen la proporcionalidad del riesgo como elemento rector en lugar de procesos uniformes; criterios objetivos en lugar de discreción sin límites; fiscalización posterior en lugar de control preventivo; ventanilla única para todos los trámites; permisos con naturaleza *in rem* que siguen al inmueble; evaluación ambiental proporcional al impacto real; y penalidades robustas por certificaciones falsas. Ambos eliminan la exigencia de certificaciones de otras agencias como condición previa al trámite. Ambos establecen que los permisos de uso para vivienda no tienen fecha de expiración.

Ese nivel de convergencia filosófica y técnica no es coincidencia, sino que es evidencia de que hay consenso legislativo genuino sobre lo que el sistema necesita. Ese consenso es valioso y debe ser el punto de partida sobre el cual construir una solución integrada que aproveche lo mejor de ambos instrumentos.

### **B. Elementos del P. del S. 1173 compatibles e integrables sin fricción**

Más allá de la convergencia filosófica, hay disposiciones específicas del P. del S. 1173 que son plenamente compatibles con el Código y que lo enriquecerían si se incorporan. La prohibición anti-fraccionamiento ambiental general para proyectos de construcción es un claro ejemplo. El P. del S. 1173 define con precisión qué constituye "un solo proyecto" para fines de evaluación ambiental y establece las consecuencias de detectar fraccionamiento. El Código tiene reglas similares solo en contextos específicos. En ese sentido, el artículo del P. del S. 1173 es más completo y se integra sin conflicto estructural, con la aclaración de que el desarrollo por etapas no debe tratarse como una maniobra evasiva cuando el impacto real del proyecto, evaluado en su totalidad, sigue siendo no significativo.

Igualmente, la vigencia fija del permiso de construcción en ley es otro elemento valioso. El Código la delega al Reglamento Único sin fijar su término, por lo que incorporar un término definido en el texto legal añade certeza inmediata que el Código no provee hoy. Aunque el P. del S. 1173 propone cinco años prorrogables por cinco adicionales, recomendaríamos evaluar un término que evite que los permisos se conviertan en instrumentos de especulación que congelen la disponibilidad de infraestructura mientras el proyecto no avanza.

Asimismo, los elementos del historial del catastro y los colindantes como factores objetivos para determinar qué trámites son ministeriales, podrían incorporarse de forma equilibrada, sin alterar la zonificación como eje normativo del sistema.

### **C. Las áreas con aproximaciones diferentes como oportunidad de recalibración**

Hay áreas donde los instrumentos proponen soluciones distintas para el mismo problema. Por ende, prefiero presentarlas no como incompatibilidades sino como opciones de diseño que este

cuerpo debe resolver en la mesa de trabajo de forma que aproveche lo mejor de ambos instrumentos.

## 1. Evaluaciones de proceso de autorización de uso

### *b. Casos ministeriales*

El P. del S. 1173 establece que el criterio rector de la evaluación del uso es el impacto medible sobre el entorno. Para ello incorpora tres principios que deben formar parte del instrumento final. El primero es la intensidad de uso como criterio objetivo: cada uso tiene asignado un nivel de intensidad determinado por factores medibles; ruido, tráfico, concentración de personas, horarios, impacto ambiental, y ese nivel se compara contra la intensidad máxima permitida en el distrito. El segundo es la acumulación automática: todo uso permitido en un nivel de intensidad es automáticamente permitido en los niveles superiores, sin autorización adicional ni evaluación discrecional. El tercero es el historial del catastro: lo que ese predio y su entorno inmediato han aceptado legalmente en los últimos años tiene efecto jurídico vinculante, independientemente de si el mapa fue actualizado.

Estos tres principios son perfectamente compatibles con la arquitectura del Código y se podrían operacionalizar a través del Reglamento Único. Cada uso y cada distrito de zonificación tendría un nivel de intensidad asignado, y la relación entre ambos definiría de forma objetiva qué es ministerial. En esto coincidimos plenamente: todo lo ministerial debe ser automático. El Código, además, no limita la consideración del historial de la propiedad a diez años como lo hace el P. del S. 1173, lo que amplía la base de análisis y puede producir determinaciones más precisas.

### *c. Casos discrecionales*

El P. del S. 1173 crea dos vías alternas para los casos que no califican como ministeriales. (1) El Registro No Automático atiende aquellos usos cuya intensidad excede la del catastro, pero no la de sus colindantes; un proceso objetivo, sin vista pública ni determinación discrecional. (2) El Registro por Consenso Comunitario que atiende los casos donde la intensidad propuesta excede tanto la del catastro como la de su entorno inmediato, activando un proceso de consulta con la comunidad y el municipio antes de que el Estado pueda autorizar el uso. Ambas vías añaden agilidad real al sistema al crear rutas proporcionales para casos que hoy enfrentan el mismo proceso largo e impredecible, independientemente de su complejidad o impacto. Compartimos el valor de estas dos vías y, precisamente porque compartimos su lógica, entendemos que existe una oportunidad para fortalecer la participación ciudadana dentro de ellas.

No obstante, el Registro por Consenso Comunitario, tal como está formulado en el P. del S. 1173, genera una preocupación de política pública que debe atenderse. En su formulación actual, este flujo otorga a colindantes y municipios la facultad de vetar proyectos discrecionales en determinadas circunstancias, añadiendo incertidumbre y subjetividad al proceso. La idea de establecer términos para la presentación de objeciones en solicitudes discrecionales es valiosa y puede integrarse al Código. No obstante, la mecánica específica del consenso comunitario como prerequisite de aprobación es inconsistente con el principio de que la autoridad adjudicadora, y no terceros, debe decidir sobre la aprobación de un proyecto.

La aproximación diferente más significativa en materia de usos es la del Permiso Único versus el Registro de Uso. El P. del S. 1173 propone sustituir el Permiso Único por un Registro de Uso declarativo para usos ministeriales. Esta es una idea genuinamente innovadora que reduce la carga administrativa para el ciudadano y el pequeño empresario. El Código, por su lado, moderniza el Permiso Único manteniéndolo como figura permanente con Confirmación Anual declarativa. La pregunta que este cuerpo debe responder no es cuál figura es mejor en abstracto, sino cómo puede el Código incorporar la lógica simplificadora del Registro de Uso dentro de su arquitectura, preservando su espíritu declarativo y baja carga para los usos de menor impacto.

## **2. Proceso de autorización de construcción, demolición o remodelación**

El P. del S. 1173 consolida en un solo trámite todas las autorizaciones y permisos asociados a la actividad de construcción, demolición o remodelación. Cada componente, ya sea ambiental, de diseño, de uso, arqueológico, de infraestructura, se evalúa conforme a sus propios criterios objetivos y se certifica de forma independiente dentro de un mismo instrumento. Ese diseño está alineado con la filosofía del Código y añade detalles técnicos que aumentan la objetividad de la evaluación y reducen el espacio para requisitos que no guardan relación directa con el impacto real del proyecto.

A su vez, la propuesta del Código de consolidar todas las recomendaciones de agencias en la Oficina Central de Permisos le añade una dimensión de agilidad significativa a este instrumento. En lugar de que el proponente gestione evaluaciones paralelas ante múltiples entidades con sistemas y términos distintos, una sola oficina coordina, integra y adjudica dentro de términos definidos. El diseño del P. del S. 1173 y la consolidación del Código son complementarios; en conjunto producen un instrumento más ágil y más objetivo que cualquiera de los dos por separado.

## **3. Asuntos adicionales para la mesa de trabajo**

Hay dos asuntos que deben ser objeto de discusión en la mesa de trabajo. El primero es la evaluación ambiental. Ambos proyectos coinciden en que la evaluación debe ser proporcional al impacto real del proyecto y que no puede convertirse en un análisis general ajeno a las condiciones específicas que la activan. El P. del S. 1173 fija en ley las ocho condiciones que activan esa evaluación, lo que da certeza inmediata, pero puede crear rigidez en el sistema. El Código las coloca en el Reglamento Único, lo que da flexibilidad — y esa flexibilidad se justifica porque las condiciones que activan la evaluación ambiental deben poder actualizarse conforme evoluciona el conocimiento científico sobre impacto ambiental, cambian las condiciones físicas del territorio, o se identifican nuevas áreas de riesgo no contempladas al momento de aprobarse la ley.

Si están fijadas en ley, modificarlas requiere acción legislativa, introduciendo una rigidez que puede resultar en un sistema desactualizado respecto a la realidad ambiental del momento. La mesa debe determinar cuáles condiciones deben quedar fijadas en ley y cuáles pueden delegarse al Reglamento Único, asegurando en todo caso que el nivel de protección ambiental del instrumento final sea robusto y no negociable.

El segundo asunto es quién puede presentar la solicitud. El P. del S. 1173 permite que cualquier proponente radique el permiso de construcción directamente mediante auto certificación general. El Código requiere que sea un Profesional Licenciado. Aunque ambos modelos tienen

argumentos válidos, el requisito del Profesional Licenciado añade una dimensión de seguridad que no debe subestimarse. Un profesional licenciado está regulado, responde ante su colegio profesional y ante el Estado, y trae una garantía de pericia técnica que protege tanto al proponente como al interés público, esto especialmente en aquellas actuaciones que por su naturaleza generan riesgos sobre la vida, como el manejo de materiales que contengan plomo o asbesto, o el uso de explosivos en demoliciones.

Esa regulación facilita además la fiscalización posterior: cuando algo sale mal, hay un responsable identificado, con licencia en juego y con consecuencias reales por el incumplimiento. La tensión no es insalvable, pero tampoco debe resolverse sin reflexión. La propuesta del P. del S. 1173 de extender la auto certificación a todos los componentes certificables del permiso de construcción merece evaluarse con cuidado, distinguiendo entre aquellos componentes donde la auto certificación es razonable porque el riesgo es bajo y verificable, y aquellos donde los estándares técnicos, la seguridad pública y la responsabilidad profesional exigen que la certificación recaiga en alguien que responda ante un colegio, una junta examinadora y el ordenamiento jurídico por lo que certifica. La mesa debe evaluar si esa garantía debe mantenerse como regla general, o si existen categorías de proyectos donde la accesibilidad que propone el P. del S. 1173 puede lograrse sin sacrificar ese nivel de responsabilidad técnica.

### **III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: UN MARCO COMÚN COMO PROPUESTA**

Lo que esta Honorable Comisión tiene ante su consideración en el P. del S. 1183 no es un proyecto de ley más. Es la posibilidad real de poner fin a décadas de promesas incumplidas, de diagnósticos repetidos sin solución, de frustraciones acumuladas por ciudadanos, comerciantes, emprendedores e inversionistas que han querido apostar por Puerto Rico y han encontrado en su propio gobierno el obstáculo más difícil de sortear. El Código de Planificación y Permisos no es producto de una ocurrencia administrativa ni de un ejercicio teórico. Nació del reconocimiento honesto de que el sistema actual no funciona, no puede parchearse y no puede continuar. Y nació, sobre todo, de la voluntad de hacer algo al respecto oportunamente mientras las condiciones políticas, institucionales y técnicas lo permiten.

El DDEC comparece ante esta Comisión con la convicción de que estamos ante una oportunidad que no se repite con frecuencia: la coincidencia de un diagnóstico claro, una voluntad política articulada y un instrumento legislativo proporcional a la magnitud del problema. El Código no es perfecto, y no es mi intención presentarlo ante ustedes como tal. Lo que sí es, y lo sostengo con plena responsabilidad institucional, es la única vía disponible para atender de raíz un problema estructural que las intervenciones parciales no han podido resolver. Cada año de inacción es un año más en el último lugar de los índices de competitividad, un año más de inversión detenida, un año más de familias que no pueden costear una vivienda y de negocios que nunca llegan a abrir sus puertas.

Esta apuesta—que, como le he compartido ya a esta Honorable Comisión, no es únicamente una apuesta por la transformación del sistema de permisos, sino un llamado a repensar cuál debe

ser el alcance del rol del gobierno en la vida de todos los puertorriqueños—es convocante y compatible con otras medidas legislativas que más puntualmente persigan su mismo propósito.

Y es en este sentido que Puerto Rico no puede permitirse que este consenso del ejecutivo y el legislativo de la necesidad de transformar el sistema se disuelva en el debate legislativo. El P. del S. 1173 y el Código no son rivales; son los dos pilares de lo que puede ser la transformación normativa más significativa en décadas para nuestra economía, nuestra vivienda y nuestra gente. Por eso insto formalmente a esta Honorable Comisión a convocar mesas de trabajo en los próximos días — no semanas — para que los equipos técnicos de ambas medidas trabajen con la urgencia que el momento exige y presenten a este cuerpo la manera idónea de reconciliar el P. del S. 1173 e incorporarlo al Código.

Según he demostrado, el P. del S. 1173 tiene total capacidad de ser otra fuente de política pública que adelante cambios deseables y necesarios para el sistema de permisos, dentro de la arquitectura institucional que contempla el P. del S. 1183. Vistos y comprendidos en conjunto, el P. del S. 1183 puede proveer el marco normativo unificado y los mecanismos de implementación que el P. del S. 1173 requiere. El P. del S. 1173 provee ideas innovadoras sobre trámites ministeriales y simplificación del permiso de construcción que el Código puede acoger. El resultado de esa integración sería un sistema que aprovecha la visión transformadora del P. del S. 1173 dentro de un marco normativo del P. del S. 1183 que puede implementarse, sostenerse y fiscalizarse con efectividad.

Si bien el DDEC ha presentado aquí un análisis individual de ambas medidas legislativas— esto, porque reconoce que cualquier consideración que fortalezca el alcance del Código propuesto es digna de consideración sesuda y responsable—reconoce su complejidad y, por lo tanto, se hace disponible para participar de aquellos grupos de trabajo que esta Honorable Comisión entienda prudentes para aquilatar más detalladamente puntos de convergencia entre el P. del S. 1173 y el P. del S. 1183. **Por todo lo anterior, el DDEC solicita respetuosamente a esta Honorable Comisión que recomiende la aprobación del P. del S. 1183, y que utilice el proceso de vista pública y discusión conciliatoria para enriquecer el Código con las propuestas que, como las del P. del S. 1173, compartan su diagnóstico y su ambición de coherencia.** Puerto Rico ha esperado suficiente. El instrumento está listo. El equipo está listo. La pregunta que queda es si esta generación de servidores públicos tendrá el coraje colectivo de responder a ese llamado con la altura que el momento exige.

Cordialmente,



**Sebastián Negrón Reichard**  
Secretario