JUNTA DE

PLANIFICACIÓN

GOBIERNO DE PUERTO RICO

GUÍAS INTERNAS PARA EL PROCESO DE CUMPLIMIENTO CON LPAU DEL REGLAMENTO CONJUNTO PARA LA EVALUACIÓN Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS RELACIONADOS AL DESARROLLO, USO DE TERRENOS Y OPERACIÓN DE NEGOCIOS APROBADO BAJO PROCEDIMIENTO DE EMERGENCIA

(Reglamento Conjunto de 2023)

Fecha de Adopción:
29 de abril de 2025

GUÍAS INTERNAS PARA EL PROCESO DE CUMPLIMIENTO CON LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME (LPAU) DEL REGLAMENTO CONJUNTO PARA LA EVALUACIÓN Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS RELACIONADOS AL DESARROLLO, USO DE TERRENOS Y OPERACIÓN DE NEGOCIOS APROBADO BAJO PROCEDIMIENTO DE EMERGENCIA (REGLAMENTO CONJUNTO DE 2023)

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN 2

I. OBJETIVO 2

II. REGLAMENTO CONJUNTO DE 2023 3

- A. Trasfondo 3
- B. Objetivos del Reglamento Conjunto de 2023 5
- C. Términos Generales para el Reglamento Conjunto de 2023 7

III. GUÍAS INTERNAS PARA EL PROCESO DE CUMPLIMIENTO CON LA LPAU 7

- A. Análisis Regulatorio 7
- B. Metodología relacionada a las EGC 8
  - 1. Notificación a las Entidades Gubernamentales Concernidas 8
  - 2. Formato para presentar propuestas al Reglamento Conjunto 9
- C. Aviso Público 10
- D. Participación Ciudadana 10
- E. Vistas Públicas 10
- F. Adopción y Aprobación 11
- G. Radicación ante el Departamento de Estado y Vigencia 11
- H. Expediente Administrativo 11

IV. ADOPCIÓN 12

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

I. INTRODUCCIÓN

Uno de los renglones más importantes de competitividad y de crecimiento económico es la facilidad de hacer negocios. Un sistema de permisos donde se facilite la actividad económica para construir, expandir y crear nuevos negocios, mientras se es firme con su cumplimiento para la seguridad de la población, es crucial para volver a crecer. En estos momentos de recuperación y reconstrucción, contar con un sistema de permisos ágil, certero y funcional es de vital importancia. Los renglones por enfocar son (i) los permisos de negocios, para el establecimiento y renovación de negocios; y (ii) los permisos de construcción, para la construcción y desarrollo de infraestructura, facilidades de todo tipo y residencias.

Mediante la Ley Núm. 161-2009 y la Ley Núm. 19 de 4 de abril de 2017, se simplifica y se hace más eficiente y ágil el proceso de operar negocios e impulsar inversión mediante cambios al sistema de permisos. Esto hace a Puerto Rio más competitivo como jurisdicción y hace que el Gobierno y sus servicios en el área de permisos, sean más responsivos a nuestro objetivo de crear un gobierno ágil que responda a las necesidades del Pueblo, con la capacidad de generar la actividad económica que impulse en Puerto Rico una cantera renovada de actividad económica. Asimismo, reiteramos nuestro firme compromiso e interés de dotar a Puerto Rico con los mecanismos que permitan agilizar la obtención y evaluación de permisos para el desarrollo y uso de propiedades, facilitando así la actividad económica en nuestra Isla.

II. OBJETIVO

Para lograr estos propósitos, la Ley Núm. 19-2017, enmendó la Ley Núm. 161-2009, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico". El Gobierno de Puerto Rico adoptó como política pública el mejorar la calidad y eficiencia en la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el otorgamiento, autorización o denegación de licencias, inspecciones, querellas, certificaciones, consultas, autorizaciones y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico, así como determinaciones finales y permisos para desarrollos de proyectos de construcción. Como parte de dicha política pública es vital asegurar la transparencia, certeza, confiabilidad y agilización del proceso de evaluación para el otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos, además de, la emisión de recomendaciones.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Dichos procesos para la evaluación, otorgamiento o denegación de las licencias, inspecciones, querellas, certificaciones, autorizaciones, determinaciones finales y permisos están revestidos del más alto interés público por ser un instrumento de desarrollo económico y como tal indispensable para la creación de empleos y la prestación de mejores servicios al pueblo y el disfrute de una mejor calidad de vida.

III. Reglamento Conjunto de 2023

A. Trasfondo

La Ley Núm. 161-2009 se aprobó para establecer una estructura que rigiera los procesos de radicación, evaluación y otorgamiento de solicitudes de consultas, permisos, licencias, inspecciones, certificaciones y cualquier otra autorización o trámite necesario, con estrictas salvaguardias y contrapesos que asegurarán el interés público y que dieran certeza y confiabilidad de que los procesos fueron realizados de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 15.1 de la citada ley, se debe adoptar, con sujeción a las disposiciones de la Ley Núm. 161-2009, la Ley Núm. 75-1975, la Ley Núm. 107-2020 y la Ley Núm. 38-2017, según enmendadas, un Reglamento Conjunto para establecer y aplicar un sistema uniforme de adjudicación; la evaluación y expedición de determinaciones finales, permisos y recomendaciones relacionados a obras de construcción y uso de terrenos; las guías de diseño verde de Puerto Rico; procedimiento de auditorías y querellas ante la JP, las Entidades Gubernamentales Concernidas y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, según aplique, así como cualquier otro asunto que la Ley Núm. 161 haya referido atenderse mediante reglamentación y aquellas específicamente concernientes a la OGPe.

A tenor con el mandato legislativo y luego de los trámites pertinentes, el 29 de octubre de 2010, la JP adoptó el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos, con vigencia de 29 de noviembre de 2010. Posteriormente, mediante la Ley Núm. 151-2013 se enmendó la Ley Núm. 161-2009, para, entre otros, establecer los parámetros a seguir para la aprobación y enmiendas al Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos.

El 19 de septiembre de 2014, la JP adoptó las "Enmiendas al Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos (Reglamento Conjunto)". Consecuentemente, el 9 de marzo de 2015, el entonces Gobernador de Puerto Rico, Hon. Alejandro García Padilla, firmó el Boletín Administrativo Núm. OE-2015-006 con vigencia a partir del 24 de marzo de 2015.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

El 22 de abril de 2015 las enmiendas hechas al Reglamento Conjunto bajo la presidencia del Plan. Luis García Pelatti fueron impugnadas ante el Tribunal de Apelaciones en el caso de Héctor Morales Vargas v. Junta de Planificación, *KLRA201500421*. Luego de varias incidencias procesales, el 22 de diciembre de 2016, el Tribunal de Apelaciones notificó Sentencia en el referido caso declarando que el Reglamento Conjunto adoptado en el 2015 era nulo. Lo anterior, debido a que como parte del proceso cuasi legislativo para la promulgación de dicho cuerpo reglamentario no se cumplió con las exigencias de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988 (derogada por la Ley 38-2017), ni de la Ley Núm. 161-2009.

En el entretanto, la Ley Núm. 19-2017, dispuso que la JP, con la colaboración de la OGPe y las Entidades Gubernamentales Concernidas, según aplique, prepararán y adoptarán un Reglamento Conjunto, con sujeción a las disposiciones de la Ley Núm. 161-2009, la Ley Núm. 81-1991 (derogada por la Ley Núm. 107-2020), y las disposiciones contenidas en la Ley Núm. 75-1975 y la Ley Núm. 38-2017.

Así las cosas, el 7 de mayo de 2019, la JP adoptó el "Reglamento Conjunto de Permisos para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios (Reglamento Conjunto)". Consecuentemente, el entonces Gobernador de Puerto Rico, Hon. Ricardo Rosselló Nevares, firmó el Boletín Administrativo Núm. OE-2015-006 de 8 de mayo de 2019, con vigencia a partir del 7 de junio de 2019. Este fue igualmente impugnado ante el Tribunal de Apelaciones y declarado nulo en el caso Aequitas LLC v. Junta de Planificación, *KLRA201900413*. Esta sentencia fue recurrida por la JP y la OGPe mediante petitorios separados que fueron expedidos y consolidados por el Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR).

Posteriormente, el 1ro de diciembre de 2020, la JP adoptó el Reglamento Conjunto 2020. El mismo fue impugnado ante el Tribunal de Apelaciones, y declarado nulo en dos casos: Comité Pro-Seguridad ARRAQ y ARESPA v. Junta de Planificación, *KLRA202100044* y Fideicomiso de Conservación v. Junta de Planificación, *KLRA202100047*.

Asimismo, el 16 de junio de 2023, el TSPR emitió una Opinión *Per Curiam* en el caso Martínez Fernández v. QMC Telecom, LLC, AC-2022-0033 cons. con AC-2022-0034, mediante la cual confirmó la nulidad de los reglamentos conjuntos emitidos para el año 2019 y el 2020.

Ese mismo día, la JP aprobó la Resolución JP-RP-41 para adoptar bajo el procedimiento de emergencia y con vigencia inmediata el "Reglamento Conjunto de

Permisos para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios" (Reglamento Conjunto de 2023).

Recientemente, en el caso de Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico y Para la Naturaleza, Inc. v. Junta de Planificación de Puerto Rico (Caso Civil SJ2024CV10696), el Tribunal de Primera Instancia ordenó a la JP a completar el procedimiento ordinario de reglamentación conforme a la Ley 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU).

Por estas razones, esbozamos estas Guías para el cumplimiento con lo ordenado por el Tribunal de Primera Instancia junto con la legislación y reglamentación aplicable.

B. Objetivos del Reglamento Conjunto de 2023

El Reglamento Conjunto de 2023 establece:

1. Un sistema uniforme de adjudicación de solicitudes de carácter ministerial y discrecional;

2. Procesos uniformes para la presentación, evaluación y expedición de determinaciones finales, permisos, licencias, certificaciones, consultas y recomendaciones relacionados a obras de construcción y uso de terrenos, entre otros;

3. Se introduce el Permiso Único para Empresas Incubadoras (Startup), las cuales son empresas emergentes que pueden comenzar sus operaciones en espacios residenciales sin que se menoscabe el uso principal residencial de la propiedad;

4. Se establece el Permiso Único Automático en todos los distritos de calificación, para aquellos usos que tengan una certificación de un arquitecto o ingeniero licenciado;

5. Se adoptan por referencia las guías de diseño verde;

6. Procedimiento de auditorías y querellas a seguir por la JP, las Entidades Gubernamentales Concernidas, y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, según aplique; y otros trámites o remedios administrativos;

7. La política pública para la uniformidad de los distritos de calificación en los procesos de ordenación territorial de los municipios bajo el Código Municipal

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020, según enmendada, según requerido por la Ley Núm. 19-2017 y planes especiales, así como sus equivalencias;

8. El uso de la plataforma de permisos Sistema Unificado de Información (conocida como el *Single Business Portal*) para todos los trámites bajo el Reglamento Conjunto;

9. Los términos de vigencia de las consultas de ubicación y transacciones de terrenos públicos, incluyendo aquellas vigentes por virtud de la Ley Núm. 142-2012;

10. Los procesos para que la OGPe, los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados puedan emitir determinaciones finales, permisos, licencias, certificaciones, incluyendo las de prevención de incendios y de salud ambiental;

11. Los procesos para que los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III puedan emitir determinaciones finales y permisos;

12. Los procesos para que la OGPe, la Junta Adjudicativa o los Comités de Permisos de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III (en los casos aplicables) puedan emitir determinaciones finales para las consultas de variación en uso, construcción, y consultas de ubicación, incluyendo las de mejoras públicas y las de impacto regional o suprarregional;

13. Los procesos para que la Junta de Planificación pueda emitir determinaciones finales para los cambios de calificación directos de solares y las de transacciones de terrenos públicos;

14. Las disposiciones aplicables a los establecimientos de cannabis para uso medicinal;

15. Los procesos, vigencia y modalidades de los permisos únicos;

16. Las disposiciones aplicables al desarrollo de urbanizaciones y lotificaciones;

17. Las disposiciones sobre los trámites relacionados a la designación de sitios históricos, zonas históricas y centros fundacionales; zonas de interés turístico; zonas escolares; reservas naturales; y reservas agrícolas, entre otras;

18. Los parámetros de edificabilidad y construcción para residencias, marquesinas, verjas, patios, edificios accesorios, estacionamientos, estaciones

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

de gasolina, rótulos y anuncios, obras eléctricas, sistemas de generación distribuida con fuentes renovables y no renovables de energía, obras de acueducto y alcantarillados, control de accesos a las vías públicas, sistemas individuales de disposición de desperdicios domésticos, desperdicios sólidos, torres de telecomunicaciones;

19. Los distritos de calificación, sus parámetros de diseño, los usos ministeriales, por excepción y usos prohibidos; y

20. Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán sobre cualquier otro reglamento vigente.

El Reglamento se denominó como el "Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo, Usos de Terrenos y Operación de Negocios" o como el "Reglamento Conjunto de 2023", y fue adoptado por la JP y aprobado por el Gobernador el 16 de junio de 2023 bajo procedimiento de emergencia. El Reglamento Conjunto está exento de cumplir con la Ley Núm. 416-2004, según enmendada.

C. Términos Generales para el Reglamento Conjunto de 2023

La JP establecerá, mediante Resolución, el mecanismo que regirá el proceso de cumplimiento con la LPAU del Reglamento Conjunto de 2023 aprobado bajo procedimiento de emergencia. Este proceso garantizará una amplia participación a la ciudadanía mediante un período extenso de comentarios y múltiples vistas públicas. El Reglamento Conjunto de 2023 aprobado bajo procedimiento de emergencia es suplementario a Ley Núm. 161-2009 y prevalece sobre cualquier otro reglamento vigente que pueda ser de aplicación al caso en particular.

IV. Guías Internas para el Proceso de Cumplimiento con la LPAU

Estas Guías tienen el propósito de establecer el proceso de cumplimiento con la LPAU del Reglamento Conjunto de 2023 aprobado bajo procedimiento de emergencia. Estas son un instrumento administrativo para apoyar el quehacer institucional de la JP. Tienen el objetivo de brindar la orientación necesaria al personal de la JP y con ello dar cumplimiento a los requisitos de reglamentación de la LPAU.

A. Análisis Regulatorio

La JP publicó como parte del Reglamento Conjunto 2023, aprobado bajo procedimiento de emergencia, un análisis inicial de flexibilidad administrativa de

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

conformidad con lo establecido en la "Ley de Flexibilidad Administrativa y Reglamentaria para el Pequeño Negocio", Ley Núm. 454-2000, según enmendada. El contenido del Reglamento Conjunto de 2023 también incluye el Resumen Ejecutivo que requiere la sección 2.5(b) de la LPAU describiendo el propósito, la justificación y los costos y beneficios del reglamento.

B. Metodología relacionada a las EGC

1. Notificación a las Entidades Gubernamentales Concernidas

La JP enviará una notificación con el enlace del Reglamento Conjunto de 2023 a la OGPe y Entidades Gubernamentales Concernidas para proveer su insumo en cuanto a las disposiciones reglamentarias que entienden deban ser modificadas o enmendadas, que sean cónsonas con la legislación aplicable, como parte del proceso y período de participación ciudadana.

Las Entidades Gubernamentales Concernidas al presente son:

1) Administración de Servicios Generales (ASG)
2) Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA)
3) Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT)
4) Autoridad de Energía Eléctrica (AEE)
5) Autoridad de Puertos (AP)
6) Comisión de Juegos del Gobierno de Puerto Rico (CJPR)
7) Departamento de Agricultura
8) Departamento de Asuntos al Consumidor (DACO)
9) Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC), particularmente:
    - Secretaría Auxiliar para la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)
    - Compañía de Fomento Industrial (PRIDCO)
    - Compañía de Turismo (CT)
10) Departamento de Educación (DE)

11) Departamento de Hacienda (DH)

12) Departamento de la Familia (DF)

13) Departamento de la Vivienda (DV)

14) Departamento de Recreación y Deportes (DRD)

15) Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)

16) Departamento de Salud (DS)

17) Departamento de Seguridad Pública (DSP), particularmente:

- Negociado de la Policía (NPPR)
- Negociado del Cuerpo de Bomberos (NCB)

18) Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP)

19) Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP)

20) Junta Reglamentadora de Servicio Público (JRSP), particularmente:

- Negociado de Telecomunicaciones (NET)
- Negociado de Transporte y Otros Servicios Públicos (NTSP)
- Negociado de Energía (NEPR)

21) Oficina Estatal de Conservación Histórica (OECH)

22) Cualquier otra agencia o instrumentalidad que la Gobernadora determine mediante Orden Ejecutiva.

También se invitará a participar de la discusión sobre el Reglamento Conjunto de 2023 a los Municipios Autónomos que cuentan con oficinas de permisos. Sus recomendaciones deben ser cónsonas con la legislación aplicable.

2. Formato para presentar propuestas al Reglamento Conjunto

Cada Entidad Gubernamental Concernida deberá presentar sus propuestas de modificaciones o enmiendas al Reglamento Conjunto de 2023 aprobado bajo procedimiento de emergencia utilizando el formato que establezca la JP.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

C. Aviso Público

Se publicará un aviso en español e inglés en no menos de un periódico de circulación general en Puerto Rico y en la página web de la JP para el cumplimiento con la Sección 2.1 de la LPAU y solicitud de comentarios. El aviso debe contener la información necesaria sobre la materia reglamentada y el proceso de vistas públicas con el fin de garantizar una amplia participación a la ciudadanía.

La JP proveerá oportunidad para someter comentarios por escrito durante un término extendido con duración desde la publicación del aviso hasta treinta (30) días posteriores a la última vista pública. Los comentarios podrán ser sometidos presencialmente, por correo postal, o correo electrónico.

D. Participación Ciudadana

Como parte de los requisitos de cumplimiento con el proceso de reglamentación se garantizará una amplia participación ciudadana, según dispuesto en la Ley 38-2017 y la Ley 161-2009. Se proveerá para el público en general (incluyendo pequeños y medianos negocios), organismos gubernamentales, y entidades privadas, un período extendido para presentar comentarios por escrito que durará hasta treinta (30) días luego de la última vista pública.

E. Vistas Públicas

Las vistas públicas se celebrarán por medios tecnológicos a distancia, asegurando en todo momento el acceso y la efectiva participación de la ciudadanía.

Las vistas públicas a distancia deben asegurar que los medios tecnológicos a utilizarse sean seguros y confiables a los ciudadanos interesados en participar, sin imponer trabas irracionales que afecten sustancialmente sus derechos. Como parte de los requisitos de cumplimiento con el proceso de reglamentación se garantizará la participación ciudadana. Se proveerá para el público en general y para los pequeños y medianos negocios, mediante la página de internet de la Junta de Planificación a través de www.jp.pr.gov el documento y enlaces de cada vista pública. Cada vista pública será grabada y el Oficial Examinador elaborará el correspondiente informe de vista pública.

Además, la JP deberá designar el Panel Examinador. Los Oficiales Examinadores prepararán informes individuales de las vistas públicas, incluyendo un resumen de los comentarios provistos mediante deposición o ponencia escrita. Se preparará un Informe Único y completo del Panel Examinador de lo acontecido en el proceso de

reglamentación dirigido a todos los Jefes de las EGC conforme a la Sección 2.18 de la Ley 38-2017.

F. Adopción y Aprobación

Si la JP determinara modificaciones o enmiendas al Reglamento Conjunto de 2023 deberán ser adoptadas por la JP y aprobadas por el Gobernador, según dispuesto por la Ley 161-2009, según enmendada, y la Ley 38-2017.

G. Radicación ante el Departamento de Estado y Vigencia

Si la JP determinara modificaciones o enmiendas al Reglamento Conjunto de 2023, la JP radicará las enmiendas en el Departamento de Estado, en cumplimiento con los requisitos establecidos en la LPAU. Las enmiendas al Reglamento Conjunto de 2023 entrarán en vigor treinta (30) días luego de radicarse en el Departamento de Estado.

H. Expediente Administrativo

La JP tiene la obligación de mantener un expediente administrativo completo en todo proceso de reglamentación. Este expediente debe recopilar de manera ordenada todos los documentos, comunicaciones, comentarios públicos, estudios, informes y demás materiales relevantes que fundamenten las decisiones tomadas durante el proceso. El expediente administrativo servirá como el registro oficial que respalda la legalidad del procedimiento seguido y garantiza la transparencia, la rendición de cuentas y el cumplimiento con los requisitos establecidos por las leyes y reglamentos aplicables.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

V. ADOPCIÓN

Las *Guías Internas para el Proceso de Cumplimiento con la LPAU del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios (Reglamento Conjunto de 2023)*, aprobado bajo procedimiento de emergencia, se adoptan a tenor con la Ley Núm. 161-2009 y la Ley Núm. 38-2017.

ADOPTADO hoy, 29 de abril de 2025.

HÉCTOR MORALES MARTÍNEZ, BS, JD, LLM, LCDO
Presidente

REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL
Miembro Alterno

LUIS E. LAMBOY TORRES, MP, PPL, JD, LCDO
Miembro Alterno

EMANUEL R. GÓMEZ VÉLEZ, MP, PPL
Miembro Alterno

CERTIFICO ADOPTADO, 29 de abril de 2025

EDGARDO VÁZQUEZ RIVERA
Secretario de Junta Interino

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN