(P. de la C. 1649)
(Conferencia)

16to. ASAMBLEA LEGISLATIVA 2da SESION ORDINARIA
Ley Núm. 161
(Aprobada en 1ro. de diciembre de 2009)

LEY

Para crear la "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", a los fines de establecer el marco legal y administrativo que regirá la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos por el Gobierno de Puerto Rico; crear la Oficina de Gerencia de Permisos, definir sus funciones, facultades y obligaciones y disponer en torno a su organización; crear la figura del Profesional Autorizado, definir su composición, sus funciones, facultades y obligaciones, y disponer en torno a su autorización; crear la figura de los Gerentes de Permisos, Representantes de Servicios y la figura de los Oficiales de Permisos y disponer en torno a sus facultades; crear la Oficina del Inspector General de Permisos, definir sus funciones, facultades y obligaciones y disponer en torno a su organización; disponer en torno a la revisión administrativa y judicial de las decisiones tomadas conforme a esta Ley; establecer un proceso de transición; enmendar el Artículo 5 y 6 de la Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada; derogar el Artículo 4 de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada; enmendar el Artículo 8 de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada; enmendar los Artículos 6 y 7 de la Ley Núm. 10 de 7 de agosto de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de Protección, Conservación y Estudio de los Sitios y Recursos Arqueológicos Subacuáticos"; enmendar las secciones 2 y 3 de la Ley Núm. 112 de 20 de julio de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico"; enmendar los incisos (c) y (d) del Artículo 10 de la Ley Núm. 8 de 8 de enero de 2004, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Recreación y Deportes"; derogar la Ley Núm. 313 de 19 de diciembre de 2003; enmendar el Artículo 4 de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como "Ley sobre Política Pública Ambiental"; derogar la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos"; establecer penalidades; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

"Lo más importante es que un nuevo sistema de permisos -transparente, ágil y eficiente- impulsará nuestra economía, ayudando a crear decenas de miles de empleos, tanto en la construcción como empleos permanentes en otros sectores, que tanta falta nos hacen. Más aún, la nueva ley de permisos nos permitirá balancear adecuadamente el desarrollo económico y LA PROTECCION AMBIENTAL.

Sí, la nueva ley de permisos ayuda a **proteger el ambiente.** El sistema actual es burlado constantemente precisamente porque es complejo, costoso e incierto.

El actual sistema de permisos es el culpable principal de la cantidad de construcciones informales, o "al garete" en todo Puerto Rico, que atentan contra el medioambiente, la salud e incluso la vida, pues a menudo se construyen en terrenos peligrosos."

Hon. Luis G. Fortuño
Gobernador de Puerto Rico
Mensaje Especial
Asamblea Legislativa
17 de agosto de 2009

Puerto Rico atraviesa por un momento histórico de crisis económica y fiscal sin precedente. Como una de las estrategias para rescatar nuestra economía, tenemos que reformar el deficiente sistema para la evaluación y otorgamiento de permisos de manera que éste sirva de dínamo a diversas alternativas de desarrollo que permitan al Gobierno de Puerto Rico atender las necesidades del pueblo puertorriqueño.

Según esbozado en el Programa de Cambio y Recuperación Económica 2009-2012, una estrategia importante es lograr un gobierno simple y eficiente. Con esta pieza legislativa, se persigue reestructurar los procesos de planificación para facilitar el desarrollo económico, devolver la confianza en nuestras agencias planificadoras, brindar certeza al proceso de permisos y garantizar un desarrollo sustentable en armonía con nuestro ambiente.

El proceso de permisos para el desarrollo de obras de construcción en Puerto Rico se encuentra en un estado crítico que atenta negativamente contra diversos frentes socioeconómicos, culturales y empresariales. La realidad ineludible nos indica que el proceso en la evaluación para el otorgamiento de permisos es una de las áreas más problemáticas y deficientes que realiza el Gobierno. Por consiguiente, el mismo afecta gravemente nuestro desarrollo en general. Por ello, resulta indispensable que atendamos con prioridad esta situación negativa y diseñemos nuevas alternativas para atender la misma.

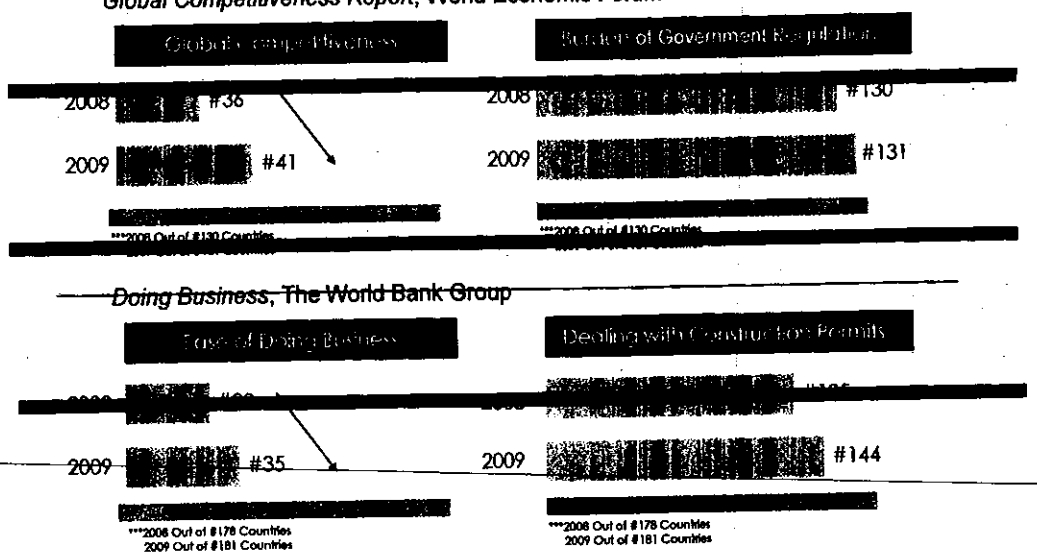
La severidad de este problema ha causado que la comunidad mundial clasifique nuestro proceso de permisos como uno de los peores en el mundo. De acuerdo al *Global Competitiveness Report 2008-2009* realizado por la prestigiosa entidad *The World Economic Forum,* Puerto Rico representa uno de los últimos cuatro sistemas de reglamentación de permisos más onerosos y burocráticos en todo el mundo. Según dicho estudio, Puerto

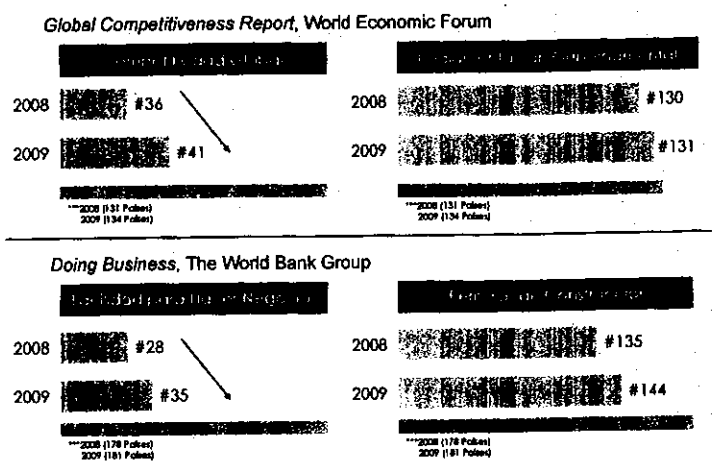
Rico ocupa la posición número 131 de 134 países que fueron evaluados en este renglón a nivel mundial. Inclusive, este estudio también determinó que los puertorriqueños y puertorriqueñas estiman que el factor más problemático para hacer negocios en Puerto Rico es la burocracia gubernamental.

Otro reconocido estudio mundial, *Doing Business 2008-2009*, realizado por *The World Bank Group*, posiciona a Puerto Rico en el número 144 de 181 países en cuanto a la dificultad enfrentada en los trámites de permisos de construcción. De hecho, debido al fracaso de iniciativas previas y por la inacción o incapacidad de crear soluciones permanentes de las pasadas administraciones, ambos estudios globales claramente indican que nuestro proceso de permisos y reglamentación no sólo es ineficiente, sino que, peor aún, va en rápido retroceso. La data incontrovertible demuestra que Puerto Rico se aproxima rápidamente a ser la jurisdicción más problemática del mundo en cuanto a trabas de burocracia gubernamental y trámites de permisos.

Más preocupante aún es el hecho de que ambos estudios han concluido que la competitividad global de Puerto Rico va en rápido descenso.

Global Competitiveness Report, World Economic Forum





A nivel regional (América Latina y el Caribe), la situación puertorriqueña en cuanto a procesos de permisos no es mejor. Según *The World Bank Group,* Puerto Rico ya ocupa la antepenúltima posición (30 de 32 países) en la lista regional. Inclusive, de acuerdo a este mismo estudio, otros países caribeños tienen mejor posicionamiento global que Puerto Rico (núm. 144), incluyendo Guyana (núm. 37), Jamaica (núm. 49), República Dominicana (núm. 77), Surinam (núm. 95), y Haití (núm. 126). No hay duda de que Puerto Rico se encuentra en una situación precaria y de que, de no actuar con prontitud y eficacia, las consecuencias serían nefastas. El hecho que Puerto Rico es una isla pequeña no puede, ni debe, servir de excusa para evitar tener un sistema de permisos de primer orden, máxime cuando muchos de los países con mejor posición que nosotros son islas como Puerto Rico. Entre éstas se destacan Singapur, las Islas Marianas, St. Vincent y Granada, St. Kitts y Nevis, y Santa Lucia.

Muchos expertos han concluido que la existencia de una burocracia gubernamental compleja, excesiva y onerosa tiene el efecto de marginar y empujar a los comerciantes a la economía informal, desorganizada y a veces ilegal. Por tanto, los sistemas y estructuras que contienen estas trabas gubernamentales actúan en detrimento de los países, sus economías, bienestar social y salud fiscal (*Véase* Friedrich Schneider, *Shadow Economies Around the World: What do we Know?,* University of Linz - Department of Economics - 2004; véase además *"The Economic Impact of Accelerating Permit Processes on Local Development and Government Revenues"*, National Economic Consulting Division - Dic. 2005, afirmando que existe una fuerte correlación entre reformar un sistema de permisos ineficiente y sus efectos en términos de desarrollo económico y mayores ingresos fiscales de un gobierno). Inclusive, estos expertos coinciden que quien más se afecta por estos tipos de sistemas son las pequeñas y medianas empresas quienes son las que dependen de procesos sencillos, eficientes y ágiles para poder establecerse y progresar. *Id.* Este efecto adverso ya ha ocurrido en Puerto Rico donde en los últimos años hemos visto el fracaso de muchas de nuestras pequeñas y medianas empresas. Indiscutiblemente, este efecto ha sido en detrimento de nuestra economía y clase trabajadora. Es incuestionable que la inhabilidad de gobiernos

pasados de transformar efectivamente nuestro proceso de permisos ya ha tenido resultados nefastos para la economía puertorriqueña y su desarrollo.

La estructura vigente del proceso de permisos ha confrontado problemas de efectividad en su funcionamiento por muchos años. A manera de ejemplo, en 1979, y a tan sólo 4 años de existencia, el ex-Gobernador Carlos Romero Barceló tuvo que crear una "Unidad Interagencial Especial" con el fin de combatir la burocracia en la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE). El constante fracaso de este proceso y la frustración que ha causado es aún más evidente. La ley orgánica de ARPE ha sido enmendada aproximadamente 20 veces. Por décadas los gobernadores han emitido varias órdenes ejecutivas en un intento de conseguir alternativas para atender la situación de burocracia e ineficiencia en el proceso de permisos. De hecho, la magnitud del problema ha sido tal que el gobierno ha recurrido a la creación de organismos que coexisten de manera paralela con ARPE, como lo han sido el Centro de Gestión Única (CGU), el Centro de Trámite Acelerado (CTA) y el Centro Expreso de Trámites (CET).

Las causas del problema de permisos de Puerto Rico son ampliamente conocidas. Estas causas son críticas en el proceso e incluyen, entre otras:

1. Reglamentación excesiva y duplicidad de los trámites de evaluación de casos a nivel interno e intergubernamental;
2. Procesamiento manual lento;
3. Manejo excesivo y oneroso de documentación;
4. Falta de cumplimiento con los términos de tiempo establecidos;
5. Falta de fiscalización efectiva; e
6. Incertidumbre y desconfianza en el proceso.

No podemos prolongar la existencia de estructuras y procesos gubernamentales que obstaculizan e impiden nuestro desarrollo económico. Esta Asamblea Legislativa no puede permitir en este momento histórico que nos encontramos, que el progreso de Puerto Rico se detenga a causa de estructuras gubernamentales que ya no le sirven bien al Pueblo y se han tornado obsoletas.

La reingeniería de los procesos de permisos para construcción, además de terminar con parte de la burocracia, abre una ventana de oportunidades y hace que el sistema sea uno menos vulnerable a críticas; haciendo que los procesos de permisos sean más sólidos y certeros.

La industria de la construcción es el sector más afectado por la lentitud y deficiencia del proceso actual de permisos. Uno de los datos importantes de esta industria es que genera por cada millón de dólares de inversión en construcción 34 empleos entre directos, indirectos e inducidos. Por ejemplo, si el gobierno tiene un

proyecto de inversión de gran envergadura, como de $300 millones en inversión en construcción, el efecto multiplicador en el empleo para toda la economía sería de 10,200 empleos generados para toda la Isla.

A enero de 2009, existían alrededor de 900 proyectos pendientes de evaluación ante la Junta de Planificación y más de 3,000 solicitudes de permisos pendientes en ARPE. En conjunto, la Junta de Planificación estima que estos proyectos pueden representar más de $12,000 millones en posible inversión para la economía de Puerto Rico. La reforma del proceso de permisos viabilizará que aquellos proyectos que cumplan con la reglamentación se materialicen. Más aún, se estima que este estancamiento de proyectos y permisos, a su vez, representa miles de millones de dólares en pérdidas de inversión de capital extranjero que nunca llegará a nuestra Isla.

Las estadísticas son evidencia irrefutable del problema. Según datos estadísticos del propio gobierno, los proyectos que más empleos crean (directos e indirectos) y que benefician a la economía son los proyectos que más se tardan en obtener sus permisos (desde la etapa de consulta de ubicación hasta el de permiso de uso) bajo el sistema actual, a saber:

- Proyectos turísticos tardan un promedio de 7.8 años;
- Proyectos comerciales tardan un promedio de 5.3 años;
- Proyectos residenciales de interés social tardan un promedio de 5.2 años;
- Proyectos de construcción de residencias privadas se tardan 5.1 años; y
- Proyectos industriales tardan un promedio de 3.3 años.

Según la Junta de Planificación, para los años fiscales 2006 y 2007 hemos visto un déficit de $752.8 millones en el valor de los permisos de construcción expedidos por ARPE, que es el indicador más pertinente de cómo la industria podría comportarse para este tiempo. Además, desde el año fiscal 2004 hemos visto una constante y marcada reducción de aproximadamente un 30% de la inversión privada en la industria de la construcción en Puerto Rico.

Es indiscutible que el proceso de permisos actual no responde a las necesidades y realidades de Puerto Rico y por tanto se tiene que reformar y trasformar. El estado actual es inaceptable.

Situación Mundial

Alrededor del mundo los países están implementando reformas para fortalecer y promover su desarrollo económico. Entre las tendencias mundiales de reforma de permisos se destacan las siguientes:

- **Creación de Oficinas Únicas de Permisos** - En asuntos de permisos, la tendencia mundial más marcada es establecer el concepto de "oficina única" de asuntos de permisos, tal como en Singapur, Alemania, y Estados Unidos.

- **Incorporación de Tecnología** - Los gobiernos de los países del mundo avanzan a ritmo acelerado en sus esfuerzos por modernizar sus sistemas de información, incluyendo el área de permisos, pues saben que su competitividad depende en gran medida de su habilidad de agilizar el proceso a través de la incorporación y aprovechamiento de nueva tecnología. A manera de ejemplo, en el país más adelantado en esto, Singapur, los permisos se aprueban como regla general en 30 días y desde el año 2008 utilizan un sistema que envía notificación inmediata del estado de un proyecto por correo electrónico y mensajes de texto.

- **Implementación de Mecanismos de Certificación Profesional** - Mundialmente se está usando el mecanismo de certificación profesional, donde profesionales licenciados, autorizados o certificados, tales como los ingenieros y arquitectos, así como otros profesionales cualificados y autorizados por diversas leyes y reglamentos que les permiten certificar planos de construcción y emiten ciertos permisos, a riesgo de severas sanciones penales y de perder sus licencias.

- **Acortar Términos y Simplificar Procesos** – Muchos países se mueven en la dirección de acortar los términos y agilizar y minimizar los trámites que componen los procesos del sistema para simplificarlo, y hacerlo más justo y razonable.

- **Crear Reglas Más Claras** - Creando reglas más claras, uniformes y objetivas, los gobiernos pueden acelerar el proceso, creando mayor transparencia.

- **Fortalecer Instituciones de Fiscalización Mediante Mecanismos de Contrapesos** – Cualquier reforma del sistema de permisos requiere un contrapeso, un componente que fortalezca el aspecto de fiscalización, pues sin ello no hay transparencia ni confiabilidad.

Un aspecto importante para organizar los procesos en la evaluación de permisos es que exista una normativa clara que limite la discrecionalidad en éstos. En la medida que existe discreción a nivel de los funcionarios que intervienen en el proceso, aumenta el riesgo de la arbitrariedad, el error y la corrupción. Esa normativa debe surgir de una planificación cuidadosa del uso del suelo que, a su vez, debe partir de una visión clara del futuro económico, social y ambiental de Puerto Rico.

La Junta de Planificación inició un proceso para desarrollar el Plan Integral de Desarrollo Estratégico (PIDES) que proveerá el marco económico y social para la planificación del uso del suelo. Paralelamente estará poniendo en vigor el programa HACES (Herramientas de Acción) que comprende los planes de las distintas agencias conforme al PIDES y sustituirá el actual Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA) por un nuevo instrumento, el Plan de Inversiones Estratégicas (PIE), que se enfocará en lograr las prioridades del gobierno en cuanto a inversiones, con una visión estratégica e integrando las inversiones públicas de las diversas entidades gubernamentales en función de las prioridades establecidas. El PIE no será meramente un documento informativo, que es en lo que el PICA se ha convertido. Estos documentos servirán de base para la actualización del Plan de Uso de Terrenos (PUT) que es una de las prioridades de la Junta de Planificación. El Plan de Uso de Terrenos (PUT) es una herramienta complementaria, pero no indispensable para alcanzar el éxito de la Reforma de Permisos.

Metas y Objetivos de esta Ley

Ante esta realidad, tenemos que facilitar y propiciar el desarrollo integral, económico, social y físico sostenible de Puerto Rico que resultará en el crecimiento de más, mejores y diversas industrias y en la creación de empleos en el sector privado. Para esto, resulta indispensable cambiar y reformar aquellas estructuras que nos amarran a un pasado ineficiente y que limitan nuestro potencial de desarrollo de cara al futuro en un mundo globalizado. Puerto Rico tiene los recursos y elementos para estar a la par con las jurisdicciones que poseen los mejores sistemas de permisos del mundo. Hay que re-establecer a Puerto Rico como un lugar de vanguardia para la inversión de capital para el beneficio de nuestro Pueblo.

Para mejorar nuestra posición competitiva ante el mundo es necesario implantar un nuevo sistema que se cimiente en un enfoque moderno, transparente, confiable, ágil y eficiente que fomente ese desarrollo integral, económico, social y físico sostenible que Puerto Rico necesita para sobrepasar la crisis actual y alcanzar y mantener la competitividad de una economía de primera.

Con estos principios como guía, esta Ley proveerá el vehículo que establecerá la base jurídica para la creación de una estructura para la evaluación y otorgamiento de permisos en Puerto Rico que asegure el cumplimiento con las leyes y reglamentos y logre las metas arriba mencionadas. Esta nueva estructura, además de lograr un verdadero balance entre el desarrollo económico y la protección de nuestros recursos naturales, también garantizará el derecho al disfrute de la propiedad.

El derecho al disfrute de la propiedad, garantizado bajo la Constitución de los Estados Unidos de América y la del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, es medular en el desarrollo socioeconómico de un pueblo y su búsqueda de la felicidad

(Constitución de los Estados Unidos de América, Enmiendas Quinta y Decimocuarta; Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Artículo II, Sección 7), y así deberán interpretarse las disposiciones de esta Ley a favor del derecho al pleno disfrute de la propiedad como derecho fundamental y amplio.

Además, nuestra Constitución contiene una clara declaración de política pública y obligación del Estado de lograr la más eficaz conservación de los recursos naturales de Puerto Rico (Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Artículo VI, Sección 19). Es menester aclarar que dicho mandato está expresamente sujeto a que se logre el mayor desarrollo y provecho de los recursos naturales para el beneficio general de la comunidad. Esta condición claramente exige un balance flexible de ambos principios constitucionales, toda vez que quedan razonablemente equilibrados la obligación del Estado a conservar nuestros recursos naturales con el derecho fundamental al disfrute de la propiedad.

Esta Ley establecerá los mecanismos y procesos para lograr una nueva visión de planificación y urbanismo que guíe a Puerto Rico hacia un futuro de progreso y prosperidad. El Pueblo de Puerto Rico exige acción inmediata para atender los problemas económicos que atraviesa la Isla. Esta Asamblea Legislativa acepta y reconoce dicho mandato a través de esta Ley, que incluye un nuevo ordenamiento jurídico que responde a las realidades y necesidades de nuestro Pueblo.

En consideración de las tendencias mundiales antes mencionadas y reconociendo que una reforma del proceso de permisos es indispensable para mejorar la economía - y a su vez generar mayores ingresos fiscales para el gobierno - esta Asamblea Legislativa entiende necesario y urgente transformar el proceso de permisos de Puerto Rico. Además de cumplir con el compromiso de reformar aquellos aspectos del gobierno que no están a tono con, ni a la altura de, las exigencias de estos tiempos, esta Ley establece una nueva estructura para evaluar, conceder o denegar permisos, fundamentado en los siguientes preceptos, entre otros:

1) Total transparencia a los procesos de evaluación, otorgación o denegación de permisos;

2) Requisitos y reglamentos claros y simplificados;

3) Reducción sustancial en el tiempo para obtener un permiso gubernamental;

4) Fiscalización efectiva, real y oportuna; y

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

Descripción de la Nueva Estructura

Ante todas las realidades de nuestro sistema actual, esta medida crea un nuevo organismo gubernamental para dirigir el esfuerzo de emitir determinaciones finales y permisos, licencias, inspecciones, certificaciones y cualquier otra autorización o trámite que sea necesario. Este organismo se llamará la Oficina de Gerencia de Permisos ("Oficina de Gerencia"). Esta oficina será la encargada de recibir y atender las solicitudes antes descritas. Para lograr este propósito, el proyecto de ley le transfiere a la Oficina de Gerencia las facultades que actualmente tienen numerosas entidades gubernamentales – definidas en la Ley como Entidades Gubernamentales Concernidas.

Es la intención de la Asamblea Legislativa que a partir de la aprobación de esta Ley, la Oficina de Gerencia, a través de su Director Ejecutivo y los Profesionales Autorizados, según aplique, evaluarán, solicitudes de permisos y consultas de ubicación, y emitirán determinaciones finales, permisos, certificaciones para la prevención de incendios y de salud ambiental que previo a la aprobación de esta Ley eran evaluados y expedidos o denegados por las Entidades Gubernamentales Concernidas al amparo de sus leyes orgánicas u otras leyes especiales. De igual forma, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, conforme a lo establecido en el Artículo 18.10 de esta Ley y de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", podrán emitir determinaciones finales y permisos.

En términos generales, la Oficina de Gerencia y el Profesional Autorizado evaluarán y concederán o denegarán los permisos que hasta ahora están bajo la jurisdicción de la Administración de Reglamentos y Permisos; la mayor parte de las consultas de ubicación que actualmente son de la jurisdicción de la Junta de Planificación; los permisos, y las recomendaciones que actualmente emiten numerosas entidades gubernamentales con relación al desarrollo y uso de terrenos. La Oficina de Gerencia de Permisos, por medio de los Gerentes determinará cumplimiento ambiental de toda acción sujeta a un análisis de impacto ambiental bajo la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como "Ley de Política Pública Ambiental de Puerto Rico"; y luego de entrar en acuerdos interagenciales, expedirá permisos, certificados, licencias o documentos gubernamentales requeridos para propósitos de construcción y usos de terrenos, y para realizar u operar negocios en Puerto Rico. La Oficina de Gerencia contará con seis unidades especializadas para evaluar el cumplimiento de cada una de las solicitudes presentadas a través de las recomendaciones.

Para cumplir las funciones que en esta Ley se le encomiendan, la Oficina de Gerencia tendrá una estructura dinámica y ágil encabezada por un Director Ejecutivo y cimentada en tres componentes principales: la Junta Adjudicativa, los Gerentes de Permisos y el Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. La Junta

Adjudicativa estará compuesta por tres miembros asociados y un alterno en cada región donde ubique la Oficina de Gerencia de Permisos y dará trámite a las solicitudes de permisos discrecionales presentadas ante la Oficina de Gerencia. Por otro lado, los Gerentes de Permisos dirigirán las seis divisiones especializadas de la Oficina de Gerencia: 1) Medioambiente; 2) Salud y Seguridad; 3) Infraestructura; 4) Arqueología y Conservación Histórica; 5) Recomendaciones sobre Uso; y 6) Edificabilidad, Códigos Energéticos y de Construcción. En el caso de los Gerentes de Salud y Seguridad y Edificabilidad podrán otorgar certificaciones de salud ambiental y prevención de incendio y determinaciones finales y permisos, respectivamente para pequeñas y medianas empresas (PYMES). Estas unidades especializadas abarcarán las áreas administrativas de todas las entidades gubernamentales que hoy día intervienen en el proceso de evaluación y otorgamiento de permisos, comentarios y recomendaciones.

La División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental, determinará el cumplimiento ambiental de toda acción sujeta a un análisis de impacto ambiental bajo la Ley de Política Pública Ambiental de Puerto Rico, Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada. Además, esta Ley crea el Permiso Verde el cual será evaluado por la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental mediante exclusión categórica concedido para aquel proyecto o edificación que cumpla con las guías de diseño verde. Dichas guías serán incorporadas en el Reglamento Conjunto.

El Director Ejecutivo contará, además, con la asistencia de Representantes de Servicio asignados a orientar al público en general, así como para facilitar el proceso de pre-consultas introducido bajo esta Ley como mecanismo de pre-radicación para informar sobre los requisitos potencialmente aplicables a determinado proyecto. Estos Representantes, además, asistirán al Director Ejecutivo en la verificación del cumplimiento de los Gerentes con los términos y particularidades de sus funciones.

Esta Ley también crea la figura de los Oficiales de Permisos como herramienta adicional para asegurar el flujo eficiente y ágil de información necesaria para el descargue de las funciones de los Gerentes. Estos funcionarios serán designados por los secretarios de departamentos, jefes de agencias y directores de corporaciones públicas para laborar desde las Entidades Gubernamentales Concernidas, en particular aquellas corporaciones públicas relacionadas a infraestructura.

Con la intención de disminuir la carga de trabajo de la Oficina de Gerencia en la evaluación y concesión de permisos ministeriales, esta medida establece un mecanismo para que dichos permisos, así como ciertas licencias y certificaciones, puedan ser evaluadas y otorgadas por los Profesionales Autorizados y los Inspectores Autorizados. Este novel mecanismo cuenta con estrictas medidas cuyo propósito es asegurar la confiabilidad de la ejecución de las funciones de los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados. De esta manera, la facultad que se le delega a éstos deberá ser tan certera, ágil y confiable como cualquier trámite iniciado en la Oficina de Gerencia.

Con la aprobación de esta Ley, las Entidades Gubernamentales Concernidas pasan a realizar la función para la que originalmente fueron creadas, la de fiscalizar y proteger los importantes intereses que sus leyes orgánicas les delegan. Mediante el mecanismo establecido, las Entidades Gubernamentales Concernidas podrán fiscalizar el cumplimiento de los solicitantes con los permisos otorgados. Las Entidades Gubernamentales Concernidas podrán expedir multas, las cuales podrán ser revisadas ante el Tribunal de Primera Instancia. Se crea la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos como un foro especializado e independiente conocida como, "Junta Revisora", que adjudicará imparcialmente los casos ante su consideración. La Junta Revisora estará integrada por tres miembros asociados y actuará como un cuerpo colegiado presidido por un abogado.

La Oficina del Inspector General de Permisos tendrá las siguientes funciones: (a) atender querellas relacionadas a las determinaciones finales de la Oficina de Gerencia de Permisos y del Profesional autorizado; (b) auditoria de las determinaciones finales otorgadas por la Oficina de Gerencia, el Profesional y los Inspectores Autorizados; (c) la importante encomienda de fiscalizar la conducta y el cumplimiento con las leyes y reglamentos aplicables de la Oficina de Gerencia y de los Profesionales e Inspectores Autorizados; y (d) capacitar, adiestrar y autorizar a los Profesionales e Inspectores Autorizados. En torno a los Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados, la Oficina del Inspector será la entidad encargada de asegurar que éstos cumplan con los más altos estándares éticos y con los requisitos de educación, previo al otorgamiento de la autorización, así como la educación continua posterior a ésta. Los asuntos atendidos por el Inspector General de Permisos, serán revisables ante el Tribunal de Primera Instancia.

Como parte de su deber ministerial de fiscalización, por los primeros tres (3) años, contados a partir de la vigencia de esta Ley, el Inspector General auditará como mínimo un cincuenta por ciento (50%) de los permisos de los Profesionales Autorizados, y un veinte por ciento (20%) de los permisos y las determinaciones finales expedidas por la Oficina de Gerencia y un diez por ciento (10%) de las certificaciones otorgadas por los Inspectores Autorizados, bajo las disposiciones de esta Ley y el Reglamento Conjunto que se adopte al amparo de la misma. Esta labor será una continua y asegurará que nuestro proceso de permisos sea uno confiable, certero y acorde a la Ley.

Por otro lado, la Oficina del Inspector General tendrá la capacidad de fiscalizar mediante querella el cumplimiento de las determinaciones finales otorgadas con la Ley y los reglamentos relacionados al desarrollo y uso de terrenos (*e.g.*, construcciones, lotificaciones, o usos ilegales) y expedir multas.

En el caso de querellantes que soliciten la revocación de permisos o la paralización de obra o usos, el Inspector General tendrá quince (15) días para realizar la

correspondiente investigación. Si el Inspector General determina que la querella procede, éste acudirá ante el Tribunal de Primera Instancia y podrá solicitar: (a) celebración de vista; o (b) que se conceda el remedio solicitado sin notificación ni vista. En este último, el Inspector General pagará la fianza que determine el Tribunal. Luego de concedido el remedio solicitado, el Tribunal procederá a celebrar vista conforme al debido proceso de ley. Sin embargo, si el Inspector General no actúa durante el periodo de quince (15) días, la parte querellante podrá acudir *motu proprio* ante el Tribunal de Primera Instancia solicitando los remedios antes mencionado, aplicándole la imposición de fianza.

Todos estos mecanismos y organismos crearán un sistema bajo el cual la agilidad y la rapidez no serán sinónimos de la impunidad, el error y la corrupción. Todo lo contrario, con esta medida legislativa el Gobierno de Puerto Rico habrá diseñado una estructura transparente que agiliza el proceso de evaluación y otorgación o denegación de emitir determinaciones finales sobre solicitudes de consultas, permisos, licencias, inspecciones, certificaciones y cualquier otra autorización o trámite que sea necesario, con estrictas salvaguardas y contrapesos que asegurarán el interés público y darán la certeza y confiabilidad de que los procesos fueron realizados de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.

Esta Asamblea Legislativa entiende que es menester aprobar esta Ley, la cual indiscutiblemente beneficiará a todos los residentes en Puerto Rico y que servirá como piedra angular para la recuperación económica. En fin, la creación de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Oficina del Inspector General de Permisos y la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos, como brazo facilitador y fiscalizador, servirán de punta de lanza para el progreso sustentable de Puerto Rico en el Siglo XXI, de una manera responsable, ordenada y en justo balance social, económico y ambiental.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.1. -**Título abreviado.**-

Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico".

Artículo 1.2. -**Declaración de política pública.**-

El Gobierno de Puerto Rico adopta como política pública el mejorar la calidad y eficiencia en la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el

otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos para desarrollos de proyectos de construcción en Puerto Rico. 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. Dichos procesos para la evaluación, otorgamiento o denegación de las 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. Todo esto asegurando el fiel cumplimiento con las leyes y reglamentos, y teniendo como norte el poder insertarnos dentro del marco de la competitividad que incluya el máximo desarrollo en lo concerniente al aspecto económico, social y físico sostenible del pueblo de Puerto Rico. Este Artículo no atenta contra las disposiciones constitucionales según estipuladas en el Artículo II, Sección 7, y el Artículo VI, Sección 19 de la Constitución de Puerto Rico.

Artículo 1.3.-**Alcance**.-

Las disposiciones de esta Ley serán de aplicación a toda persona, natural o jurídica que solicite o interese solicitar: (a) determinaciones finales y permisos para proyectos de construcción y usos de terrenos y certificaciones en Puerto Rico; (b) licencias, permisos, certificaciones o documentos de agencias o entidades gubernamentales requeridos para la tramitación y expedición de licencias o permisos para realizar u operar negocios en Puerto Rico, tales como, pero sin limitarse a: certificaciones de deudas, certificados de antecedentes penales, certificados de existencia o de autorización para hacer negocios en Puerto Rico y certificados de cumplimiento ("Good Standing"), y cualesquiera otras requeridas por las agencias concernidas. Sujeto a lo dispuesto en el Artículo 18.10, las disposiciones de esta Ley donde así se establezca, aplicarán a aquellos Municipios que, a la fecha de aprobación de esta Ley, hayan obtenido un convenio de delegación con jerarquía de la I a la V, según lo dispuesto en la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico". También aplicará, donde así lo establezca las disposiciones de esta Ley, a aquellos municipios que adquieran en el futuro la jerarquía de la I a la V, con sujeción a los términos y condiciones de las delegaciones de competencias contenidas en dicho convenio y sujeto a lo dispuesto en la Ley de Municipios Autónomos. Además, los Municipios Autónomos con convenio de delegación de competencia y transferencia de jerarquía de la I a la V, tendrán total exclusividad para otorgar determinaciones finales y permisos, según establecido en su correspondiente convenio de delegación.

Artículo 1.4. -**Norma de interpretación**.-

Las disposiciones de esta Ley se interpretarán de modo que aseguren que las determinaciones: sobre el desarrollo y uso de terrenos, sobre las solicitudes de revisión

de proyectos y construcción de obras, y la expedición de certificaciones o documentos requeridos o necesarios para realizar negocios en Puerto Rico, se lleven a cabo de modo transparente, certero, confiable, uniforme, ágil y garantizando el debido procedimiento de ley. Las disposiciones de esta Ley deberán interpretarse de conformidad a lo establecido en el Artículo II, Sección 7, y el Artículo VI, Sección 19 de la Constitución de Puerto Rico.

Artículo 1.5. -**Definiciones**.-

Para los propósitos de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que se dispone a continuación, salvo que del propio texto de la misma se desprenda lo contrario:

1) "Administrador": Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos;

2) "Agencia proponente": para propósitos de esta Ley y del requerido en el Artículo 4(B)(3) de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como "Ley sobre Política Pública Ambiental", será la Oficina de Gerencia de Permisos o cualquier otra agencia, entidad, instrumentalidad, departamento o Municipio;

3) "Agrimensor Licenciado": persona natural debidamente autorizada a ejercer la profesión de la agrimensura en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada;

4) "Aportación por concepto de exacción por impacto": cargo impuesto sobre un nuevo desarrollo o actividad para mitigar el efecto o impacto del mismo sobre la capacidad de la infraestructura existente, como condición para la expedición de una recomendación, una determinación final, permiso o autorización de construcción;

5) "Áreas calificadas": terrenos comprendidos dentro de los límites de calificación (antes zonificación) establecidos en los Mapas de Calificación adoptados por la Junta de Planificación conforme a sus facultades legales;

6) "Arquitecto Licenciado": persona natural debidamente autorizada a ejercer la profesión de la arquitectura en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada;

7) "Asamblea Legislativa": el Senado de Puerto Rico y la Cámara de Representantes de Puerto Rico;

8) "Cámara de Representantes": Cámara de Representantes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;

9) "Certificación de planos o documentos": declaración del Agrimensor, Arquitecto o Ingeniero, todos licenciados, que diseñó el plano para la construcción de una obra, utilizando el formulario establecido para tales propósitos, certificando que los planos y demás documentos requeridos están en conformidad con las leyes, reglamentos y especificaciones establecidas, conforme disponen la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, la Ley Núm. 7 de 19 de julio de 1985, según enmendada, y esta Ley;

10) "Certificación para la prevención de incendios": certificación expedida, como parte del proceso para la evaluación en el otorgamiento de un permiso de uso, por la Unidad de Salud y Seguridad de la Oficina de Gerencia o un Inspector Autorizado, al dueño, operador, o administrador de un establecimiento público para autorizarlo a operar el mismo, y en la cual se evalúa el cumplimiento del establecimiento con los requisitos, reglamentos y leyes aplicables relacionados a la prevención de incendios;

11) "Certificación de Exclusión Categórica": para propósitos de esta Ley, declaración escrita que somete el solicitante de una determinación final o permiso ante la Oficina de Gerencia de Permisos o ante un Profesional Autorizado, en donde certifica que la acción propuesta es una que, en el curso normal de su ejecución, no tendrá un impacto ambiental y/o que la misma ha sido expresamente excluida del proceso de planificación ambiental mediante una Ley o Reglamento.

12) "Certificación de salud ambiental": certificación expedida, como parte del proceso para la evaluación en el otorgamiento de un permiso de uso, por la Unidad de Salud y Seguridad de la Oficina de Gerencia o un Inspector Autorizado, al dueño, operador, o administrador de un establecimiento público para autorizarlo a operar el mismo y en la cual se evalúa el cumplimiento del establecimiento con los requisitos, reglamentos y leyes aplicables relacionados a la salud ambiental;

13) "Consulta de ubicación": procedimiento de recalificación mediante el cual se toma una determinación final de carácter discrecional, que nunca podrá ser considerada como un permiso, sobre:

a. propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que sean consideradas por la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos;

b. proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumplen con el uso permitido en el distrito;

c. proyectos en los que se propone un desarrollo en un solar con mayor o menor cabida a la establecida y que no pueda considerarse mediante una variación en construcción;

d. propuestos usos de terrenos de carácter regional que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24);

e. propuestos usos de terrenos que por su naturaleza o intensidad requieren una ubicación especial o particular para atender situaciones especiales, tales como proyectos industriales pesados como procesamiento de material de corteza terrestre, estaciones de trasbordo o de disposición final de desperdicios sólidos, entre otros, pero que en ningún caso se consideran proyectos supraregionales;

f. propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que no han sido contemplados en los Reglamentos de Planificación;

g. toda mejora pública no inscrita en el Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA), excepto las transacciones públicas y aquéllas que se declaran exentas mediante resolución por la Junta de Planificación.

14) "Contratista": persona natural o jurídica, licenciada o registrada en el Registro de Contratistas del Departamento de Asuntos del Consumidor en conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 146 de 10 de agosto de 1995, según enmendada, que ejecuta obras de construcción;

15) "Constructor": aplica a toda persona natural o jurídica, con la debida licencia de urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique al negocio de la construcción, en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización, o viviendas bien del tipo individual o multipisos;

16) "Convenio de delegación": acuerdo mediante el cual el Gobierno Central transfiere total o parcialmente a un Municipio competencias, facultades y responsabilidades específicas bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, delimitando su alcance y su ámbito de jurisdicción;

17) "Costo estimado de la obra": el valor total de la obra de construcción o de cada una de las partes del conjunto de la obra. Incluye todas las partidas necesarias a la obra para su uso particular; mano de obra, materiales y equipos, sean provistas por el dueño o mediante contrato. No serán parte de los costos de la obra aquellos que sean indirectos, tales como seguros, fianzas, arbitrios e impuestos, o según determinado por reglamento;

18) "Declaración de Impacto Ambiental (DIA)": documento ambiental presentado ante la Oficina de Gerencia de Permisos, quien referirá dicho documento a la División de Cumplimiento Ambiental de la Oficina de Gerencia para cumplir con los requisitos del Artículo 4(B)(3) de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, cuando se ha determinado que la acción propuesta conllevará un impacto significativo sobre el ambiente, según definido en el reglamento a ser promulgado a tenor con las disposiciones del Artículo 8.5 de esta Ley;

19) "Determinación de No Impacto Ambiental": determinación de la Agencia Proponente, basada y sostenida por la información contenida en una Evaluación Ambiental (EA), en el sentido de que una acción propuesta no conllevará impacto ambiental significativo;

20) "Determinaciones finales": Actuación, Resolución, Informe o Documento que contiene un acuerdo o decisión emitida por el Director Ejecutivo, la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con jerarquía de la I a la V, un Profesional Autorizado, o el Inspector General, adjudicando de manera definitiva algún asunto ante su consideración o cualquier otra determinación similar o análoga que se establezca en el Reglamento Conjunto. Ésta se convertirá en un permiso final y firme una vez hayan transcurrido los términos correspondientes. En el caso de las consultas de

ubicación, una determinación final no es equivalente a la otorgación de un permiso;

21) "Determinación de Cumplimiento Ambiental": para propósitos de esta Ley, toda determinación que realiza el Director de la Oficina de Gerencia o Permisos y/o la Junta Adjudicativa, como parte de una decisión final, en donde certifica que la Agencia Proponente ha cumplido con los requisitos sustantivos y procesales del Artículo 4(B)(3) de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, y con los reglamentos aplicables.

22) "Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica": para propósitos de esta Ley, determinación que realiza el Profesional Autorizado, o el Director de la Oficina de Gerencia de Permisos, como parte de una determinación final, en donde certifica que la acción propuesta no requiere acción ulterior de planificación ambiental por estar clasificado como una Exclusión Categórica.

23) "Director": el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental;

24) "Director Ejecutivo": el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos;

25) "Discrecional": describe una determinación que conlleva juicio subjetivo por parte de un funcionario público, Junta Adjudicativa o Municipio Autónomo con jerarquía de la I a la V sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción. Estos, utilizan discreción especial o juicio para llegar a su determinación, ya que esta determinación involucra más allá del uso de estándares fijos o medidas objetivas. El funcionario, Junta Adjudicativa o Municipio Autónomo con jerarquía de la I a la V, puede utilizar juicios subjetivos discrecionales al decidir si una actividad debe ser realizada o cómo debe ser realizada;

26) "Distrito de calificación": cada una de las demarcaciones espaciales en las cuales se subdivide un territorio para distribuir y ordenar los usos o edificaciones permitidas;

27) "Documento": material gráfico o escrito, impreso o digital, relacionado con cualquier asunto inherente a los procedimientos autorizados en esta Ley cuya divulgación no haya sido restringida mediante legislación;

28) "Documento ambiental": documento de planificación detallado sobre cualquier acción propuesta que deberá incluir un análisis, evaluación y

discusión de los posibles impactos ambientales asociados a dicha acción. Para efectos de esta Ley, el término aplica solamente a una Evaluación Ambiental (EA), una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) o en cualquiera de sus modalidades o etapas;

29) "Dueño" u "Operador": persona natural o jurídica que sea titular o poseedor de un derecho real o arrendamiento autorizado, o un representante autorizado de los anteriores, de un terreno o estructura;

30) "Entidades Gubernamentales Concernidas": se refiere colectivamente a la Junta de Planificación; la Junta de Calidad Ambiental; la Comisión de Servicio Público; la Autoridad de Energía Eléctrica; la Autoridad de Carreteras y Transportación; el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales; la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados; la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones; el Departamento de Transportación y Obras Públicas; la Compañía de Comercio y Exportación; la Compañía de Fomento Industrial; la Compañía de Turismo; el Instituto de Cultura Puertorriqueña; el Departamento de Agricultura; el Departamento de Salud; el Cuerpo de Bomberos; la Policía de Puerto Rico; el Departamento de la Vivienda; el Departamento de Recreación y Deportes; la Autoridad de los Desperdicios Sólidos; el Departamento de Educación; la Autoridad de los Puertos; la Administración del Deporte de la Industria Hípica; Oficina Estatal de Conservación Histórica; y la Administración de Asuntos Energéticos; y cualquier otra agencia o instrumentalidad que el Gobernador determine mediante Orden Ejecutiva;

31) "Error u Omisión": acción por inadvertencia, omisión o error mecanográfico, que no puede considerarse que van a la sustancia del documento. Si el error u omisión a corregir está claramente sostenido por el expediente, el error u omisión es subsanable, por ser uno de forma.

32) "Establecimiento público": cualquier establecimiento comercial o industrial que maneje o produzca alimentos y/o bebidas, tales como: restaurantes, colmados, cafés, tiendas de cualquier índole que maneje o produzca alimentos, puestos de alimentos, depósito o centros de pasteurización de leche, y otros establecimientos análogos, según definidos en leyes, reglamentación estatal o federal aplicables, y cualquier empresa, oficina, institución, sindicato, corporación, taller, comercio, local, macelo, club cívico o religioso, públicos o privados, que ofrezcan bienes o servicios a personas, con o sin fines de lucro;

33) "Estructura": aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la intervención del ser humano en, sobre o bajo el terreno o agua e incluye

sin limitarse a, edificios, torres, chimeneas, líneas de transmisión aérea y tubería soterrada, tanques de almacenaje de gas o líquido que están principalmente sobre el terreno, así como también las casas pre-fabricadas. El término estructura será interpretado como si fuera seguido de la frase "o parte de las mismas";

34) "Evaluación ambiental": documento ambiental utilizado por la Agencia Proponente para determinar si la acción propuesta tendrá o no un posible impacto ambiental significativo cuando dicha Agencia no haya decidido presentar una DIA de antemano;

35) "Excepción": autorización para utilizar una propiedad para un uso que la reglamentación admite y tolera en una zona o distrito, siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas en el reglamento aplicable para la autorización del uso de que se trate;

36) "Exclusiones categóricas": acciones predecibles o rutinarias que en el curso normal de su ejecución no tendrán un impacto ambiental significativo. Se considerará exclusión categórica, además, las acciones que así determine la Junta de Calidad Ambiental mediante reglamento o resolución a esos efectos;

37) "Expediente" o "récord": todos los documentos o materiales relacionados con un asunto específico que esté o haya estado ante la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Oficina del Inspector General, Profesional Autorizado, Inspector Autorizado, Junta Revisora o un Municipio Autónomo, según aplique, que no hayan sido declarados como materia exenta de divulgación por una ley;

38) "Geólogo Licenciado": persona natural con la correspondiente preparación académica en la profesión de la Geología, autorizada a ejercer dicha profesión en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico bajo la Ley Núm. 163 del 26 de agosto de 1996, según enmendada, y que posee una licencia expedida por la Junta Examinadora de Geólogos de Puerto Rico y figure inscrito en el Registro Profesional de la misma;

39) "Gerentes" o "Gerente": significa los Gerentes de Permisos;

40) "Infraestructura": conjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad tales como sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, electricidad, instalaciones telefónicas e instalaciones de salud, educación y recreación. Incluye, además, elementos tales como

cobertizos para transportación pública y otros elementos de mobiliario urbano;

41) "Ingeniero Licenciado": persona natural debidamente autorizada a ejercer la profesión de la ingeniería en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada;

42) "Inspector Autorizado": persona natural que haya sido debidamente certificada y autorizada por la Oficina del Inspector General para entender en la inspección y expedición de las correspondientes certificaciones, o documentos requeridos para la construcción de obras, desarrollo de terrenos, permisos de uso y operación de negocios en Puerto Rico;

43) "Inspector General": la persona designada conforme a esta Ley para dirigir la Oficina del Inspector General de Permisos;

44) "Interventor": aquella persona natural o jurídica que no sea parte original en un procedimiento ante la Oficina de Gerencia o el Inspector General y que cumpla los requisitos aplicables establecidos en esta Ley o en el Reglamento Adjudicativo;

45) "Junta Adjudicativa": la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos;

46) "Junta de Planificación": la Junta de Planificación de Puerto Rico;

47) "Junta Revisora": la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos;

48) "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme": la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", que para los propósitos y fines de esta Ley será aplicable sólo al proceso de adopción, enmienda y derogación de los reglamentos que esta Ley requiere;

49) "Lotificación": la división de una finca en dos (2) o más partes para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad, o para cualquier otra transacción; así como para la construcción de uno (1) o más edificios; e incluye también urbanización, según se define en la reglamentación aplicable y, además, una mera segregación;

50) "Ministerial": describe una determinación que no conlleva juicio subjetivo por parte de un funcionario público o Profesional Autorizado sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción. El funcionario o Profesional Autorizado meramente aplica los requisitos específicos de las leyes o reglamentos a los hechos presentados, pero no utiliza ninguna discreción especial o juicio para llegar a su determinación, ya que esta determinación involucra únicamente el uso de estándares fijos o medidas objetivas. El funcionario no puede utilizar juicios subjetivos, discrecionales o personales al decidir si una actividad debe ser realizada o cómo debe ser realizada. Por ejemplo, un permiso de construcción sería de carácter ministerial si el funcionario sólo tuviera que determinar si el uso es permitido en la propiedad bajo los distritos de calificación aplicables, si cumple con los requisitos de edificabilidad aplicables (*e.g.*, Código de Construcción) y si el solicitante ha pagado cualquier cargo aplicable y presentado los documentos requeridos; el Reglamento Conjunto de Permisos contendrá una lista en la que se incluyan todos los permisos que se consideran ministeriales;

51) "Municipio": demarcación geográfica con todos sus barrios, que tiene nombre particular y está regida por un gobierno local, compuesto de un Poder Legislativo y un Poder Ejecutivo;

52) "Municipio Autónomo": aquél que cuenta con un Plan de Ordenación Territorial vigente;

53) "Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V": Municipio al cual la Junta de Planificación le haya transferido de manera parcial o total, mediante un convenio de delegación, determinadas competencias y jerarquías sobre la ordenación territorial;

54) "Negligencia crasa": aquella acción o inacción indisculpable de tal naturaleza que demuestre un absoluto menosprecio por la seguridad de los seres humanos bajo circunstancias que probablemente produzcan daños a éstos;

55) "Obras de bajo costo": se considerarán obras de bajo costo aquéllas cuyo valor sea igual o menor al cincuenta por ciento (50%) del precio establecido para las viviendas de interés social al amparo de las disposiciones de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada;

56) "Oficial de Permiso": funcionarios designados por las Entidades Gubernamentales Concernidas, según especificado en el Artículo 4.1 de esta Ley como ente facilitador en los procesos de recomendaciones;

57) "Oficina de Gerencia": la Oficina de Gerencia de Permisos;

58) "Oficina del Inspector General": la Oficina del Inspector General de Permisos, creada al amparo de esta Ley;

59) "Parte": persona natural o jurídica, entidad o agencia que tiene derecho a participar plenamente en un proceso de otorgación de permiso llevado a cabo ante la Oficina de Gerencia o a la Oficina del Inspector General, incluyendo, pero sin limitación, cuando ésta dé inicio al proceso como solicitante, o bien porque se le permita participar posteriormente en calidad de "interventor", porque tenga un interés propietario, claro, directo, inmediato e indisputable, en la controversia o materia en cuestión, y que, en reconocimiento de dicho interés, se le tenga que conceder o reconocer la máxima protección de derechos y privilegios legales. Con relación a la revisión administrativa o judicial de una determinación final de la Oficina de Gerencia, la Junta Adjudicativa, o un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, cuya determinación final incluya una determinación de cumplimiento ambiental el término "Parte" incluirá a cualquier persona con un interés legítimo que sea afectada por dicha determinación, sujeto a cumplimiento con las disposiciones del Artículo 8.5 de esta Ley;

60) "Permiso": aprobación escrita autorizando el comienzo de una acción o actividad, expedida por la Oficina de Gerencia o por un Profesional Autorizado, conforme a las disposiciones de esta Ley y para la cual no se incluyen licencias, certificados de inspección, ni certificaciones;

61) "Permisos Relacionados a Desarrollo y Uso de Terrenos": aquellos permisos requeridos para realizar mejoras a terrenos u obras o para el uso de una pertenencia, estructura, rótulo, anuncio o edificio, los cuales no incluye aquellos permisos que son requeridos para la operación de un establecimiento;

62) "Permiso Verde": aquellos permisos cuyos edificios o diseños cumplen con la pre-cualificación de los parámetros necesarios para obtener una certificación que cumpla con las guías de diseño de permiso verde que se establecerán en el Reglamento Conjunto;

63) "Persona": toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de aquéllas;

64) "Pertenencia": solar, estructura, edificio o combinación de éstos;

65) "Planificador Licenciado": planificador que ha cumplido con los requisitos exigidos por ley para el ejercicio de tal profesión y que posee una licencia expedida por la Junta Examinadora de Planificadores de Puerto Rico que le autorice a ejercer como tal y figure inscrito en el registro de ésta;

66) "Pre-Consulta": orientación que podrá ser solicitada a la Oficina de Gerencia previo a la radicación de una solicitud para un proyecto propuesto, en la cual se identificará la conformidad del mismo con las disposiciones estatutarias y reglamentarias aplicables;

67) "Proceso de Planificación Ambiental": proceso mediante el cual una entidad gubernamental o municipal obtiene, evalúa y analiza toda la información necesaria para asegurar que se tomen en cuenta los impactos ambientales a corto y largo plazo, de sus decisiones. Esta herramienta de planificación sirve como marco de referencia para la toma de decisiones informadas y para garantizar el cumplimiento con la Política Pública Ambiental de Puerto Rico. El proceso de planificación ambiental es un procedimiento informal, *sui generis*, excluido de la aplicabilidad de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme;

68) "Profesional Autorizado": serán Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros, Geólogos y Planificadores, todos licenciados, que obtengan la autorización, así como cualquier profesional licenciado en áreas relacionadas a la construcción y que cumplen con los requisitos que establezca mediante reglamento el Inspector General de Permisos;

69) "PYMES": permisos para pequeñas y medianas empresas de 50 empleados o menos;

70) "Propietario": cualquier persona, natural o jurídica que sea dueño de un interés legal o un uso productivo sobre propiedad inmueble;

71) "Polígono": unidad urbanística constituida por una superficie de terreno, delimitada para fines de valoración catastral, ordenación urbana, planificación industrial, comercial, residencial;

72) "Querella": reclamación alegando violación de ley o reglamento ante el foro con jurisdicción;

73) "Querellado": persona contra la cual se dirige una querella;

74) "Querellante": persona que insta una querella;

75) "Recomendación": comunicación escrita no vinculante de una Entidad Gubernamental, Municipio, Gerente de Permisos, Director de División de Cumplimiento Ambiental y Oficial de Permiso, según aplique, sobre una acción propuesta indicando exclusivamente la conformidad o no de dicha acción con las leyes y reglamentos aplicables bajo su jurisdicción y que no constituirá una autorización para la construcción de la obra;

76) "Región": cada una de las partes geográficas en que se divide el territorio de Puerto Rico y se decide establecer una Oficina de Gerencia de Permisos;

77) "Registro de Determinaciones Finales y Recomendaciones": registro público, que podrá ser electrónico, que incluirá las determinaciones finales y recomendaciones expedidos por el Director Ejecutivo y por los Profesionales Autorizados, según aplique;

78) "Registro de Profesionales e Inspectores Autorizados": registro electrónico público que incluirá una lista de todos los Profesionales Autorizados, así como información sobre cualquier acción disciplinaria que la Oficina del Inspector General haya tomado con relación a éstos;

79) "Reglamento Conjunto de Permisos": Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos, así como de los procedimientos adjudicativos;

80) "Reglamento de Ordenación": serán las disposiciones que indiquen las normas sobre el uso de suelo aplicables a un Plan de Ordenación, e incluirán normas sobre el uso e intensidad, y sobre las características de las estructuras y el espacio público, normas sobre las lotificaciones y sobre otras determinaciones de ordenación territorial relacionados con procesos, mecanismos, aprovechamientos y otros factores relacionados en un Municipio Autónomo;

81) "Reglamentos de Planificación": reglamentos aprobados y firmados por el Gobernador, promulgados y adoptados por la Junta de Planificación de Puerto Rico, conforme a la autoridad que le confiere su Ley Orgánica y/o la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendadas, o la que le confiera cualquier otra ley;

82) "Reglamento General": Reglamento General para el Trámite de los Permisos Generales adoptado por la Junta de Calidad Ambiental, Reglamento número 7308, vigente a partir de 30 de marzo de 2007 y cualquier enmienda posterior o reglamento que lo sustituya;

83) "Representante de Servicios": serán funcionarios de la Oficina de Gerencia de Permisos, designados por el Director Ejecutivo para verificar el cumplimiento de los Gerentes de Permisos con los términos establecidos en el Reglamento Conjunto de Permisos para el trámite de la evaluación, aprobación o denegación de determinaciones finales y permisos en la Oficina de Gerencia;

84) "Senado": Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;

85) "Servicios básicos": servicio de gas, energía eléctrica o conexión de acueducto o alcantarillado, u otros servicios análogos;

86) "Solar" o "Finca": predio de terreno inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico como una finca independiente o cuya lotificación haya sido aprobada, de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables por la entidad gubernamental con facultad en ley para ello o aquéllas previamente existentes aunque no estuvieran inscritas previo a la vigencia del Reglamento de Lotificación de 4 de septiembre de 1944;

87) "Solicitante" o "peticionario": cualquier persona natural o jurídica, propietaria o dueña de un terreno o estructura o con un derecho real o arrendamiento, o su representante autorizado, que inicie un procedimiento de adjudicación sobre el mismo;

88) "Supraregional": proyecto que abarque más de una región o que tenga impacto a nivel Isla;

89) "Tribunal de Primera Instancia": Tribunal de Primera Instancia del Tribunal General de Justicia de Puerto Rico;

90) "Tribunal Supremo": Tribunal Supremo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;

91) "Urbanización": toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no está comprendida en el término "Urbanización vía excepción", e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción

de cualquier edificio o edificios de tres (3) o más viviendas; el desarrollo de instalaciones de usos comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan dos mil (2,000) metros cuadrados de construcción o el desarrollo de instalaciones en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados;

92) "Urbanización vía excepción": aquella segregación en la cual ya estén construidas todas las obras de urbanización, o que éstas resulten ser muy sencillas, y que la misma no exceda de tres (3) solares o fincas, tomándose en consideración para el cómputo de los tres (3) solares o fincas la subdivisión de los predios originalmente formados y el remanente de la finca matriz o predio original, según la Ley Núm. 116 de 29 de junio de 1964, según surja de la certificación registral correspondiente. Cualquier segregación subsiguiente del remanente del predio original tendrá que cumplir con los requisitos aplicables a la urbanización de terrenos;

93) "Uso": el propósito para el cual una pertenencia fue diseñada, es ocupada, usada o se pretende usar u ocupar;

94) "Valor de la obra": costo total de la ejecución de cada parte del conjunto de la obra en que incurre el dueño de la obra. Incluye los costos directos de todos los contratos y las partidas de construcción necesarias para conferirle a la obra su uso particular, ya sean compradas o suministradas por el dueño de la obra, tomando como criterio el valor real en el mercado de cada partida. Se excluyen los honorarios y otros costos por concepto de servicios profesionales, el costo por adquisición de terrenos y servidumbres de paso, y los gastos administrativos y financiamiento;

95) "Vista Pública": actividad en la cual se permitirá la participación a cualquier persona interesada y que solicite expresarse sobre el asunto en consideración;

96) "Variación": autorización para lotificar o desarrollar una propiedad utilizando parámetros diferentes a los dispuestos en la reglamentación vigente y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad;

97) Variación en construcción": autorización que se concede para la construcción de una estructura o parte de ésta, que no satisfaga los Reglamentos, Planes de Ordenación, códigos establecidos, en cuanto a parámetros de construcción y densidad poblacional, pero que, debido a la condición del solar, la ubicación especial o el uso particular, confronte una

dificultad práctica y amerite una consideración especial, asegurándole que no exista perjuicio a las propiedades vecinas. Una variación en los parámetros de construcción sobre densidad e intensidad nunca se considerará una recalificación, siempre y cuando el uso propuesto sea conforme con el contemplado en el tipo de distrito donde ubica y cumpla con los requisitos aplicables a este tipo de variación;

98) "Variación en uso": toda autorización para utilizar una propiedad para un uso no permitido por las restricciones impuestas a una zona o distrito y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad donde, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad. Esta variación se concede por la necesidad reconocida o apremiante de algún uso por una comunidad, debido a las circunstancias particulares de dicha comunidad que no puede ser satisfecha si no se concede la variación o que se concede para satisfacer una necesidad pública de carácter inaplazable.

Artículo 1.6.-**Términos utilizados.-**

Toda palabra usada en singular en esta Ley, se entenderá que también incluye el plural cuando así lo justifique su uso; y de igual forma, el masculino incluirá el femenino, o viceversa.

CAPÍTULO II

LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS

Artículo 2.1. -**Creación de la Oficina de Gerencia de Permisos.-**

Se crea la Oficina de Gerencia de Permisos, adscrita a la Junta de Planificación.

Artículo 2.2. -**Nombramiento.-**

La Oficina de Gerencia estará bajo la dirección y supervisión de un Director Ejecutivo nombrado por el Gobernador con el consejo y consentimiento del Senado. En el desempeño de sus funciones, el Director Ejecutivo responderá directamente al Gobernador. La remuneración del Director Ejecutivo la fijará el Gobernador, tomando en consideración lo establecido para las Secretarias y los Secretarios de los Departamentos Ejecutivos. El Director Ejecutivo, previa consulta y aprobación del Gobernador, nombrará a un Director Ejecutivo Auxiliar, a quien podrá asignarle aquellas funciones que estime necesarias, de conformidad con esta Ley. El Director Ejecutivo y el Director Ejecutivo Auxiliar serán personas de reconocida capacidad, conocimiento y experiencia en el área de proceso de permisos. Al menos uno (1) de

estos funcionarios será licenciado en Agrimensura, Arquitectura, Ingeniería o Planificación. En caso de ausencia o incapacidad temporal, muerte, renuncia o separación del Director Ejecutivo, el Director Ejecutivo Auxiliar ejercerá las funciones y deberes del Director Ejecutivo, como Director Ejecutivo Interino, hasta que se reintegre el Director Ejecutivo o hasta que su sustituto sea nombrado y tome posesión. En caso de que se produzcan simultáneamente ausencias temporales o vacantes en ambos cargos, el Gobernador nombrará a un Director Ejecutivo Interino hasta tanto nombre en propiedad a un sustituto del Director Ejecutivo.

Además, el Director Ejecutivo nombrará a los Directores Regionales, quienes administrarán las oficinas de permisos regionales conforme a las funciones asignadas por el Director Ejecutivo y el Reglamento Conjunto. Los Directores Regionales serán licenciados en Agrimensura, Arquitectura, Ingeniería o Planificación, y personas de reconocida capacidad, conocimiento y experiencia en el área de proceso para la evaluación de permisos. En caso de ausencia o incapacidad temporal, muerte, renuncia o separación del cargo, el Director Ejecutivo nombrará al Director Regional Interino hasta que su sustituto sea nombrado y tome posesión.

Artículo 2.3.-**Facultades, deberes y funciones del Director Ejecutivo.-**

Serán facultades, deberes y funciones generales del Director Ejecutivo los siguientes:

a. ejercer las funciones, deberes y responsabilidades impuestas en esta Ley y en cualquier otra ley, que no sean incompatibles con las disposiciones de esta Ley;

b. demandar y asumir la representación legal de la Oficina de Gerencia cuando sea demandada;

c. adoptar el sello oficial de la Oficina de Gerencia, del cual se tomará conocimiento judicial para la autenticación de todos los documentos, cuya expedición esta Ley le requiere;

d. actuar como administrador de la Oficina de Gerencia, establecer su organización interna, designar los funcionarios auxiliares, y planificar, dirigir y supervisar el funcionamiento de la misma, de manera que cumpla con los propósitos de esta Ley. En cumplimiento con las disposiciones del Artículo 3.1 de esta Ley, emitir órdenes administrativas para cumplir con esta o cualquier otra facultad establecida en esta Ley o los reglamentos adoptados al amparo de la misma;

e. notificar las determinaciones finales, permisos y comunicaciones que le requiere esta Ley a la Junta Adjudicativa. Además, firmará, expedirá y notificará la adjudicación de determinaciones finales y permisos ministeriales, aquellas determinaciones y permisos discrecionales facultados en esta Ley, o cualquier comunicación requerida al amparo de la misma;

f. nombrar los funcionarios y empleados de la Oficina de Gerencia, los cuales deberán contar con la capacidad técnica y experiencia requerida para lograr los propósitos de esta Ley, así como nombrar el personal necesario para que los Gerentes realicen sus funciones, conforme al inciso (e) del Artículo 3.3 de esta Ley. La Oficina de Gerencia será un Administrador Individual y su personal se regirá por las disposiciones de la Ley Núm. 184 de 3 de agosto de 2004, según enmendada, conocida como "Ley para la Administración de los Recursos Humanos en el Servicio Público del Estado Libre Asociado de Puerto Rico";

g. establecer toda la estructura organizacional, según establece esta Ley y que fuere necesaria para el adecuado funcionamiento de la Oficina de Gerencia, incluyendo el compartir recursos o componentes administrativos con la Junta de Planificación, siempre que fuere posible, y adoptar y mantener los Códigos de Construcción a ser utilizados dentro de la jurisdicción del Gobierno de Puerto Rico;

h. contratar los servicios de personal profesional y técnico y conferirles aquellos poderes y deberes necesarios para cumplir los fines de esta Ley y pagarles la correspondiente compensación por sus servicios;

i. fijar y autorizar el pago de dietas y reembolso de gastos a sus funcionarios, empleados y agentes de acuerdo a los recursos económicos asignados;

j. adoptar un plan de clasificación y retribución de puestos;

k. requerir los servicios de personal de otras agencias gubernamentales que puedan ser transferidos para trabajar en la Oficina de Gerencia;

l. mediante acuerdo podrá utilizar, sin que se entienda que son una limitación, recursos disponibles dentro de otras agencias e instrumentalidades públicas, tales como el uso de información, oficina, contabilidad, finanzas, recursos humanos, asuntos legales, personal, equipo, material y otras facilidades;

m. obtener servicios, mediante contrato, de personal técnico, profesional o altamente especializado, o de otra índole, necesario para el cumplimiento de la Oficina de Gerencia con las disposiciones de esta Ley;

n. representar a la Oficina de Gerencia en los actos y actividades que lo requieran;

o. adquirir, arrendar, vender, o en cualquiera otra forma disponer de los bienes necesarios para los fines de esta Ley, en cumplimiento con las leyes o reglamentos aplicables;

p. otorgar contratos y ejecutar los demás instrumentos necesarios para el ejercicio de las facultades concedidas bajo esta Ley;

q. celebrar convenios o acuerdos necesarios y convenientes a los fines de alcanzar los objetivos de la Oficina de Gerencia, con organismos del gobierno federal, con gobiernos estatales y municipales, con otros departamentos, agencias o instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico y con instituciones particulares;

r. aceptar y recibir cualesquiera donaciones o fondos por concepto de asignaciones, anticipos o cualquier otro tipo de ayuda o beneficio cuando éstos provengan de organismos gubernamentales o instituciones sin fines de lucro, sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", su reglamentación y otras leyes aplicables, según las circunstancias individuales;

s. requerir, aceptar o rechazar regalías, donaciones, aportaciones de dinero o de otra naturaleza, para que se provean facilidades u otras obras, para el desarrollo y uso más adecuado de los terrenos y autorizar el traspaso de las mismas al organismo gubernamental del Gobierno de Puerto Rico concernido con dichas facilidades u obras, sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", su reglamentación y otras leyes aplicables, según las circunstancias individuales;

t. corregir *motu proprio* o a petición de parte interesada, aquellos errores tipográficos, gramaticales o errores u omisiones inadvertidos y subsanables en las determinaciones finales, en los permisos que expida, de conformidad con los requisitos que se establezcan por reglamento;

u. ejercer las funciones, deberes y responsabilidades que le delegue la Junta de Planificación, conforme a la autorización y condiciones consignadas mediante resolución a tales efectos, en cumplimiento con su Ley Orgánica;

v. preparar y mantener los expedientes administrativos, en formato digital, de los asuntos ante la consideración de la Oficina de Gerencia y los Profesionales Autorizados, los cuales estarán disponibles para inspección del público, ya sea en la Oficina de Gerencia o sus oficinas regionales, durante horas laborables y disponibles, para que el público pueda acceder a la información y data recopilada vía Internet;

w. proveer a la Junta de Planificación la información que ésta le requiera;

x. comparecer como parte indispensable en aquellos recursos, impugnando sus determinaciones finales;

y. asignar el personal de apoyo necesario a la Junta Adjudicativa;

z. podrá actuar, mediante la correspondiente designación del Gobernador, como el funcionario estatal que tendrá a su cargo administrar cualquier programa federal, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

El Director Ejecutivo podrá delegar, conforme a lo establecido en las leyes y reglamentos aplicables en las oficinas regionales o en cualesquiera otros funcionarios subalternos, cualquier función o facultad que le haya sido conferida en esta Ley, excepto aquellas facultades conferidas en este Artículo y los Artículos 2.6, 2.9, 2.15 y 2.18 de esta Ley.

Artículo 2.4.-**Divisiones o componentes operacionales mínimos.-**

La estructura organizacional de la Oficina de Gerencia, como mínimo, contará con las siguientes divisiones, unidades o componentes operacionales:

a. Secretaría;

b. Medioambiente;

c. Salud y Seguridad;

d. Infraestructura;

e. Arqueología y Conservación Histórica;

f. Recomendaciones sobre Usos; y

g. Edificabilidad, Códigos Energéticos y de Construcción.

La Oficina de Gerencia tendrá adscrita una División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental.

Artículo 2.5.-**Facultad para evaluar, conceder o denegar determinaciones finales y permisos.-**

A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, la Oficina de Gerencia, a través de su Director Ejecutivo, la Junta Adjudicativa, los Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados, o cualquier otro facultado en la Ley, según aplique, emitirán determinaciones finales, permisos y certificaciones para la prevención de incendios, certificados de salud ambiental relacionados directa o indirectamente al desarrollo y uso de terrenos que, previo a la aprobación de esta Ley, eran evaluados y expedidos o denegados por las Entidades Gubernamentales Concernidas al amparo de sus leyes orgánicas u otras leyes especiales y que serán incluidos en el Reglamento Conjunto de Permisos. De igual forma, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, conforme a lo establecido en el Artículo 1.3 y 18.10 de esta Ley, podrán emitir determinaciones finales. Aquellas solicitudes de permisos contempladas en el Reglamento General de la Junta de Calidad Ambiental, pasarán a ser evaluadas por la Oficina de Gerencia y por los Profesionales Autorizados, según aplique pero sólo en aquellos casos en que el permiso solicitado no afecte un acuerdo, delegación u otorgación de fondos federales a la Junta de Calidad Ambiental. En el caso de la Comisión de Servicio Público, la Oficina de Gerencia servirá de centro de presentación de la notificación requerida por el Centro para la Coordinación de Excavaciones y Demoliciones. En el caso de la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos sólo evaluará y emitirá determinaciones finales para las consultas de ubicación definidas en esta Ley. En ningún caso estas consultas de ubicación serán consideradas permisos. La Oficina del Inspector General fiscalizará el cumplimiento de las determinaciones finales y permisos otorgados por la Oficina de Gerencia o el Profesional Autorizado, al amparo de esta Ley. Cualquier violación de cumplimiento detectada por la Oficina del Inspector General, así como por una Entidad Gubernamental Concernida con inherencia en torno a una determinación final o un permiso otorgado conforme a las disposiciones de esta Ley, deberá ser investigada y en caso de proceder se expedirá multa o querella; la cual será emitida por el Inspector General y la Entidad Gubernamental Concernida, según aplique.

Artículo 2.6.-**Acuerdos interagenciales.-**

La Oficina de Gerencia formalizará acuerdos interagenciales para expedir certificaciones, licencias o documentos de otras agencias, instrumentalidades,

corporaciones gubernamentales o entidades gubernamentales que sean requeridos en el trámite y expedición de licencias, certificaciones o permisos para realizar u operar negocios en Puerto Rico, tales como, pero sin limitarse a, certificaciones de deudas o certificados de antecedentes penales, certificados de existencia o de autorización para hacer negocios en Puerto Rico y certificados de cumplimiento ("Good Standing"), de acuerdo a esta Ley.

Artículo 2.7.-**Sistemas de información.-**

La Oficina de Gerencia funcionará mediante la utilización de un sistema de información computadorizado a través del cual: (a) los solicitantes radicarán todo documento requerido de manera electrónica, con rapidez y confiabilidad; (b) el Director Ejecutivo deberá darle seguimiento a todo trámite o solicitud ante la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos; (c) el público podrá acceder a la información contenida en el sistema digitalizado en Internet sobre los asuntos ante la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos, incluyendo todas las determinaciones y recomendaciones notificadas por el Director Ejecutivo; y (d) los Gerentes de Permisos podrán acceder a la información necesaria para descargar sus obligaciones bajo esta Ley. El sistema de información incorporará la base de datos necesaria para el correspondiente análisis de las solicitudes de permisos por los Gerentes de Permisos, Oficiales de Permisos y el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental, que les permita emitir sus recomendaciones. Las mismas ayudarán al Director Ejecutivo y a la Junta Adjudicativa a expedir sus determinaciones finales. En el caso de los Profesionales Autorizados y los Municipios con Jerarquía de la I a la V, podrán utilizar el sistema de información para emitir sus determinaciones finales y permisos, mediante las condiciones que se establezcan en el Reglamento Conjunto. Además, este sistema de información podrá ser utilizado por la Junta Revisora como una base de datos sobre el proceso de adjudicación de las determinaciones finales. Dicho sistema computadorizado deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables relacionadas a documentos públicos y firmas electrónicas y cualquier otra ley o reglamento aplicable. Los expedientes administrativos de los asuntos ante la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos estarán disponibles para inspección del público en la misma o sus oficinas regionales, durante horas laborables. La Oficina de Gerencia de Permisos, mediante guías operacionales claras y ágiles, establecerá los mecanismos internos relacionados al trámite de la evaluación para emitir las determinaciones finales y permisos bajo su jurisdicción y desarrollará las estrategias necesarias dirigidas a incorporar activamente el uso de tecnologías de información y telecomunicaciones en el funcionamiento de la Oficina de Gerencia de Permisos. Este sistema de información será implementado simultáneamente con la mencionada Oficina de Gerencia de Permisos.

Artículo 2.8.-**Reglamentación.-**

De modo que pueda descargar los deberes y facultades que esta Ley le impone, la Oficina de Gerencia de Permisos está facultada para, a tenor con las disposiciones relativas al procedimiento de reglamentación establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según aplique, adoptar, enmendar y derogar:

a. los reglamentos internos o guías operacionales necesarios para la estructuración y funcionamiento de la Oficina de Gerencia de Permisos, de conformidad con las disposiciones de esta Ley y cualquier otra ley aplicable;

b. los reglamentos necesarios para establecer el trámite de la evaluación y otorgamiento para emitir las determinaciones finales y permisos en la Oficina de Gerencia, cobro de derechos, aranceles y cargos, previa aprobación de la Junta de Planificación, y de conformidad con las disposiciones de esta Ley y cualquier otra ley aplicable;

c. un reglamento para establecer un procedimiento informal mediante el cual la Oficina de Gerencia notificará y solicitará a los Profesionales Autorizados, la corrección de defectos o faltas, no intencionales en cualquier plano o documento sometido necesario para emitir las determinaciones finales ante la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos. Si al ser notificado, el Profesional Autorizado no corrige el defecto dentro del término establecido en la notificación de la Oficina de Gerencia de Permisos, el Director Ejecutivo archivará sin perjuicio la solicitud. El Profesional Autorizado que incurra en más de una ocasión en este tipo de errores o faltas, según aplique, será objeto de querella ante el Inspector General, colegios profesionales, Departamento de Justicia y Departamento de Estado para la acción correspondiente, de acuerdo a esta Ley y cualesquiera otras aplicables; y

d. reglamentos de emergencia, previa aprobación de la Junta de Planificación, y de conformidad con las disposiciones de esta Ley y cualquier otra ley aplicable.

Artículo 2.9-**Cobro de cargos por servicios, derechos.-**

El Director Ejecutivo fijará y cobrará, mediante la reglamentación que para tales fines adopte, los cargos y derechos a pagar por los solicitantes al presentar solicitudes de permisos y otras transacciones o actividades de naturaleza operacional y los medios de pago a ser utilizados para efectuar los mismos. Además, recibirá los cargos y derechos pagados por los solicitantes a los Profesionales Autorizados y que éstos últimos le remitirán a la Oficina de Gerencia de acuerdo con los requisitos establecidos

por la Oficina del Inspector General, en cumplimiento con las leyes y reglamentos aplicables. En el caso de cualquier instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, sus municipios y el Gobierno Federal, si aplica, pagará el veinticinco por ciento (25%) de los cargos y derechos aplicables. También fijará y cobrará, mediante reglamentación a estos efectos, los derechos correspondientes por las copias de publicaciones, estudios, informes, mapas, planos, fotografías y cualquier documento de carácter público que se le requiera. No obstante, el Director Ejecutivo o la persona en quien él delegue esta facultad, suministrará copia libre de costo a la Oficina del Gobernador, al Departamento de Estado, a la Cámara de Representantes, al Senado de Puerto Rico y, a su discreción, a las personas o entidades sin fines de lucro que cumplan con los requisitos de indigencia o propósitos que se establezca mediante reglamento.

Artículo 2.10.-**Aranceles y estampillas para planos de construcción.-**

A partir de la vigencia de esta Ley, a la presentación de todo plano de construcción y enmiendas al mismo que se someta ante la Oficina de Gerencia, Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, o ante un Profesional Autorizado, el solicitante pagará un arancel a determinarse mediante reglamento. En el caso del Profesional Autorizado, éste remitirá en un plazo no mayor de veinticuatro (24) horas, a la Oficina de Gerencia el pago realizado por el solicitante. Estos pagos se realizarán mediante los métodos o mecanismos establecidos por la Oficina de Gerencia. Mediante documento certificado a tales efectos, se hará constar el costo estimado del valor de la obra comprendida en tal plano y, en caso de considerar la Oficina de Gerencia que el costo estimado del valor de la obra ha sido calculado incorrectamente, la Oficina de Gerencia, mediante orden a tales efectos, calculará el mismo y exigirá al solicitante que se paguen los derechos de conformidad con ese valor corregido, disponiendo el pago adicional de un diez por ciento (10%) sobre la diferencia del total indebidamente estimado. Además, en toda obra de construcción cuyo costo total final de construcción resulte mayor a su costo estimado, el solicitante efectuará el pago del arancel y se cancelarán estampillas adicionales por la diferencia, y si dicho valor de la obra representara una diferencia de un diez por ciento (10%) adicional al costo estimado original, el solicitante efectuará el pago de arancel y se cancelarán estampillas adicionales sobre el total de la diferencia más un veinte por ciento (20%) de dicha diferencia como penalidad inicial por un estimado de costo incorrecto. Cualquier instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, sus municipios, y el Gobierno Federal, si aplica, pagará el veinticinco por ciento (25%) de los derechos aplicables bajo este Artículo, excepto que algún requisito legal específico disponga de otra manera y el solicitante así lo acredite por escrito a la Oficina de Gerencia. Ninguna obra pública que involucre directa o indirectamente inversión privada estará exenta, por lo cual pagará según se disponga en el Reglamento Conjunto. Además, se cancelarán las correspondientes estampillas profesionales, según lo dispuesto en la Ley Núm. 319 de 15 de mayo de 1938, según enmendada, la Ley Núm. 96 de 6 de julio de 1978, según enmendada, la Ley Núm. 249 de 3 de septiembre de 2003, según enmendada, y por esta

Ley, en consideración al valor de la obra, con excepción de aquéllas correspondientes a cualquier obra pública realizada por y para cualquier instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, sus municipios, y el Gobierno Federal, que no conlleven directa o indirectamente inversión privada.

Artículo 2.11.-**Convenios y reembolsos.-**

La Oficina de Gerencia podrá suscribir convenios con cualquier organismo gubernamental del Gobierno de Puerto Rico, sus municipios, corporaciones públicas y el Gobierno Federal, a los fines de obtener o proveer servicios profesionales o de cualquier otra naturaleza y de obtener o proveer facilidades para llevar a cabo los fines de esta Ley. Los convenios especificarán los servicios y facilidades que habrán de obtenerse o proveerse y el reembolso o pago por dichos servicios o facilidades. También podrá, con la aprobación del Presidente de la Junta de Planificación, encomendar a cualquier Departamento, Agencia, Negociado, División, Autoridad, Instrumentalidad, Organismo o Subdivisión Política del Gobierno de Puerto Rico llevar a cabo cualquier estudio e investigación, cualquier fase o parte de los mismos y a realizar cualquier otra clase de trabajo que fuere necesario para el desempeño de sus funciones.

Artículo 2.12.-**Oficina central y oficinas regionales.-**

El Director Ejecutivo establecerá Oficinas Regionales según determine la Junta de Planificación. Sin embargo, si el volumen de casos lo permite, una Oficina Regional podrá atender asuntos de más de una región. El Director Ejecutivo podrá eliminar o reubicar las oficinas regionales. La Oficina Central de la Oficina de Gerencia radicará en San Juan y a la vez fungirá como la Oficina Regional correspondiente a la región metropolitana, según la designe la Junta de Planificación.

Artículo 2.13.-**Fondo Especial de la Oficina de Gerencia.-**

Todos los cargos, derechos, reembolsos o pagos recibidos por la Oficina de Gerencia establecidos en esta Ley, ingresarán en un Fondo Especial creado para esos efectos por el Secretario del Departamento de Hacienda, con el propósito de sufragar los gastos ordinarios de funcionamiento de la Oficina de Gerencia, debiéndose transferir cualquier excedente al finalizar el año fiscal, previa notificación a la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico, al Fondo General del Tesoro de Puerto Rico.

Artículo 2.14.-**Presupuesto.-**

El Director Ejecutivo preparará y administrará el presupuesto de la Oficina de Gerencia de Permisos. Los fondos necesarios para cumplir con los propósitos de esta Ley para el presente año fiscal y los años fiscales subsiguientes, se consignarán anualmente en la Ley de Presupuesto General de Gastos del Estado Libre Asociado de

Puerto Rico. Todos los dineros que reciba la Oficina de Gerencia de Permisos en el cumplimiento de su tarea de implantar las disposiciones de esta Ley, de las fuentes que se especifiquen en la misma y de cualesquiera otras fuentes, ingresarán en un Fondo Especial que se denominará "Fondo Especial de la Oficina de Gerencia de Permisos". Se transfieren a la Oficina de Gerencia de Permisos los fondos, cuentas y las asignaciones y remanentes presupuestarios que obren en poder de la Administración de Reglamentos y Permisos a la fecha establecida por el Administrador, el Director Ejecutivo y el Presidente de la Junta de Planificación, inmediatamente entre en vigencia esta Ley.

Antes de utilizar los recursos depositados en el Fondo Especial, la Oficina de Gerencia de Permisos deberá someter anualmente, para la aprobación de la Oficina de Gerencia y Presupuesto, un presupuesto de gastos, con cargo a los fondos del Fondo Especial. Los recursos del Fondo Especial destinado a sufragar los gastos ordinarios de funcionamiento de la Oficina de Gerencia de Permisos, deberán complementarse con asignaciones provenientes del Fondo General del Gobierno de Puerto Rico, siempre que sea necesario. Cuando los fondos existentes en el Fondo Especial superen el presupuesto de la Oficina de Gerencia de Permisos por más de un diez por ciento (10%), el exceso sobre dicha cantidad ingresará, previa notificación a la Oficina de Gerencia y Presupuesto, al Fondo General.

Artículo 2.15.-**Compras y suministros**.-

La Oficina de Gerencia estará exenta de la aplicabilidad de las disposiciones de la Ley Núm. 164 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como "Ley de la Administración de Servicios Generales". La Oficina de Gerencia, en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley, establecerá, mediante reglamento a tales efectos, sus propios sistemas de compras, suministros, y servicios auxiliares, dentro de sanas normas de administración fiscal, economía y eficiencia. La adquisición de bienes y servicios se realizarán con preferencia a plantas manufactureras o firmas profesionales de Puerto Rico, para lo cual le serán de aplicabilidad la Ley Núm. 14 de 8 de enero de 2004, según enmendada, reglamentos y programas dirigidos a la inclusión de las empresas nativas.

Artículo 2.16.-**Estudios o investigaciones**.-

La Oficina de Gerencia podrá llevar a cabo toda clase de estudios o investigaciones sobre asuntos que le afecten y, a tales fines, podrá requerir la información que sea necesaria, pertinente y esencial para lograr tales propósitos y aprobar aquellas reglas y reglamentos necesarios y razonables.

Artículo 2.17.-**Informe anual**.-

El Director Ejecutivo preparará y remitirá un informe anual, no más tarde de noventa (90) días de concluido el año fiscal, a la Junta de Planificación, al Gobernador y a la Asamblea Legislativa, sobre las operaciones y la situación fiscal de la Oficina de Gerencia, junto con las recomendaciones que estime necesarias para su eficaz funcionamiento. Luego del primer informe anual, el Director Ejecutivo incluirá, al final de sus informes anuales, un resumen de las recomendaciones que ha hecho anteriormente y una descripción de la acción tomada sobre dichas recomendaciones. Además, incluirá un resumen de los casos presentados, aprobados y denegados. El informe la Oficina de Gerencia de Permisos contendrá el cumplimiento con las métricas establecidas. Los informes, reportes o datas empíricas estarán disponibles al público en general en la página de Internet de la Oficina de Gerencia, así como en las de las agencias concernidas.

Artículo 2.18-**Personal**.-

Se transfiere con estatus regular de carrera a la Oficina de Gerencia, a la Junta Revisora o a la Oficina del Inspector General de Permisos, según corresponda, el personal de la Administración de Reglamentos y Permisos y la Junta de Apelaciones Sobre Construcciones y Lotificaciones, así como de las demás Entidades Gubernamentales Concernidas que a la fecha en que entre en vigor esta Ley estuviere ocupando puestos regulares con funciones permanentes del Servicio de Carrera. Los empleados de confianza que a dicha fecha tuvieren derecho a reinstalación, a tenor con lo dispuesto en la Sección 9.2 de la Ley Núm. 184 de 3 de agosto de 2004, según enmendada, que reforma el Sistema de Administración de los Recursos Humanos del Gobierno de Puerto Rico, serán transferidos con status de confianza y permanecerán en sus puestos con ese estatus hasta que la Autoridad Nominadora determine reinstalarlos al estatus de carrera.

Las transferencias se harán en consideración a las funciones que realizaba cada empleado en la Administración de Reglamentos y Permisos, así como de las demás Entidades Gubernamentales Concernidas pero estará sujeto a las necesidades de personal y disponibilidad de los recursos económicos de la Oficina de Gerencia y sujeto al volumen de casos que reciba dicha oficina.

La Oficina de Gerencia será Patrono Sucesor conforme a la jurisprudencia establecida en nuestro ordenamiento jurídico y el personal conservará los mismos derechos y beneficios que tenía, así como los derechos y obligaciones respecto a cualquier sistema de pensión, retiro o fondos de ahorros y préstamos. El Personal transferido de las Entidades Gubernamentales Concernidas que sean parte de una unidad apropiada de negociación colectiva bajo las disposiciones de la Ley Núm. 45 de 25 de febrero de 1998, según enmendada, conservarán ese derecho y podrán constituirse en una nueva unidad apropiada conforme a los procedimientos establecidos en dicha Ley, tras una elección para seleccionar su representante sindical.

La clasificación, reclasificación y retribución de los puestos se establecerá acorde con los planes de clasificación y retribución aplicables en la Oficina de Gerencia. Los empleados transferidos deberán, al menos, reunir los requisitos mínimos de la clasificación de los puestos a que se asignen sus funciones.

Todos los demás asuntos relacionados al personal y los recursos humanos de la Oficina de Gerencia, serán atendidos por el Director Ejecutivo, y el Inspector General de Permisos, mediante orden administrativa a tales efectos, en coordinación con el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, los jefes de las Entidades Gubernamentales Concernidas, cuando aplique, y en cumplimiento con todas las leyes relacionadas a la administración de personal del gobierno actualmente en vigor, incluyendo la Ley Núm. 7 de 9 de marzo de 2009, conocida como "Ley Especial Declarando Estado de Emergencia Fiscal y Estableciendo Plan Integral de Estabilización Fiscal para Salvar el Crédito de Puerto Rico". El Director Ejecutivo deberá trabajar en coordinación y cooperación con el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, el Presidente de la Junta de Apelaciones sobre Construcción y Lotificaciones y los jefes de la Entidades Gubernamentales Concernidas, en todo lo relativo a la transferencia de personal. Asimismo, se autoriza al Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia, al Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos y al Presidente de la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones a emitir cualesquiera órdenes administrativas necesarias para cumplir con la presente Ley y su política pública en todo lo relacionado al personal adscrito a estos organismos, en armonía con todo lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 2.19.-**Transferencia de propiedad.-**

Se transferirá de la Administración de Reglamentos y Permisos a la Oficina de Gerencia, toda propiedad o cualquier interés en ésta; récords, archivos y documentos; fondos ya asignados o a ser hechos disponibles en el futuro, incluyendo sobrantes, activos y acreencias de toda índole; obligaciones y contratos de cualquier tipo; y licencias, permisos y otras autorizaciones, para que las utilice para los fines y propósitos de esta Ley.

Artículo 2.20.-**Transferencia de funciones.-**

Se transferirá de la Administración de Reglamentos y Permisos a la Oficina de Gerencia, para que las utilice para los fines y propósitos de esta Ley, cualquier facultad o función ejercida por el Administrador, por la Administración de Reglamentos y Permisos o por la Junta de Planificación que no hubiere sido transferida o encomendada expresamente, por Ley, a la Oficina de Gerencia, será ejercida, a partir de la vigencia de esta Ley, por la Oficina de Gerencia, a menos que resulte incompatible con esta Ley, las disposiciones de la Ley Núm. 75, *supra*, o cualquier otra Ley posterior que disponga lo contrario.

Artículo 2.21.-**Transferencia de obligaciones**

La aprobación de esta Ley en forma alguna afecta o menoscaba obligaciones contraídas por la Administración de Reglamentos y Permisos con cualquier agencia o entidad privada hechas en virtud de la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos". Todos los procedimientos en los que la Administración de Reglamentos y Permisos sea parte y que estén sub judice ante los tribunales o foros administrativos, si algunos, se continuarán tramitando por el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia, de acuerdo a los deberes y funciones delegados a éste mediante esta Ley, hasta su resolución final al amparo de las disposiciones bajo las cuales se hubiesen iniciado.

Asimismo, esta Ley no invalidará los contratos debidamente otorgados por la Administración de Reglamentos y Permisos que estén vigentes a la fecha de su aprobación, si alguno, los cuales continuarán en vigor hasta la fecha pactada para su terminación, a menos que las cláusulas en los mismos contravengan lo dispuesto por esta Ley o que sean cancelados en una fecha anterior si así lo permitiese el contrato de que se trate.

CAPÍTULO III

GERENTES DE PERMISOS Y DIRECTOR DE EVALUACION DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

Artículo 3.1. **-Creación de los Gerentes de Permisos y del Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental.-**

La Oficina de Gerencia de Permisos, incluyendo las Oficinas Regionales, contarán además con seis (6) Gerentes de Permisos y un (1) Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental quienes evaluarán las solicitudes para emitir sus recomendaciones presentadas ante la Oficina de Gerencia de Permisos. Cada una de las siguientes unidades de la Oficina de Gerencia contará con un (1) Gerente de Permisos, así como aquellos empleados transferidos de las correspondientes Entidades Gubernamentales Concernidas:

a. Medioambiente (Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, la Autoridad de los Desperdicios Sólidos) ;

b. Salud y Seguridad (el Departamento de Salud, el Cuerpo de Bomberos, Policía de Puerto Rico) ;

c. Infraestructura (la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones; el Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Autoridad de Energía Eléctrica, la Autoridad de Carreteras y Transportación, la Comisión de Servicio Público);

d. Arqueología y Conservación Histórica (el Instituto de Cultura Puertorriqueña y la Oficina Estatal de Conservación Histórica);

e. Recomendaciones sobre Uso (Compañía de Comercio y Exportación; la Compañía de Fomento Industrial; la Compañía de Turismo, el Departamento de la Vivienda; el Departamento de Recreación y Deportes, el Departamento de Agricultura, Administración del Deporte de la Industria Hípica, y la Autoridad de los Puertos y el Departamento de Educación); y

f. Edificabilidad, Códigos Energéticos y de Construcción.

En el caso de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental, ésta estará compuesta por el Director de la División y los empleados transferidos de la División de Asesoramiento Científico de la Junta de Calidad Ambiental y cualesquiera otros que estime el Director Ejecutivo para su mejor funcionamiento.

La Oficina de Gerencia de Permisos, por medio de su Director Ejecutivo, mediante orden administrativa a tales efectos, aprobada por la Junta de Planificación, podrá aumentar hasta un máximo de nueve (9) la cantidad de Gerentes en sus oficinas regionales y añadir las unidades o divisiones que dirigirán dichos Gerentes de Permisos o Directores adicionales como parte de la estructura de la Oficina de Gerencia.

Artículo 3.2. -**Nombramiento**.-

El Director Ejecutivo nombrará, en coordinación con las Entidades Gubernamentales Concernidas y con la aprobación del Gobernador, un (1) Gerente de Permisos para dirigir cada una de las unidades creadas en el Artículo 3.1 de esta Ley, en las que las Entidades Gubernamentales Concernidas tienen inherencia, respectivamente. En el caso de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental, la Junta de Calidad Ambiental, en conjunto con el Director Ejecutivo y con la aprobación del Gobernador, nombrará un (1) Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. El Director Ejecutivo podrá nombrar empleados adicionales a los empleados transferidos por las Entidades Gubernamentales Concernidas que entienda necesario para cada una de las unidades creadas en el Artículo 3.1 según el volumen de casos que reciba. Los Gerentes y el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental tendrán la preparación académica y experiencia profesional sustancial y

particular a la unidad o división que cada uno dirigirá que los capacite para cumplir a cabalidad las obligaciones que esta Ley le impone y supervisar técnicamente al personal que tendrán a su cargo. Los Gerentes y el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental cumplirán con los requisitos de adiestramiento y educación continuada que la Oficina de Gerencia de Permisos establezca mediante reglamentación. Para poder ser nombrado como Gerente y Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental deberá tener al menos cinco (5) años de experiencia profesional posterior a su admisión al ejercicio de su profesión en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según aplique. Los Gerentes y el Director de Evaluación de Cumplimiento Ambiental estarán sujetos a cumplimiento con las disposiciones de la Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, conocida como la "Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". Ningún Gerente o Director de División podrá entender en asuntos en los cuales, directa o indirectamente, tenga algún interés personal o económico o esté relacionado al solicitante dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Su desempeño tendrá que ser evaluado como mínimo una vez cada doce (12) meses.

Artículo 3.3. **-Facultades, deberes y funciones.-**

Los Gerentes de Permisos y el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental tendrán los siguientes deberes, facultades y funciones generales conferidos por esta Ley, según aplique:

a. evaluar toda la documentación sometida para emitir sus recomendaciones como parte de las solicitudes de permisos presentadas ante la Oficina de Gerencia de Permisos, incluyendo el documento ambiental presentado por el solicitante, la certificación de exclusión categórica o Determinación de Cumplimiento por Exclusión Categórica, según sea el caso, que tiene que ser presentado al momento de efectuarse la radicación de la solicitud;

b. requerir información adicional para llevar a cabo la evaluación de las solicitudes establecidas en el inciso (a) de este Artículo;

c. determinar, luego de la correspondiente evaluación, si la acción solicitada cumple con las disposiciones de esta Ley, de los Reglamentos de Planificación, el Reglamento Conjunto de Permisos o cualquier otras disposiciones legales, aplicables al área de competencia de su respectiva división o unidades, según establecido en el Artículo 3.1 de esta Ley;

d. remitir al Director Ejecutivo sus recomendaciones dentro de los términos establecidos mediante el Reglamento Conjunto de Permisos;

e. solicitar a las Entidades Gubernamentales Concernidas la asistencia del personal técnico especializado, quienes serán los Oficiales de Permisos requerido para realizar las funciones de su unidad o división en coordinación con el Director Ejecutivo y en cumplimiento con los requisitos reglamentarios aplicables;

f. trabajar en estrecha coordinación con los Oficiales de Permisos para lograr el eficiente descargo de sus funciones;

g. circunscribir sus recomendaciones, al área de competencia de su respectiva unidad o división, según establecidas en el Artículo 3.1 de esta Ley y de conformidad con las disposiciones de esta Ley o cualquier ley aplicable relevante a las funciones de cada división o unidad;

h. establecer en coordinación con el Director Ejecutivo una cadena de mando que pueda utilizarse para sustituirlo en caso de ausencias cortas, sin limitar las disposiciones del Artículo 3.2;

i. remitir sus recomendaciones al Director Ejecutivo para que este último proceda con el trámite correspondiente;

j. emitir recomendaciones a solicitud de los Municipios Autónomos que tengan convenios de delegación de facultades con Jerarquía de la I a la V, según la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico";

k. cumplir y aplicar las leyes, reglamentos, y la política pública, conforme a las materias especializadas de la unidad o división de la Oficina de Gerencia de Permisos que esté bajo su cargo o supervisión.

l. en el caso de los Gerentes de Salud y Seguridad y Edificabilidad podrán otorgar certificaciones de salud ambiental y prevención de incendio y determinaciones finales y permisos de pequeñas y medianas empresas (PYMES). Estas determinaciones serán consideradas una determinación final de la Oficina de Gerencia.

Los Gerentes de Permisos y el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental remitirán al Director Ejecutivo y al Director Regional, según corresponda sus recomendaciones mediante comunicación escrita. En el caso de asuntos discrecionales el Director Ejecutivo lo remitirá a la Junta Adjudicativa para su correspondiente evaluación y determinación final. En el caso de asuntos ministeriales el Director Ejecutivo evaluará el mismo y firmará y expedirá la correspondiente notificación de la determinación final.

La parte adversamente afectada por una determinación final de un permiso PYMES, podrá solicitar revisión sujeto a lo establecido en el Capítulo XII. Cuando una determinación final de un Gerente de Permisos sea cuestionada, el Director Ejecutivo representará al Gerente de Permisos.

CAPITULO IV

OFICIALES DE PERMISOS

Artículo 4.1. -**Designación, facultades, deberes y funciones.**-

A partir de la fecha de aprobación de esta Ley, la Oficina Estatal de Conservación Histórica, el Instituto de Cultura Puertorriqueña, la Autoridad de Energía Eléctrica, la Autoridad de Carreteras y Transportación y la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, designarán, un Oficial de Permisos y su sustituto, en cada una de estas agencias. Los Oficiales de Permisos y sus sustitutos serán funcionarios especializados de las Entidades Gubernamentales Concernidas y sus designaciones serán notificadas al Director Ejecutivo. Estos Oficiales de Permisos serán funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica, de la Oficina Estatal de Conservación Histórica, el Instituto de Cultura Puertorriqueña, la Autoridad de Carreteras y Transportación, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales respectivamente, de reconocida capacidad y experiencia profesional y tendrán los siguientes deberes, facultades y funciones generales:

a. trabajarán en estrecha coordinación con los Gerentes de Permisos desde sus respectivas Entidades Gubernamentales;

b. asistirán a los Gerentes de Permisos en la obtención de cualquier información o documentación necesaria para el descargue de sus funciones, en los términos de tiempo que se establezcan en el Reglamento Conjunto; y

c. coordinarán expeditamente cualquier trabajo de campo que sea necesario para obtener información solicitada por los Gerentes de Permisos.

El Director Ejecutivo o su representante autorizado, referirá a la atención del jefe de agencia correspondiente cualquier situación en el desempeño del Oficial de Permisos que esté afectando el trámite de los asuntos que este último tiene encomendados bajo las disposiciones de esta Ley para que tome la acción correspondiente. A petición del Director Ejecutivo, cualquier otra Entidad Gubernamental Concernida designará como Oficial de Permisos a uno de sus funcionarios por el tiempo que el Director Ejecutivo determine necesario. El Director Ejecutivo y el jefe de la Entidad Gubernamental Concernida determinarán las tareas específicas que realizará cada Oficial de Permisos para cumplir con los deberes, facultades y funciones establecidas en este Artículo, caso a caso.

CAPITULO V

REPRESENTANTES DE SERVICIOS

Artículo 5.1. **-Designación.-**

Los Representantes de Servicios serán funcionarios de la Oficina de Gerencia de Permisos, designados por el Director Ejecutivo para verificar el cumplimiento de los Gerentes de Permisos con los términos establecidos en el Reglamento Conjunto de Permisos para el trámite de la evaluación, aprobación o denegación de determinaciones finales y permisos en la Oficina de Gerencia. El Representante de Servicios no podrá intervenir bajo ningún concepto en la evaluación de recomendación, determinación final o permiso, según aplique, de los Gerentes de Permisos o el Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. No obstante, dará sus recomendaciones directamente al Director Ejecutivo, según lo dispuesto en los Artículos 5.2 y 5.3 de esta Ley.

Artículo 5.2. **-Facultades, deberes y funciones.-**

Los Representantes de Servicios tendrán los siguientes deberes, facultades y funciones generales conferidos por esta Ley:

a. verificarán el estatus de los casos pendientes ante la Oficina de Gerencia de Permisos, mediante el sistema de información electrónico de dicha Oficina;

b. velar por el cumplimiento de las métricas establecidas en conjunto con los Gerentes de Permisos para atender cualquier desviación de

las mismas, en la evaluación de las recomendaciones, determinaciones finales y permisos. Determinará la causa de dicha desviación y proveerá al Director Ejecutivo las recomendaciones que estime necesarias;

c. notificarán al Director Ejecutivo cualquier incumplimiento dentro de la Oficina de Gerencia de Permisos o de los Profesionales Autorizados con las métricas para la evaluación de recomendaciones, determinaciones finales y permisos;

d. orientarán al público en la radicación de casos e informarán a quien así lo solicite el estatus de los casos y mantendrán un registro de las solicitudes de información que reciban y procesen;

e. tendrán acceso a los expedientes y podrán, previa consulta y autorización del Director Ejecutivo, reasignar casos en cumplimiento con las guías operacionales de la Oficina de Gerencia de Permisos;

f. asistirán directamente al Director Ejecutivo en la preparación del informe requerido bajo el Artículo 2.17 de esta Ley;

g. verificarán que todos los documentos requeridos, ya sean escritos o electrónicos, estén cumplimentados en todas sus partes; y

h. no aceptarán ninguna solicitud de permiso incompleta y carente de los documentos indispensables para su evaluación, según establecido por el reglamento requerido en esta Ley.

Artículo 5.3. -**Informes.**-

Los Representantes de Servicios trabajarán en estrecha coordinación con el Director Ejecutivo, de manera que puedan lograr el más eficiente y ágil funcionamiento de la Oficina de Gerencia de Permisos. Con el propósito de alcanzar dicho fin, los Representantes de Servicios prepararán y someterán al Director Ejecutivo informes mensuales sobre estatus del trámite de recomendaciones, determinaciones finales, certificaciones y permisos pendientes ante la Oficina de Gerencia y aquellas recomendaciones que estimen necesarias para mejorar el funcionamiento de ésta. El contenido de estos informes será tomado en consideración durante la preparación del informe requerido bajo el Artículo 2.17 de esta Ley.

CAPITULO VI

LA JUNTA ADJUDICATIVA DE LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS

Artículo 6.1. -**Creación.**-

Se crea la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos, como organismo adscrito a dicha Oficina responsable de evaluar y adjudicar determinaciones finales y permisos de carácter discrecional. En coordinación con la Junta de Planificación, el Director Ejecutivo establecerá, eliminará o reubicará las Juntas Adjudicativas que sean necesarias para atender las Oficinas Regionales de la Oficina de Gerencia, en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley. Cuando el volumen de casos lo requiera, una Junta Adjudicativa atenderá y adjudicará asuntos de más de una región.

Artículo 6.2. -**Nombramiento.**-

La Junta de Planificación nombrará a los miembros de cada Junta Adjudicativa y ejercerán el cargo a discreción de la Junta de Planificación. Cada Junta Adjudicativa estará compuesta por un (1) Presidente que dedicará todo su tiempo al trabajo de la misma, dos (2) miembros asociados, y un (1) miembro alterno que podrá formar parte de la Junta Adjudicativa, según lo determine el Presidente. Al menos uno (1) de los miembros de cada Junta Adjudicativa deberá ser abogado y el restante se seleccionará de las profesiones estipuladas en la figura del Profesional Autorizado y admitidos al ejercicio de su profesión en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. La Junta de Planificación a su vez, determinará quién preside cada panel de una Junta Adjudicativa. Uno de los miembros de la Junta Adjudicativa deberá contar con vasta experiencia en el tema de cumplimiento ambiental, según se determine en el Reglamento de Cumplimiento Ambiental de la Junta de Calidad Ambiental. No obstante, para poder ser nombrado como miembro de la Junta Adjudicativa, los miembros deberán ser personas de reconocida capacidad, conocimiento y con al menos cinco (5) años de experiencia en los procedimientos para el desarrollo y uso de terrenos y aquellas áreas relacionadas a los propósitos de este Capítulo. Los miembros de la Junta Adjudicativa estarán sujetos al cumplimiento de las disposiciones de la Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, conocida como la "Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". Ningún miembro de una Junta Adjudicativa podrá adjudicar asuntos en los cuales tenga algún interés personal o económico, directo o indirecto, y esté relacionado al solicitante dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. La Junta de Planificación fijará la remuneración del Presidente de la Junta Adjudicativa, tomando en consideración la de los miembros asociados de la Junta de Planificación. Los dos (2) miembros asociados y el miembro alterno recibirán compensación por concepto de dietas equivalentes a la dieta mínima establecida para los miembros de la Asamblea Legislativa, por cada día de sesión. Sin embargo, éstos

nunca devengarán más de treinta mil (30,000) dólares al año, los cuales serán tributables. Además, cuando el nombramiento de los dos (2) miembros asociados y del miembro alterno recayeren sobre un empleado del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, éste no devengará dieta alguna, con excepción de los reembolsos por gastos incurridos en el cumplimiento de las funciones, según dispuesto por Ley y autorizados por el Presidente de la Junta Adjudicativa.

Los Municipios Autónomos que tengan convenio de delegación de competencias y transferencias de jerarquías y facultades, al amparo de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, o las que adquieran en el futuro, a partir de la fecha en que entre en vigor esta Ley, podrán nombrar dos (2) miembros asociados, y un (1) miembro alterno a la Junta Adjudicativa correspondiente, para entender en aquellas solicitudes provenientes de sus municipios y que estén dentro de la jerarquía concedida. Uno de los miembros asociados de la Junta Adjudicativa nombrados por el Municipio Autónomo será el Director de Planificación, y los demás miembros restantes deberán cumplir con los requisitos establecidos en este Artículo.

Los Municipios Autónomos con convenio de delegación de competencia y transferencia de jerarquías y facultades, al amparo de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, y que así lo hayan establecido en dicho convenio o las que adquieran en el futuro a partir de la fecha en que entre en vigor esta Ley, recibirán un quince (15) por ciento de los cargos y derechos aplicables, en aquellas solicitudes provenientes de sus municipios que no estén dentro de la jerarquía concedida y que sean adjudicadas por la Junta Adjudicativa.

Artículo 6.3. -**Facultades, deberes y funciones**.-

La Junta Adjudicativa tendrá los siguientes deberes, facultades y funciones generales, además de aquellos conferidos por esta Ley o por cualquier otra ley:

a. evaluar y adjudicar solicitudes de recalificación de terrenos, consultas de ubicación y de enmienda a consultas de ubicación;

b. evaluar y adjudicar variaciones en uso del cumplimiento de los requisitos de los Reglamentos de Planificación, de conformidad con lo establecido en los mismos, en casos donde la aplicación literal de sus disposiciones resultare en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de una pertenencia o propiedad y se demuestre, a su satisfacción, que dicha dispensa aliviará un perjuicio claramente demostrable, pudiendo imponer las condiciones que el caso amerite para beneficio del interés público. En el ejercicio de esta facultad, la Junta Adjudicativa tomará las medidas necesarias para que la misma no se utilice con el

propósito o resultado de obviar o incumplir las disposiciones reglamentarias vigentes en casos en que no medien las circunstancias aquí descritas, las solicitudes de variaciones se verán caso a caso y la determinación de la Junta Adjudicativa sobre las mismas no creará un precedente;

c. evaluar y adjudicar excepciones;

d. evaluar y adjudicar asuntos discrecionales;

e. evaluar y adjudicar variaciones en construcción;

f. proveerá a la Junta de Planificación la información que ésta le requiera;

g. supervisar el personal de apoyo que la Oficina de Gerencia le asigne;

h. adjudicar aquellos otros asuntos discrecionales que en adelante la Junta de Planificación delegue a la Oficina de Gerencia, de conformidad con las disposiciones aplicables;

i. descargar cualquier otra función que se le delegue mediante esta Ley;

j. evaluar y adjudicar asuntos en áreas no zonificadas. En estos casos las determinaciones no establecerán una política general o definirán política pública, quedando esta responsabilidad en jurisdicción exclusiva de la Junta de Planificación;

k. celebrar vistas adjudicativas; y

l. ejercer cualquier otra facultad delegada en esta Ley.

La Junta Adjudicativa no podrá delegar las funciones antes mencionadas, con excepción del inciso (e). La Junta Adjudicativa descargará sus funciones en cumplimiento con los Reglamentos de Planificación, el Reglamento Conjunto de Permisos, y cualquier legislación y reglamentación aplicable. El Presidente convocará a la Junta Adjudicativa a sesión para atender los asuntos ante su consideración. El Presidente será responsable de mantener la agenda de la Junta Adjudicativa, presentar los casos y verificar que todos los asuntos ante la consideración de la Junta Adjudicativa se tramiten dentro de los términos establecidos por la Oficina de Gerencia en el Reglamento Conjunto de Permisos.

Artículo 6.4. -**Quórum**.-

La mayoría de los miembros de una Junta Adjudicativa constituirá quórum para la celebración de sesiones y la toma de decisiones. Todos los acuerdos de la Junta Adjudicativa se adoptarán por mayoría de votos. Los votos de los miembros indicarán únicamente su posición a favor o en contra de la decisión, pero no emitirán votos explicativos. El voto de cada miembro a favor o en contra se hará constar en los libros de actas de la Junta Adjudicativa, los cuales serán documentos públicos.

Artículo 6.5. -**Notificación de acuerdos**.-

Una vez adjudicado un asunto ante la consideración de la Junta Adjudicativa, el Director Ejecutivo procederá a notificar la concesión o denegación de la determinación final o del permiso solicitado, según aplique, de conformidad con el acuerdo de la Junta Adjudicativa, según se establezca mediante reglamento, que se considerará como una determinación final de la Oficina de Gerencia. La Oficina de Gerencia notificará a la Junta de Planificación las determinaciones finales relacionadas a cambios directos o indirectos de calificación o usos de terrenos. La notificación de determinación final de la Junta Adjudicativa contendrá determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. La parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución de una Junta Adjudicativa podrá presentar un recurso de revisión, conforme a lo establecido en el Capítulo 12.

CAPITULO VII

PROFESIONAL AUTORIZADO E INSPECTOR AUTORIZADO

Artículo 7.1. -**Creación del Profesional Autorizado**.-

Se crea la figura del Profesional Autorizado, los cuales serán Agrimensores, Arquitectos, Geólogos, Ingenieros y Planificadores, todos licenciados, que obtengan la autorización, así como cualquier profesional licenciado en áreas relacionadas a la construcción, conforme al Artículo 7.2 y 7.3 de esta Ley.

Los Profesionales Autorizados evaluarán o expedirán permisos ministeriales, en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley y cualquier otra disposición legal aplicable. Los parámetros más importantes que gobiernan un permiso ministerial son los siguientes:

Zonificación o Calificación;
Usos;
Altura;
Tamaño del Solar;

Densidad;
Area de Ocupación;
Area Bruta de Piso;
Patio Delantero;
Patio Lateral Derecho;
Patio Lateral Izquierdo;
Patio Posterior;
Espacios de Estacionamientos; y
Area de Carga y Descarga.

Artículo 7.2.-**Requisitos mínimos para capacitar y acreditar al Profesional Autorizado por la Oficina del Inspector General.-**

Los Profesionales Autorizados u otras profesiones licenciadas en las áreas relacionadas a la construcción, deberán contar con un mínimo de cinco (5) años de experiencia luego de haber obtenido sus licencias o certificaciones y ser admitidos o cualificados a ejercer sus respectivas profesiones en Puerto Rico, en aquellos temas o áreas que se establezca mediante reglamento, estar al día con cualquier cuota de colegiación aplicable, tomar los cursos y aprobar el examen que, mediante reglamento, determine la Oficina del Inspector General.

Además, los Profesionales Autorizados deberán estar capacitados y acreditados por la Oficina del Inspector General. De igual manera, establecerá, como parte de los cursos de capacitación, las guías de diseño verde que serán establecidas en el Reglamento Conjunto.

Para recibir dicha autorización, los Profesionales Autorizados tendrán que pagar una cuota anual de registro, según reglamentación, a ser adoptada por el Inspector General y mostrar evidencia de contar con una fianza, cuyo monto será establecido por la Oficina del Inspector General. La autorización tendrá una vigencia de dos (2) años y su renovación tendrá que ser solicitada en o antes de treinta (30) días, previos a su vencimiento e incluir evidencia de cumplimiento con cualquier requisito aplicable al ejercicio de su profesión en Puerto Rico. En el caso de que un Profesional Autorizado, por cualquier motivo deje de estar autorizado a ejercer su profesión en Puerto Rico o cuya autorización bajo esta Ley sea suspendida por la Oficina del Inspector General, estará inmediatamente impedido de continuar expidiendo las autorizaciones descritas bajo el Capítulo VII de esta Ley. Cualquier permiso expedido bajo tales circunstancias será nulo *"ab initio"*.

Artículo 7.3.-**Permisos expedidos por el Profesional Autorizado.-**

El Profesional Autorizado estará limitado a la otorgación o denegación de las siguientes determinaciones finales y permisos asociados a: (a) permiso de uso; (b)

permiso de demolición; (c) permiso de construcción para remodelar; (d) permiso general consolidado, excepto según dispuesto en el Artículo 2.5 de esta Ley; (e) determinaciones de exclusiones categóricas; (f) permiso de construcción; (g) permiso de lotificación. El Profesional Autorizado requerirá la autorización del Gerente de Permisos de la Unidad de Arqueología y Conservación Histórica para todo aquel permiso de uso a otorgarse en las estructuras oficialmente designadas e incluidas en el Registro de Sitios y Zonas Históricas de la Junta de Planificación; en los demás casos se requerirá autorización del Instituto de Cultura Puertorriqueña. Todo permiso expedido por el Profesional Autorizado contendrá una explicación detallada fundamentando su determinación.

Los Profesionales Autorizados podrán emitir permisos en los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, sujeto a que dicho municipio lo haya así dispuesto mediante ordenanza municipal a estos efectos. La ordenanza municipal deberá establecer las facultades que los profesionales autorizados tendrán, las cuales no serán mayores que aquellas establecidas por esta Ley.

Artículo 7.4.-**Cursos requeridos.-**

Los cursos que deberán tomar los Profesionales Autorizados serán administrados por instituciones u organizaciones aprobadas por el Inspector General, que a su vez cuentan con la acreditación del Consejo General de Educación o el Consejo de Educación Superior. Las materias que serán cubiertas en los cursos requeridos a cada Profesional Autorizado serán establecidas mediante reglamento por la Oficina del Inspector General, sin embargo, deberán incluir como mínimo materias relacionadas a la aplicación e interpretación de los Reglamentos de Planificación, las guías de diseño verde o cualquier reglamento relacionado a las facultades de la Oficina de Gerencia, así como al Código de Ética establecido por la Oficina del Inspector General.

Artículo 7.5.-**Educación continua.-**

Mediante la promulgación de un reglamento, la Oficina del Inspector General establecerá un programa de educación continua, con el cual deberán cumplir los Profesionales Autorizados.

Artículo 7.6.-**Conducta del Profesional Autorizado.-**

Ningún Profesional Autorizado podrá expedir una determinación final o permiso, para un proyecto en el que haya participado en cualquier fase de su diseño o tenga algún interés personal o económico, directo o indirecto, en dicho proyecto o esté relacionado al solicitante o al representante autorizado del solicitante dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Además, deberán cumplir con un código de ética que será promulgado por la Oficina del Inspector General. Dicho

código deberá establecer las obligaciones y prohibiciones aplicables a los Profesionales Autorizados. Los Profesionales Autorizados estarán sujetos a las multas y penalidades que se establecen en esta Ley por violar cualquier disposición de la misma. Además, deberán cumplir con cualquier requisito que le imponga la Oficina de Gerencia o la Oficina del Inspector General, en el ejercicio de las responsabilidades impuestas por esta Ley, incluyendo el comparecer como parte indispensable en aquellos recursos que impugnen sus determinaciones finales.

Artículo 7.7.-**Récords.-**

Los Profesionales Autorizados deberán mantener copia de todos los permisos y documentos relacionados, según lo determine la Oficina del Inspector General, expedidos por ellos por el periodo que el Inspector General determine, mediante reglamento. Los Profesionales Autorizados entregarán los expedientes de permisos otorgados por éste a la Oficina de Gerencia de Permiso, en conformidad con el Reglamento Conjunto, así como los planos aprobados con las correspondientes estampillas adheridas y canceladas, según requerido por Ley .

Los Profesionales Autorizados remitirán a la Oficina del Inspector General un índice mensual indicando los permisos emitidos, no más tarde del décimo día calendario del mes siguiente al mes informado, en el que harán constar los números de éstos, el nombre de la parte proponente, la fecha, dirección de la propiedad y el objeto del permiso, certificación o documento.

En dicho informe el Profesional Autorizado deberá certificar haber remitido a la Oficina de Gerencia el pago por los cargos, aranceles y derechos correspondientes a la solicitud y expedición del permiso dentro del término estipulado en esta Ley. De no haber emitido permiso durante algún mes, el Profesional Autorizado enviará a la Oficina del Inspector General un informe negativo para ese mes.

Cuando la oficina del Profesional Autorizado se encuentre localizada o instalada en un edificio construido en madera o construcción mixta, deberá estar provista de cajas de acero o hierro a prueba de fuego, para guardar en ellas copia de todos los permisos y documentos relacionados.

En caso de fallecimiento o incapacidad mental o física de carácter permanente de un Profesional Autorizado, será deber de sus herederos, sucesores o causahabientes, entregar dentro de treinta (30) días calendario, copia de todos los permisos y documentos al Inspector General. En caso de que el Profesional Autorizado cesare voluntaria o involuntariamente del desempeño de sus funciones, dicho término será de quince (15) días laborables.

Artículo 7.8.-**Notificaciones de procedimientos disciplinarios.-**

La Oficina del Inspector General notificará a la Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, la Junta Examinadora de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, la Junta Examinadora de Planificadores, la Junta Examinadora de Geólogos de Puerto Rico, al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico o al Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico o cualquier institución colegiada o Junta Examinadora que regule a algún Profesional Autorizado sobre la radicación de cualquier querella, el inicio y resultado de cualquier procedimiento disciplinario contra los profesionales cuya conducta regulan, para que tomen la acción que corresponda.

La Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, la Junta Examinadora de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, la Junta Examinadora de Planificadores, la Junta Examinadora de Geólogos de Puerto Rico, al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, al Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico o cualquier institución colegiada o Junta Examinadora que regule a algún Profesional Autorizado, le informarán en un término de veinticuatro (24) horas a la Oficina del Inspector General sobre la radicación de cualquier querella, el inicio y resultado de cualquier procedimiento disciplinario contra los profesionales cuya conducta regulan. Los Colegios de los Profesionales Autorizados deberán tomar acción *motu proprio* de advenir en conocimiento de cualquier violación a esta Ley cometida por uno de sus colegiados, sin necesidad de haber sido notificados por la Oficina del Inspector General o de cualquier agencia del Gobierno de Puerto Rico.

Artículo 7.9.-**Ambito de responsabilidad del Profesional Autorizado.-**

Los Profesionales Autorizados realizarán la revisión y evaluación de los documentos que el solicitante le presente, de conformidad con los requisitos establecidos mediante reglamento por el Inspector General. El ámbito de la responsabilidad del que diseña o construye bajo las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico o la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, no se extenderá a los Profesionales Autorizados.

Artículo 7.10.-**Cargos por servicios.-**

El Inspector General establecerá, mediante reglamento, los cargos que los Profesionales Autorizados podrán cobrar a los solicitantes por sus servicios, además de otros cargos impuestos, a tenor con las disposiciones de esta Ley.

Artículo 7.11.-**Creación del Inspector Autorizado.-**

Se crea la figura del Inspector Autorizado. El Inspector Autorizado será toda persona natural que haya sido debidamente autorizada por la Oficina del Inspector General. Los Inspectores Autorizados, en cumplimiento con las disposiciones de esta

Ley, cualquier otra disposición legal aplicable, y las establecidas por reglamento, evaluarán y expedirán ciertas certificaciones, tales como: certificación para la prevención de incendios, y certificaciones de salud ambiental, así como cualquier otra permitida por reglamento.

Artículo 7.12.-**Requisitos mínimos para capacitar a los Inspectores Autorizados por la Oficina del Inspector General.-**

Los Inspectores Autorizados, deberán tomar los cursos y aprobar el examen que, mediante reglamento, determine la Oficina del Inspector General. Para recibir su respectiva autorización, los Inspectores Autorizados pagarán una cuota anual de registro y presentarán evidencia de contar con una fianza, cuyo monto será establecido por la Oficina del Inspector General. La autorización tendrá una vigencia de dos (2) años y su renovación tendrá que ser solicitada en o antes de treinta (30) días previos a su vencimiento. En el caso de que un Inspector Autorizado, por cualquier motivo deje de estar autorizado a ejercer su profesión en Puerto Rico o cuya autorización sea suspendida por el Inspector General, estará inmediatamente impedido de continuar expidiendo certificados de salud ambiental o de prevención de incendios o de cualquier otra permitida. Cualquier certificación de salud ambiental o prevención de incendios, expedidas bajo tales circunstancias, será nulo *"ab initio"*. La conducta profesional, la responsabilidad y los cargos por servicios estarán sujetos en el Reglamento Conjunto. Los Inspectores Autorizados deberán mantener copia de todas las certificaciones y documentos relacionados, expedidos por ellos, por el periodo que el Inspector General determine mediante reglamento.

CAPITULO VIII

EVALUACIÓN, CONCESIÓN O DENEGACIÓN DE DETERMINACIONES FINALES O PERMISOS

Artículo 8.1.-**Jurisdicción.-**

A partir de la vigencia de esta Ley, cualquier persona que interese solicitar permisos, recomendaciones, licencias, o certificaciones relacionados al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico o cualquier otra autorización o trámite que sea necesario, según establecido en el Artículo 1.3, 2.5 y 7.3 de esta Ley, podrá hacerlo ante la Oficina de Gerencia, sea a nivel central o regional o mediante un Profesional Autorizado, según aplique. Sin embargo, se enfatiza en el Artículo 7.1 y 7.3, que los Profesionales Autorizados sólo podrán entender en asuntos ministeriales, con exclusión de todo trámite discrecional.

Las solicitudes a ser presentadas ante la Oficina de Gerencia o un Profesional Autorizado, según aplique, incluirán aquellas establecidas en el Reglamento Conjunto

de Permisos, incluyendo pero sin limitarse a: consultas de ubicación; recalificaciones de suelos; permisos de segregación o lotificación; permisos de construcción; permisos de uso; documentos ambientales; permisos o recomendaciones previamente evaluados y otorgados por las entidades gubernamentales concernidas con relación al desarrollo y uso de terrenos y cualquier otra solicitud dispuesta, mediante Reglamento Conjunto. Además, la Oficina de Gerencia expedirá aquellas certificaciones y documentos requeridos para hacer u operar negocios en Puerto Rico, con sujeción a las disposiciones del Artículo 2.6 de esta Ley. No obstante, para ello se dispondrá de un procedimiento, mediante reglamento, adecuado para someter comentarios por parte de la ciudadanía. Finalmente, la Oficina de Gerencia podrá emitir Permisos Verdes.

Artículo 8.2.-**Pre-Consulta**.-

A partir de la vigencia de esta Ley, cualquier persona que interese solicitar alguno de los trámites permitidos bajo el Artículo 8.1 de esta Ley, podrá solicitar a la Oficina de Gerencia, mediante la presentación del correspondiente formulario de servicios y pago de cargos, una orientación en la cual se identificará la conformidad de la acción propuesta con los estatutos y reglamentos aplicables, conocido como pre-consulta, según definido en el Artículo 1.5. Este proceso sólo será a los fines de clarificar, previo a la radicación de cualquier solicitud contemplada bajo las disposiciones del Artículo 8.1, los requisitos aplicables al proyecto y, aunque pudiera incluir recomendaciones de la Oficina de Gerencia, este proceso no se considerará en ningún caso como una determinación final de la Oficina de Gerencia en cuanto a la aprobación o rechazo a la acción propuesta. En la evaluación de la pre-consulta podrán participar representantes de los Gerentes de Permisos o el Director de la División de Cumplimiento Ambiental, según aplique, a discreción del Director Ejecutivo o del Director Regional.

Artículo 8.3.-**Presentación de solicitudes**.-

El trámite de una solicitud ante la Oficina de Gerencia se puede iniciar con la presentación electrónica de la correspondiente solicitud o los modos alternos que determine la Oficina de Gerencia, en cumplimiento con las disposiciones del Artículo 2.7. La solicitud será acompañada de toda la documentación requerida, incluyendo, entre otras cosas, el correspondiente documento ambiental o el formulario reclamando la aplicabilidad de una exclusión categórica, según aplique, y el pago de los correspondientes cargos y derechos. El trámite de una solicitud de permiso ministerial ante el Profesional Autorizado se inicia cuando este último entregue los documentos, de conformidad con los requisitos establecidos en el Reglamento Conjunto, según dispuesto en esta Ley, y el pago de los correspondientes cargos y derechos.

Se crea el Permiso Verde para todo aquel edificio o diseño que evidencie que cumple con la pre-cualificación de los parámetros necesarios para obtener una

certificación de diseño verde. El Reglamento Conjunto establecerá el procedimiento para la evaluación y otorgación expedita de un Permiso Verde. Para poder otorgar el mismo, se requiere presentar la solicitud ante la Oficina de Gerencia de Permiso, el Profesional Autorizado o Municipio Autónomo con jerarquía de la I a la V, según dispuesto en los Artículos 1.3, 2.5 y 7.3 de esta Ley.

A toda solicitud presentada ante la Oficina de Gerencia se le asignará un número único, al cual deberá referirse el proponente o persona interesada en todo documento, correspondencia y solicitud de información sobre la misma. Este número incluirá, el número del municipio, según el centro de recaudación de ingresos municipales (catastro).

Artículo 8.4.-**Evaluación de las solicitudes de permisos, recomendaciones y consulta de ubicación por la Oficina de Gerencia.-**

La radicación de la solicitud deberá estar acompañada de un plano con un polígono en formato digital que ilustre la ubicación geográfica, utilizando la metodología seleccionada por la Oficina de Gerencia, en cumplimiento con las leyes aplicables y el Reglamento Conjunto. Cuando la Oficina de Gerencia determine que la solicitud presentada está completa y validada, la solicitud será referida para la correspondiente evaluación de los Gerentes de Permisos y del Director de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental, según aplique. Luego de las correspondientes recomendaciones de los Gerentes de Permisos y del Director de la División de Cumplimiento Ambiental, el Director Ejecutivo, el Director Ejecutivo Auxiliar o el Director Regional, según aplique, procederá a firmar y expedir la determinación final de la Oficina de Gerencia en aquellos casos de carácter ministerial. Este, a su vez, tendrá facultad para adjudicar, previa evaluación del Gerente de Permiso, solicitudes de variaciones en construcción, cuando el uso sea conforme al permitido en el distrito, según el procedimiento que se disponga en el Reglamento Conjunto. En casos ministeriales, el Director Ejecutivo expedirá, mediante el mecanismo de subrogación, en los casos en que un Gerente de Permisos y el Director de la División de Cumplimiento Ambiental, arbitraria y caprichosamente se niegue a evaluarlo o cuando haya transcurrido el término aplicable para realizar la evaluación para emitir recomendación o retrase injustificadamente su evaluación y correspondiente recomendación o determinación. Además, remitirá los asuntos discrecionales a la Junta Adjudicativa para su evaluación y determinación con las recomendaciones emitidas por los Gerentes de Permisos y el Director de la División de Cumplimiento Ambiental.

Los Gerentes de Permisos y el Director de la División de Cumplimiento Ambiental otorgarán prioridad y agilizarán la evaluación de solicitudes de Permisos Verdes y PYMES. Los Gerentes de Permisos y el Director de la División de Cumplimiento Ambiental evaluarán el proyecto, según los criterios para la evaluación adecuada aplicable a los Permisos Verdes y PYMES que serán establecidos en el

Reglamento Conjunto. En el caso de los Gerentes de Salud y Seguridad y Edificabilidad, podrán otorgar certificaciones de salud ambiental y prevención de incendio y determinaciones finales para permisos de pequeñas y medianas empresas (PYMES).

Este trámite será realizado dentro de los términos de tiempo y procedimientos establecidos en el Reglamento Conjunto de Permisos. Las partes adversamente afectadas por las determinaciones finales de la Oficina de Gerencia podrán solicitar la revisión de las mismas ante la Junta Revisora, de conformidad con el procedimiento establecido en esta Ley. Aquella persona que le interese, podrá utilizar los servicios de un Profesional Autorizado para obtener los permisos, que a tenor con el Capítulo VII de esta Ley, los Profesionales Autorizados pueden evaluar y expedir.

En aquellos casos en que se solicite una recalificación, directa o indirecta, la Oficina de Gerencia solicitará recomendaciones a los Municipios y a la Junta de Planificación o la Junta de Calidad Ambiental, según aplique, como parte del proceso de evaluación del permiso solicitado. Cuando la Oficina de Gerencia requiera recomendaciones a los Municipios, la Junta de Planificación o la Junta de Calidad Ambiental, como parte del proceso de evaluación del permiso solicitado, la Junta de Planificación, la Junta de Calidad Ambiental o el Municipio remitirán sus recomendaciones dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de notificación de la solicitud de recomendaciones. De no ser sometidas las recomendaciones dentro de dicho término, la Oficina de Gerencia emitirá una Orden de Hacer al Municipio, la Junta de Planificación o la Junta de Calidad Ambiental solicitando que emitan sus recomendaciones, dentro del término de quince (15) días, según el procedimiento establecido en el Reglamento Conjunto. Si el Municipio, la Junta de Planificación o la Junta de Calidad Ambiental no emiten sus recomendaciones dentro de dicho término, se entenderá que no tienen recomendaciones.

Artículo 8.5.- **Evaluación de Cumplimiento Ambiental.-**

El proceso de planificación ambiental es un procedimiento informal *sui generis* excluido de la aplicabilidad de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme. El Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta Adjudicativa, según corresponda, realizará la determinación de cumplimiento ambiental requerida bajo las disposiciones del Artículo 4(B)(3) de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, y el reglamento que a los fines de este Artículo y de esta Ley, apruebe la Junta de Calidad Ambiental en cuanto: (a) las acciones que tome con relación a las determinaciones finales que se le soliciten, de conformidad con esta Ley; y (b) cualquier acción sujeta a cumplimiento bajo las disposiciones del Artículo 4(B)(3) de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada.

La Oficina de Gerencia de Permisos fungirá como agencia proponente con relación al proceso de planificación ambiental, excepto en aquellos casos en los que a los

Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, se les haya delegado esta facultad como consecuencia del convenio de transferencia establecido en la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico".

La Oficina de Gerencia de Permisos dirigirá el proceso de evaluación del documento ambiental a través de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. En el caso de que la Oficina de Gerencia de Permisos sea la agencia proponente, el proceso de planificación ambiental a seguir será el siguiente: cuando la solicitud de permiso sea de carácter ministerial, y el documento ambiental sometido sea una Evaluación Ambiental con una Determinación de No-Impacto Ambiental, la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental evaluará la Evaluación Ambiental y remitirá sus recomendaciones al Director Ejecutivo; siendo éste quien determine el cumplimiento ambiental, en conjunto con la determinación final sobre la acción propuesta. En caso de que el documento ambiental sometido sea una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental evaluará la DIA y remitirá sus recomendaciones al Director Ejecutivo; quien remitirá a la Junta Adjudicativa las recomendaciones de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental para que sea ésta quien determine el cumplimento ambiental, en conjunto con la solicitud, emitiendo la determinación final.

Cuando la solicitud sea de carácter discrecional, y el documento ambiental sea una Evaluación Ambiental o una Declaración de Impacto Ambiental, será evaluado por la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental y remitirá sus recomendaciones al Director Ejecutivo. Este último, remitirá a la Junta Adjudicativa las recomendaciones de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental para que sea ésta quien determine el cumplimento ambiental, en conjunto con la solicitud, emitiendo la determinación final.

Sin embargo, cuando el Municipio Autónomo sea la agencia proponente, el proceso de planificación ambiental será el siguiente: el Municipio Autónomo remitirá a la Oficina de Gerencia de Permisos el documento ambiental, sea éste una Evaluación Ambiental o una Declaración de Impacto Ambiental, el cual será evaluado en la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental. Cuando la solicitud sea de carácter ministerial, la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental remitirá sus recomendaciones al Director Ejecutivo, siendo éste quien determine el cumplimiento ambiental y remita su determinación al Municipio Autónomo, siendo este último quien adjudique la determinación final del permiso solicitado. Cuando la solicitud sea de carácter discrecional, la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental remitirá sus recomendaciones al Director Ejecutivo. El Director Ejecutivo referirá las recomendaciones a la Junta Adjudicativa para que sea ésta quien determine el cumplimento ambiental y remita su determinación al Municipio Autónomo, siendo este último quien adjudique la determinación final del permiso solicitado.

Cuando la solicitud de permiso sea de carácter ministerial y la acción propuesta sea una Exclusión Categórica para fines del proceso de planificación ambiental, el solicitante del permiso certificará por escrito que la acción propuesta cualifica como una Exclusión Categórica, y de este modo la Oficina de Gerencia de Permisos, a través de su Director Ejecutivo, y/o los Profesionales Autorizados, podrán emitir una Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica de forma automática, la cual pasará a formar parte del expediente administrativo, y será un componente de la determinación final de la Agencia Proponente o del Municipio Autónomo, sobre la acción propuesta.

Las Entidades Gubernamentales Concernidas podrán fungir como agencias proponentes, cuando la Oficina de Gerencia no esté facultada para expedir determinaciones finales, al amparo de esta Ley. Las Entidades Gubernamentales Concernidas seguirán el mismo proceso de planificación ambiental que seguirán los Municipios Autónomos.

La determinación del cumplimiento ambiental no se considerará como una decisión revisable de carácter final ni independiente o separado, sino que será un componente de la determinación final del permiso solicitado. Las Declaraciones de Impacto Ambiental podrán ser comentadas por el público en general durante el proceso de planificación ambiental, mediante vistas públicas, según aplique, y seguirá el procedimiento que establezca la Junta de Calidad Ambiental, mediante Reglamento. Además, la determinación de cumplimiento ambiental podrá ser revisada, en conjunto con la determinación final, según establecido en el Capítulo XII.

En aquellos casos en que la determinación de cumplimiento ambiental solicitada a la Oficina de Gerencia de Permisos no esté relacionada a los permisos que expide la misma, al amparo de sus disposiciones o cualquier otra acción cubierta por la ley, la determinación de la Oficina de Gerencia de Permisos sobre este particular no tendrá carácter final, y la misma será un componente de la determinación final del departamento, agencia, municipio, corporación e instrumentalidad pública del Gobierno de Puerto Rico o subdivisión política, según aplique, sobre la acción propuesta y revisable junto con dicha determinación final.

En aquellos casos en que la única acción es la expedición o modificación de un permiso, no sujeto a las disposiciones de esta Ley y bajo la jurisdicción única de la Junta de Calidad Ambiental, no será necesaria la evaluación de los impactos ambientales de la acción propuesta por parte de la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental.

En aquellos casos en que la acción propuesta contemple proyectos cuya operación es regulada por la Junta de Calidad Ambiental, la Oficina de Gerencia requerirá a la Junta de Calidad Ambiental recomendación sobre el documento ambiental presentado para dicho proyecto. Dichas recomendaciones deberán ser sometidas dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de

notificación de la solicitud de las recomendaciones. De no ser sometidas las recomendaciones dentro de dicho término, la Oficina de Gerencia de Permisos podrá emitir una Orden de Hacer a la Junta de Calidad Ambiental, solicitando que emita las recomendaciones dentro del término de quince (15) días. Si la Junta de Calidad Ambiental no emite sus recomendaciones luego de que la Oficina de Gerencia de Permisos haya emitido la Orden de Hacer, entonces se entenderá que no tienen recomendaciones.

La Oficina de Gerencia de Permisos, los Municipios Autónomos, la Junta de Calidad Ambiental y los Profesionales Autorizados evaluarán la viabilidad ambiental, mediante una exclusión categórica para Permisos Verdes y Permiso PYMES. El procedimiento de la viabilidad ambiental para la otorgación de un Permiso Verde y un Permisos PYMES será establecido mediante el Reglamento Conjunto.

La Junta de Calidad Ambiental preparará, adoptará, con la aprobación del Gobernador, el reglamento que regirá la evaluación y trámite de las exclusiones categóricas de su propia agencia, la Oficina de Gerencia de Permisos, Municipios Autónomos y los Profesionales Autorizados. Además, el reglamento establecerá los requisitos de evaluación y trámite de los documentos ambientales por la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental de la Oficina de Gerencia de Permisos, según aplique, luego de considerar los comentarios sometidos por la Junta de Planificación. El individuo o el profesional que: (a) prepare el documento ambiental; o (b) cumplimente el formulario reclamando la aplicabilidad de una exclusión categórica, certificará, bajo juramento y sujeto a las penalidades impuestas por ésta y cualesquiera otras leyes estatales o federales, que la información contenida en los mismos es veraz, correcta y completa.

Artículo 8.6.-**Participación en el proceso de la evaluación de solicitudes de permisos o procedimientos de recalificación y variaciones de uso.**-

El Reglamento Conjunto de Permisos establecerá los mecanismos a través de los cuales tendrá lugar la participación de personas distintas al solicitante en el proceso de evaluación de determinaciones finales, y conforme a lo dispuesto en el Capítulo XV de esta Ley. En los procedimientos de recalificación y variaciones de uso, el Reglamento Conjunto dispondrá para la celebración de vistas públicas.

Artículo 8.7.-**Determinaciones de hecho y conclusiones de derecho.**-

En las solicitudes discrecionales, la Oficina de Gerencia de Permisos emitirá todas sus determinaciones finales por escrito e incluirá y expondrá en ellas, separadamente, las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho que fundamentan su determinación. En el caso de las solicitudes ministeriales, la Oficina de Gerencia de Permisos emitirá sus determinaciones finales por escrito e incluirá una

explicación detallada fundamentando su determinación. La determinación final advertirá del derecho a solicitar la revisión de la misma con expresión de los términos correspondientes para solicitar dicha revisión. Cumplido este requisito, comenzarán a correr dichos términos. En el caso de las determinaciones finales relacionadas una determinación final, relacionada al proceso de recalificación de terrenos, la misma contendrá: (a) una relación sucinta de los fundamentos y justificaciones en los que descansó la decisión de aprobar la recalificación; (b) una advertencia clara del derecho a solicitar revisión judicial y el término disponible para ello; y (c) la advertencia clara de la fecha de vigencia de las recalificaciones.

Artículo 8.8.-**Notificación.-**

La Oficina de Gerencia de Permisos, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, y los Profesionales Autorizados notificarán copia de toda determinación final, en cumplimiento con los reglamentos aplicables. Además, notificará copia de dicha determinación y de permisos a la Oficina del Inspector General y a las Entidades Gubernamentales Concernidas, según aplique, dentro del término de dos (2) días laborables a partir de su expedición. Las determinaciones finales, deberán estar acompañadas de copia electrónica de todos los planos utilizados para la concesión de los mismos y cualquier otro documento que la Oficina del Inspector General estime necesario. La fecha de esta notificación, en aquellos casos en que aplique, deberá aparecer certificada en el texto de la determinación final y será considerada como la fecha de archivo en autos de la determinación final de que se trate, para propósitos de revisión. En casos de recalificaciones, la Oficina de Gerencia notificará a la Junta de Planificación o al municipio, según aplique, su determinación final para que efectúe el cambio aprobado en el correspondiente plano de calificación.

Artículo 8.9.-**Fecha de efectividad de determinaciones finales y de los permisos.-**

Las determinaciones finales expedidas por la Oficina de Gerencia de Permisos, Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o por un Profesional Autorizado entrarán en vigor a partir de la fecha en que se certifique que se expidió su notificación, conforme a lo establecido en el Artículo 8.8 de esta Ley.

Artículo 8.10.-**Vigencia de las determinaciones finales o permisos.-**

El término por el cual estarán vigentes las determinaciones finales o los permisos otorgados, al amparo de esta Ley, por la Oficina de Gerencia, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o los Profesionales Autorizados, será el establecido a tales efectos en el Reglamento Conjunto de Permisos o el Reglamento de Ordenación, según corresponda.

Artículo 8.11.-**Términos para la evaluación y otorgamiento de las determinaciones finales o permisos.-**

El Reglamento Conjunto de Permisos establecerá el término dentro del cual la Oficina de Gerencia de Permisos o los Profesionales Autorizados evaluarán para emitir una determinación final. No obstante, las determinaciones finales sobre solicitudes de permisos para proyectos con usos de suelos, conforme a los establecidos en la reglamentación aplicable, deberán ser evaluadas y expedidas o denegadas en el término máximo de noventa (90) días, contados a partir de la radicación de la solicitud, excepto en el caso de proyectos que por su naturaleza o intensidad requieren una ubicación especial o particular para atender situaciones especiales, tales como proyectos industriales pesados como canteras, estaciones de trasbordo o de disposición final de desperdicios sólidos o cualesquiera otros proyectos especiales, específicamente establecidos por reglamento. El Director Ejecutivo podrá extender dicho término hasta treinta (30) días adicionales por circunstancias extraordinarias. Los términos establecidos, al amparo de las disposiciones de este Artículo serán de carácter mandatorio.

El término para la expedición de un Permiso Verde y PYMES no será mayor de 60 días. El procedimiento a seguir para la evaluación adecuada y otorgación de un Permiso Verde y PYMES será establecido en el Reglamento Conjunto.

Artículo 8.12.-**Publicidad.-**

Los documentos presentados conforme a los Artículos 8.3, 8.4 y 8.5 de esta Ley ante la Oficina de Gerencia de Permisos serán considerados como documentos públicos, conforme a la Ley Núm. 5 de 8 de diciembre de 1955, según enmendada, conocida como "Ley de Administración de Documentos Públicos" por un período no menor de veinte (20) años, contados a partir de la concesión o denegación de la determinación final o permiso.

Artículo 8.13.-**Fianzas de Cumplimiento.-**

La Oficina de Gerencia de Permisos, el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o el Profesional Autorizado podrán requerir como condición para la expedición de un permiso de construcción o de uso que se ha de desarrollar por etapas, la prestación de fianzas de ejecución en lugar de la terminación de las instalaciones, servicios y facilidades requeridas, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos o el Reglamento de Ordenación, según corresponda.

Artículo 8.14.-**Aportaciones por concepto de exacciones por impacto.-**

Como parte de la expedición de una determinación final, la Oficina de Gerencia de Permisos o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V impondrán, de conformidad con las disposiciones del Reglamento Conjunto de Permisos o el Reglamento de Ordenación, según corresponda, aquellas aportaciones por concepto de exacciones por impacto aplicables a un proyecto y ordenará al solicitante realizar el pago de dicho cargo a favor de la correspondiente entidad gubernamental concernida, mediante los métodos de pago establecidos por reglamento, por la Oficina de Gerencia y por esta Ley. Estarán exentos de las aportaciones de exacciones por impacto aquellos proyectos que obtengan una certificación de diseño verde. Se determinará en el Reglamento Conjunto el por ciento de exacción que le aplicará a aquellos proyectos.

El Reglamento Conjunto de Permisos deberá contemplar que en aquellos casos en que las mejoras requeridas a un solicitante excedan la exacción por impacto aplicable al proyecto, la entidad gubernamental concernida le dará un crédito al solicitante que podrá ser aplicado a cualquier otro cargo requerido a éste por la entidad gubernamental concernida con relación al proyecto, excepto por los de consumo. El crédito también podrá ser: (a) transferido por el solicitante a otros proyectos de su propiedad que requieran el pago de exacciones por impacto a la entidad gubernamental concernida; o (b) transferido a terceros que tengan proyectos en el área, mediante los procedimientos establecidos por reglamento. La Oficina de Gerencia impondrá un cargo nominal a las entidades gubernamentales concernidas por el trámite de este cobro.

CAPITULO IX

DISPOSICIONES GENERALES APLICABLES Y NECESARIAS PARA LA EXPEDICION DE UNA DETERMINACION FINAL O PERMISOS

Artículo 9.1.-**Lotificaciones**.-

A partir de la vigencia de los reglamentos aplicables para lotificaciones preparados por la Oficina de Gerencia para la aprobación de la Junta de Planificación, al amparo de las disposiciones de esta Ley, cualquier lotificación, registro o aprobación de lotificación sólo se realizará, cuando y hasta donde, la lotificación cumpla con las recomendaciones relativas al Plan de Desarrollo Integral, los Planes de Uso de Terrenos, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y los que se implementen a ésos efectos. Ningún Registrador de la Propiedad aceptará para inscribir: (a) ningún plano de lotificación que no haya sido finalmente aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta de Planificación o el Municipio Autónomo, según aplique; o (b), ningún traspaso, convenio de traspaso de una parcela de terreno ni interés en la misma, dentro de una lotificación, a menos que se haya registrado un plano final o preliminar aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos.

Carecerá de eficacia cualquier otorgamiento de escritura pública o contrato privado de lotificación si no ha sido sometida previamente dicha lotificación a la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos y no ha sido aprobada por ésta, excepto en aquellos casos en que lo permita la reglamentación aplicable. Todo plano final de lotificación incluirá la descripción de los solares formados por la lotificación y la del remanente. Todo plano de notificación, aprobado al amparo de las disposiciones de esta Ley y cualquier reglamento aplicable, será inscrito en el Registro de Planos de Lotificación del Registro de la Propiedad en el distrito o distritos donde radiquen los terrenos, de conformidad con los reglamentos que el Secretario de Justicia haya aprobado a tales efectos.

El arrendamiento de una porción de una finca para el propósito exclusivo de la construcción, ubicación y utilización de una torre de telecomunicaciones, conforme a la Ley Núm. 89 de 6 de junio de 2000, según enmendada o de un anuncio y/o un tablero de anuncio, conforme a la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999, según enmendada, no se considerará una lotificación para propósitos de esta Ley. La Oficina de Gerencia de Permisos notificará al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales cualquier aprobación de lotificación y su respectivo plano para que éste actualice sus registros y efectúe cualquier procedimiento o trámite legal que en derecho proceda. Cualquier aprobación de lotificación y su respectivo plano debe ser incorporada por la entidad relevante a cargo del sistema de información georeferenciada pertinente.

Artículo 9.2.-**Urbanizaciones vía excepción.-**

La Oficina de Gerencia de Permisos adoptará, como parte del Reglamento Conjunto, disposiciones para regular la evaluación y otorgamiento de las urbanizaciones vía excepción, según éstas se definen en el Artículo 1.5 de esta Ley, y evaluar y otorgar las autorizaciones para dichas urbanizaciones. Al adoptar dichas disposiciones reglamentarias y considerar subdivisiones de terrenos para urbanizaciones vía excepción, la Oficina de Gerencia se guiará por el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y los Planes de Usos de Terrenos, todo ello sin menoscabo a lo dispuesto en los convenios de delegación de competencias y transferencia de jerarquías.

Artículo 9.3.-**Casos especiales.-**

Cuando debido a factores, tales como salud y seguridad pública, orden público, mejoras públicas, condiciones ambientales o arqueológicas se hiciere indeseable la aprobación de un proyecto ministerial, la Junta Adjudicativa y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda podrán, en protección del interés público y tomando en consideración dichos factores, así como la recomendación de alguna entidad gubernamental, denegar la autorización para tal proyecto. La Junta Adjudicativa y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según

corresponda, podrán denegar tal solicitud mientras existan las condiciones desfavorables al proyecto aunque el proyecto en cuestión esté comprendido dentro de los permitidos para el área por los Reglamentos de Planificación en vigor. En el ejercicio de esta facultad, la Junta Adjudicativa y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, tomarán las medidas necesarias para que la misma no se utilice con el propósito o resultado de impedir la expedición del permiso pertinente o para incumplir las disposiciones reglamentarias vigentes, en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales.

Artículo 9.4.-**Aprobación de Planos Seguros.-**

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

Artículo 9.5.-**Costo Estimado.-**

La Oficina de Gerencia de Permisos, mediante resolución u orden administrativa, establecerá la publicación o estándar en la industria de la construcción, que se utilizará para el cálculo del costo estimado de obras. Esta publicación o guía será objeto de revisión periódica, cada cinco (5) años, para su actualización y consideración de nuevas modalidades de obras de construcción.

Artículo 9.6.-**Naturaleza de los permisos de uso.-**

A los fines de esta Ley, los permisos de uso son de naturaleza *"in rem"*. En ningún caso se requerirá la expedición de un nuevo permiso de uso, siempre y cuando el uso autorizado, permitido o no conforme legal, continúe siendo el mismo y no sea interrumpido por un período mayor de dos (2) años. Los permisos de uso para vivienda no tendrán fecha de expiración. En cuanto a usos no residenciales, cuando ocurra un

cambio de nombre, dueño o un sucesor, la Oficina de Gerencia transferirá, a más tardar al tercer día laborable de presentada la correspondiente solicitud de transferencia de permiso de uso, a nombre del nuevo dueño o sucesor, siempre y cuando el uso autorizado de la propiedad o establecimiento continúe siendo el mismo y la licencia sanitaria y el certificado de inspección para la prevención de incendios estén vigentes. La Oficina de Gerencia notificará la transferencia de las autorizaciones arriba descritas a las agencias y municipios aplicables para que tomen las acciones que en derecho procedan. Las autorizaciones transferidas en cumplimiento de este Artículo tendrán el mismo término y fecha de vigencia que la original, cuando apliquen.

Ninguna agencia, municipio o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico podrá establecer requisitos o negar servicios en contravención con las disposiciones de este Artículo y de esta Ley. Todo edificio utilizado para un uso no residencial exhibirá en un lugar visible para el público el permiso de uso, el cual será impreso por el Profesional Autorizado, el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o la Oficina de Gerencia en el formato distintivo establecido, mediante reglamento, por la Oficina de Gerencia. La Oficina de Gerencia podrá expedir permisos de uso de carácter temporero para realizar una actividad de corta duración, las cuales se establecerán por reglamento. La vigencia del permiso de uso temporero no podrá exceder de seis (6) meses no prorrogables y su concesión no constituirá la aprobación de una variación en uso. El concepto "permisos provisionales" es uno no permitido ni contemplado por esta Ley, y es contrario a los conceptos y propósitos de planificación, por lo que no se expedirán permisos provisionales. La expedición de un permiso provisional conllevará la imposición de multa, conforme a lo establecido en el Artículo 17.1 de esta Ley.

Artículo 9.7.-**Transferencia de permisos de construcción.-**

Cuando ocurra un cambio de nombre de una entidad o de dueño de una propiedad, la Oficina de Gerencia de Permisos transferirá, a más tardar al tercer día laborable de presentada la correspondiente solicitud de transferencia, a nombre del nuevo dueño o entidad, aquellos permisos expedidos por la Oficina de Gerencia o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o por un Profesional Autorizado, al amparo de las disposiciones de esta Ley, para realizar una obra o actividad autorizada a la entidad o dueño de la propiedad. Esta transferencia sólo conllevará la presentación de los formularios requeridos y el pago de los correspondientes cargos ante la Oficina de Gerencia de Permisos, según establecido por reglamento. La Oficina de Gerencia de Permisos notificará la transferencia de las autorizaciones arriba descritas a las agencias y/o municipios aplicables para que tomen las acciones que en derecho procedan.

Artículo 9.8-**Notificación a colindantes.-**

Salvo por los permisos ministeriales que no conlleven ningún tipo de variación, el solicitante notificará la radicación de una solicitud de permiso a los colindantes

inmediatos de la propiedad donde se propone la acción y el término dentro del cual el solicitante presentará evidencia a la Oficina de Gerencia de Permisos de haber realizado dicha notificación, la cual se establecerá mediante reglamento. Dicha notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo y/o mediante cualquier otro mecanismo que se determine por reglamento en aquellos casos en que la dirección postal del colindante inmediato no es accesible al solicitante.

Artículo 9.9.-**Rótulo de Presentación de Solicitud o inicio de actividad.-**

Una vez se presente una solicitud ante la Oficina de Gerencia de Permisos, el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o ante el Profesional Autorizado, el dueño de la obra deberá instalar un rótulo en la entrada principal de la propiedad donde se llevará a cabo la obra. Dicho rótulo deberá ser instalado dentro de los dos (2) días siguientes a la radicación electrónica o los modos alternos que determine la Oficina de Gerencia, mediante reglamento de la solicitud de permiso, según establecido en el Artículo 8.3. Están excluidas de este requisito de rótulo las solicitudes y otorgación de permisos de uso ministeriales que no conlleven ningún tipo de variación.

El dueño de la obra deberá instalar un rótulo en la propiedad donde se propone la actividad autorizada con al menos cinco (5) días de anticipación al inicio de la actividad autorizada y dicho rótulo permanecerá en dicho lugar hasta que culmine la actividad autorizada. De no cumplirse con este requisito, no se podrá efectuar una construcción, reconstrucción, alteración, demolición ni traslado de edificio alguno en Puerto Rico.

Una vez instalado el rótulo requerido, el dueño de la propiedad deberá acreditar, mediante declaración jurada, que el mismo se instaló conforme lo dispuesto en esta Sección, y presentar dicha evidencia dentro de los próximos tres (3) días de haber sido instalado el rótulo.

Los requisitos para el rótulo y la información que deberá contener el mismo, serán establecidos mediante reglamentación adoptada por la Oficina de Gerencia de Permisos.

Artículo 9.10.-**Certeza de los permisos.-**

Se presume la corrección y la legalidad de las determinaciones finales y los permisos expedidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, y por los Profesionales Autorizados. No obstante, cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final o del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud o la seguridad, a condiciones ambientales y/o arqueológicas, la determinación final emitida y el permiso otorgado

por la Oficina de Gerencia de Permisos, el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el Profesional Autorizado, deberá ser revocado dicho permiso solamente por la vía judicial. La estructura se podrá modificar, conservar o demoler, sólo después de que un Tribunal competente así lo determine y siguiendo con el procedimiento judicial establecido en el Capítulo XIV de esta Ley, además de cumplir con el debido proceso de ley.

Además, se dispone que bajo ninguna circunstancia, una determinación final, será suspendida, sin mediar una autorización o mandato judicial de un Tribunal competente o el foro correspondiente, en estricto cumplimiento con el debido proceso de ley. Las disposiciones de este Artículo no crearán un precedente reclamable por terceros ajenos a la propiedad objeto del permiso. Entendiéndose que, sujeto a los dispuesto en esta Ley, una determinación final se considerará un permiso final y firme y no podrá ser impugnado una vez el solicitante haya cumplido con todos los requisitos establecidos en la notificación de determinación final y haya transcurrido el término de veinte (20) días para que una parte adversamente afectada por la notificación presente el recurso de revisión o el proceso de revisión administrativa y transcurrido el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial. En el caso particular de las consultas de ubicación, una determinación final no será considerada un permiso. No obstante, la parte adversamente afectada por una determinación final incluyendo consulta de ubicación podrá ser revisada sujeto a lo establecido en el Capítulo XII.

De igual manera, tales permisos deberán ser defendidos en su legalidad y corrección por las Agencias Gubernamentales Concernidas frente a ataques de terceros. Cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno, o la comisión de algún delito en el otorgamiento del permiso o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud, la seguridad, a condiciones ambientales y/o arqueológicas, y sujeto a lo dispuesto en esta Ley, el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia, el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el Profesional Autorizado, podrá ser revocado por la vía judicial y la obra modificada, conservada o demolida según el mejor arbitrio del juzgador.

Artículo 9.11.-**Obras exentas.-**

El Reglamento Conjunto establecerá, aquellas reparaciones y construcciones que se considerarán obras exentas y que podrán efectuarse sin la necesidad de solicitar un permiso de construcción. No obstante, se requerirá un permiso de construcción cuando se trate de obras a ser realizadas en Sitios y Zonas Antiguas e Históricas así declaradas por la Junta de Planificación, el Instituto de Cultura Puertorriqueña y la Asamblea Legislativa o en otras áreas especiales donde así se establezca mediante reglamento o resolución. Todo ello, sin menoscabo de la facultad que tienen los Municipios Autónomos con jerarquía de la I a la V.

Artículo 9.12.-**Permisos y suministro de servicios básicos.-**

A partir de la vigencia de esta Ley:

a. Todo uso, construcción, reconstrucción, alteración, demolición, traslado de edificios en Puerto Rico, instalación de facilidades, subdivisión, desarrollo, urbanización de terrenos, será previamente aprobado y autorizado por la Oficina de Gerencia, Municipios Autónomos con jerarquía de la I a la V o por un Profesional Autorizado, según aplique, en cumplimiento con las disposiciones legales aplicables.

b. Los permisos de uso no serán expedidos si el uso propuesto no cumple con las leyes y reglamentos aplicables, excepto, permisos de usos con variación.

c. El suministro de servicios básicos por funcionarios públicos, corporaciones públicas, organismos gubernamentales o entidades privadas, incluyendo la expedición de patentes o licencias municipales o estatales, para la construcción, alteración estructural, ampliación, traslado o uso de edificios, instalación de facilidades o demolición, requiere la presentación por el interesado de un permiso de uso o de construcción, remodelación, alteración estructural, ampliación, instalación de facilidades, traslado o uso de edificios o demolición, según aplique, otorgado por la Oficina de Gerencia, un Profesional Autorizado o un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, según aplique. Una solicitud para proveer un servicio diferente al autorizado para una propiedad, será efectuado por funcionarios públicos, corporaciones públicas, organismos gubernamentales o entidades privadas cuando el abonado presente el permiso de uso que autorice dicho cambio de uso. De algunas de estas corporaciones públicas advenir en conocimiento de que un servicio básico se utiliza para un propósito distinto al que originalmente fue autorizado, cambiará la tarifa por concepto del tipo de servicio prestado y simultáneamente notificará a la Oficina del Inspector General para que procedan a realizar la investigación correspondiente; entendiéndose que no se interpretará el cambio en tarifa como un reconocimiento de legalidad al cambio de uso.

CAPÍTULO X

OFICINA DEL INSPECTOR GENERAL DE PERMISOS

Artículo 10.1.-**Creación de la Oficina del Inspector General de Permisos.-**

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

Artículo 10.2.-**Dirección y supervisión.-**

La Oficina del Inspector General estará dirigida por el Inspector General de Permisos, quien será nombrado por el Gobernador con el consejo y consentimiento de la Asamblea Legislativa, por el término de diez (10) años contados desde su nombramiento. La persona nominada a ocupar el cargo de Inspector General deberá ser una persona de reconocida capacidad, conocimiento y vasta experiencia dentro de la rama de planificación y en el área de procesos de permisos por un período no menor de diez (10) años. Además, deberá haber estado domiciliado en Puerto Rico por lo menos los cinco (5) años inmediatamente anteriores a la fecha de su nominación. El Gobernador podrá declarar vacante el cargo de Inspector General por incapacidad física o mental que le inhabilite para el desempeño de las funciones del cargo, negligencia en el desempeño de sus funciones u omisión en el cumplimiento del deber o ser convicto de cualquier tipo de delito. Cuando el cargo de Inspector General quede vacante de forma permanente, antes de expirar el término de su nombramiento, el sucesor será nombrado por el remanente del término de su predecesor. La remuneración del cargo del Inspector General la fijará el Gobernador tomando en consideración lo establecido para las Secretarias y los Secretarios de Departamentos Ejecutivos.

Artículo 10.3.-**Facultades, deberes y funciones del Inspector y/o la Oficina del Inspector General.-**

Serán facultades, deberes y funciones generales del Inspector General y la Oficina del Inspector General, en adición a las que le sean conferidas por esta Ley, y otras leyes los siguientes:

a. Ejercer las funciones, deberes y responsabilidades impuestas en esta Ley y en cualquier otra ley que no sean incompatibles con las disposiciones de esta Ley;

b. demandar y asumir la representación legal de la Oficina del Inspector General cuando sea demandada;

c. adoptar el sello oficial de la Oficina del Inspector General, del cual se tomará conocimiento judicial para la autenticación de todos los documentos cuya expedición esta Ley le requiere;

d. actuar como administrador de la Oficina del Inspector General, establecer su organización interna, designar los funcionarios auxiliares, y planificar,

dirigir y supervisar el funcionamiento de la misma, de manera que cumpla con los propósitos de esta Ley, y en cumplimiento con las disposiciones del Artículo 10.4 de esta Ley;

e. nombrar los funcionarios y empleados de la Oficina del Inspector General, los cuales deberán contar con la capacidad técnica y experiencia requerida para lograr los propósitos de esta Ley. La Oficina del Inspector General será un Administrador Individual y su personal estará comprendido y será conforme a la Ley Núm. 184 de 3 de agosto de 2004, según enmendada, mejor conocida como la "Ley para la Administración de los Recursos Humanos en el Servicio Público del Estado Libre Asociado";

f. establecer toda la estructura organizacional que fuere necesaria para el adecuado funcionamiento de la Oficina del Inspector General;

g. nombrar y contratar los servicios de funcionarios, agentes, empleados y personal profesional y técnico y conferirles aquellos poderes y deberes y pagarles aquella compensación por sus servicios;

h. fijar y autorizar el pago de dietas y reembolso de gastos a sus funcionarios, empleados y agentes;

i. adoptar un plan de clasificación de puestos y retribución;

j. requerir los servicios de personal de otras agencias gubernamentales que puedan ser transferidos para trabajar en la Oficina del Inspector General;

k. mediante acuerdo, podrá utilizar recursos disponibles dentro de otras agencias e instrumentalidades públicas tales como: el uso de información, oficina, contabilidad, finanzas, recursos humanos, asuntos legales, personal, equipo, material y otras facilidades;

l. obtener servicios, mediante contrato, de personal técnico, profesional o altamente especializado o de otra índole, necesario para el cumplimiento de la Oficina del Inspector General con las disposiciones de esta Ley;

m. representar a la Oficina del Inspector General en los actos y actividades que lo requieran;

n. adquirir, arrendar, vender, o en cualquiera otra forma disponer de los bienes necesarios para los fines de esta Ley, en cumplimiento con las leyes o reglamentos aplicables;

o. otorgar contratos y ejecutar los demás instrumentos necesarios para el ejercicio de las facultades concedidas bajo esta Ley;

p. aceptar y recibir cualesquiera donaciones o fondos por concepto de asignaciones, anticipos o cualquier otro tipo de ayuda o beneficio cuando éstos provengan de organismos gubernamentales o instituciones sin fines de lucro; sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", su reglamentación y otras leyes aplicables, según las circunstancias individuales;

q. requerir y aceptar regalías, donaciones, aportaciones de dinero o de otra naturaleza, para que se provean facilidades u otras obras para el desarrollo y uso más adecuado de los terrenos, y autorizar el traspaso de las mismas al organismo gubernamental del Gobierno de Puerto Rico concernido con dichas facilidades u obras, conforme a la Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", y cualquier reglamentación que prepare la Oficina de Gerencia;

r. preparar y mantener los expedientes administrativos, en formato digital, de los asuntos ante la consideración de la Oficina del Inspector General, los cuales estarán disponibles para inspección del público en la Oficina del Inspector General durante horas laborables;

s. investigar y procesar, de estimarlo meritorio, referidos de las Entidades Gubernamentales Concernidas por alegado incumplimiento de disposiciones legales de la Oficina de Gerencia o los Profesionales Autorizados en el otorgamiento de permisos descubiertos, durante el proceso de fiscalización de cumplimiento de los permisos bajo la jurisdicción de las Entidades Gubernamentales Concernidas;

t. comparecer como parte indispensable en aquellos casos ante el foro correspondiente;

u. comparecer como parte indispensable, en calidad de Representante del Interés Público, en todo procedimiento que se impugne una determinación final de la Oficina de Gerencia de un Profesional Autorizado ante el foro correspondiente, en dicha comparecencia el Inspector General deberá presentar todas las causas de acción o se entenderán renunciadas;

v. solicitar la revocación de una determinación final o la paralización de obra de construcción o uso ante el Tribunal de Primera Instancia, cuando luego de la investigación administrativa correspondiente advenga en conocimiento de que dicha determinación final fue obtenida en violación a las leyes o reglamentos aplicables o cuando la determinación final fue obtenida legalmente, pero existe evidencia de un incumplimiento a leyes y reglamentos durante su ejecución u operación, siempre que el Inspector General siga los procedimientos establecidos en el Capítulo XIV de esta Ley;

w. ordenar la corrección de errores subsanables, según éstos se definan por reglamento en determinaciones finales o permisos expedidos por la Oficina de Gerencia o un Profesional Autorizado;

x. proveer a la Junta de Planificación la información que ésta le requiera, y auxiliar a dicha entidad en la fiscalización de las determinaciones finales, recomendaciones y cualquier otro asunto que sea de inherencia, en virtud de las disposiciones de esta Ley y demás leyes y reglamentos aplicables, incluyendo la administración de las facultades de ordenación territorial de los municipios;

y. verificar el cumplimiento de los Gerentes de Permisos y de los Representantes de Servicios con los términos establecidos por esta Ley y aquellos reglamentos aplicables en el proceso de evaluar, aprobar o denegar una determinación final;

z. paralización de una obra o permiso de uso: solicitar ante el Tribunal de Primera Instancia la paralización de una obra de construcción cuando, luego de la investigación administrativa correspondiente, el Inspector General advenga en conocimiento de que dicha determinación final y firme o un permiso, fue obtenido en violación a las leyes o reglamentos aplicables, o cuando la determinación final y firme, o un permiso, fue obtenido legítimamente, pero exista evidencia de un incumplimiento a leyes y reglamentos durante su ejecución u operación, siempre que el Inspector General siga los procedimientos establecidos en el Capítulo XIV de esta Ley. En aquellos casos que exista riesgo de peligro grave, inminente e inmediato a la salud o seguridad de personas o el medioambiente, y que no pueda evitarse de otro modo sin tomar acción inmediata, las Entidades Gubernamentales Concernidas o la Oficina del Inspector, según aplique, podrán utilizar el mecanismo de orden de paralización temporera establecido en el Artículo 14.3 de esta Ley;

aa. cese y desista ante ausencia de permiso de construcción o de uso: cuando, luego de hacer una investigación administrativa correspondiente, el Inspector General advenga en conocimiento de que el dueño de una obra de construcción no obtuvo un permiso de construcción previo a iniciar la construcción de la obra, no obtuvo un permiso de uso previo a comenzar a utilizar la obra, el Inspector General tendrá facultad para expedir una orden de cese y desista automática para paralizar la obra de construcción;

bb. emitir órdenes de mostrar causa, de hacer o no hacer;

cc. hacer acuerdos con las Entidades Gubernamentales Concernidas para el adiestramiento y capacitación de los Profesionales e Inspectores Autorizados;

dd. prepararán las guías de capacitación de los Profesionales e Inspectores Autorizados, las cuales incorporarán las guías de diseño verde y los Permisos PYMES. Estas guías serán adoptadas en el Reglamento Conjunto;

ee. radicar querellas *motu proprio* cuando de su auditoria se reflejen violaciones a las disposiciones de esta Ley o los reglamentos que se adopten al amparo de la misma;

ff. investigar y procesar las querellas de fiscalización de cumplimiento referidas por las Entidades Gubernamentales Concernidas o los Municipios Autónomos con jerarquía de la I a la V.

El Inspector General podrá delegar, conforme a lo establecido en las leyes y reglamentos aplicables en sus funcionarios subalternos, cualquier función o facultad que le haya sido conferida en esta Ley, excepto aquellas facultades conferidas en los incisos (e), (g), (k), (j), (l), (n), (o), (p), (q), (v), (x) de este Artículo y los Artículos 10.9 y 10.14 de esta Ley.

Artículo 10.4. -**Divisiones o componentes operacionales mínimos**.-

La estructura organizacional de la Oficina del Inspector General contará con las siguientes divisiones o componentes operacionales, como mínimo:

a. Secretaría;

b. Fiscalización de Cumplimiento;

c. Querellas y multas;

d. Auditoría de Determinaciones Finales; y

e. Regulación del Profesional Autorizado

Artículo 10.5. **-Registro de Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados y el Registro de Permisos.-**

El Inspector General establecerá el Registro de Profesionales Autorizados e Inspectores Autorizados y el Registro de Permisos en cumplimiento con cualquier ley o reglamentación aplicable.

Artículo 10.6. **-Reglamentación.-**

De modo que pueda descargar los deberes y facultades que esta Ley le impone, la Oficina del Inspector General está facultada para, a tenor con las disposiciones relativas al procedimiento de reglamentación establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, adoptar, enmendar y derogar:

a. Reglamentos internos para la estructuración de la Oficina del Inspector General, incluyendo reglamentos de emergencia;

b. reglamentos que establezcan un procedimiento para la radicación de querellas *motu proprio* o a petición de parte en contra de los Profesionales Autorizados y establezca las medidas disciplinarias y multas administrativas que impondrá por violaciones a los reglamentos y a las demás obligaciones que mediante esta Ley se le imponen a los Profesionales Autorizados, la cual deberá incluir, entre otras penalidades, el inhabilitar al mismo de poder certificar o firmar permiso alguno;

c. reglamentos que establezcan los requisitos mínimos que tendrán que cumplir aquellas personas que interesen obtener autorización para fungir como Profesional Autorizado o Inspector Autorizado, incluyendo, pero sin limitarse a, su preparación académica, experiencia profesional, cursos de capacitación, educación continuada, exámenes, seguro de impericia profesional, costos de sus servicios, y el pago de fianza. Dicho reglamento deberá contemplar que ningún Profesional Autorizado podrá expedir una determinación final, permiso o licencia para un proyecto en el que haya participado en cualquier fase, especialización o asunto o tenga algún interés personal en el mismo;

d. reglamentos que establezcan un procedimiento para inhabilitar sumariamente a un Profesional Autorizado e Inspector Autorizado, para

radicar solicitudes y documentos ante la Oficina de Gerencia de Permisos o expedir determinaciones finales, certificaciones de salud ambiental o prevención de incendio, licencias o inspecciones certificados, según aplique. Además, incluirá el procedimiento para inhabilitarlo sumariamente luego de haberse descubierto que ha incumplido las disposiciones de esta Ley o la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, y tomando en consideración la severidad de la violación, el beneficio económico derivado de la violación y el riesgo o daños causados a la salud o seguridad como resultado de la violación;

e. reglamentos que establezcan un procedimiento para la radicación de querellas *motu proprio* como resultado de su auditoría o a petición de parte por violaciones a las disposiciones de esta Ley o los reglamentos que se adopten al amparo de ellas;

f. reglamentos que establezcan un procedimiento para regir la auditoría de las determinaciones finales expedidas al amparo de las disposiciones de esta Ley y los reglamentos que se adopten en cumplimiento con sus disposiciones; y

g. reglamentos que establezcan un procedimiento para fijar y cobrar los derechos correspondientes por las copias de publicaciones, estudios, informes, y cualquier documento de carácter público que le sean requeridas.

Artículo 10.7.-**Auditoría de determinaciones finales.-**

El Inspector General auditará las determinaciones finales y permisos de los Profesionales Autorizados y de la Oficina de Gerencia de Permisos, dentro un periodo no mayor de tres (3) meses contados a partir de la fecha en que le notifiquen los mismos. Durante los primeros tres (3) años que la Oficina de Gerencia de Permiso opere, contados a partir de la vigencia de esta Ley, el Inspector General tendrá que auditar como mínimo un cincuenta por ciento (50%) de las determinaciones finales y permisos de los Profesionales Autorizados, un veinte por ciento (20%) de las determinaciones finales y permisos de la Oficina de Gerencia y un diez por ciento (10%) de las certificaciones que emiten los Inspectores Autorizados bajo las disposiciones de esta Ley y los reglamentos que se adopten al amparo de la misma. Luego de expirado el término de tres (3) años, el Inspector General auditará anualmente un mínimo de un diez por ciento (10%) de los permisos y de las determinaciones finales de la Oficina de Gerencia, un mínimo de un veinticinco por ciento (25%) de los permisos y de las determinaciones finales y permisos de los Profesionales Autorizados y un cinco por ciento (5%) de las certificaciones que emiten los Inspectores Autorizados. El Inspector General determinará mediante reglamento un método para seleccionar las

determinaciones finales y permisos, el cual deberá ser al azar, a ser objeto de esta auditoría y la naturaleza de esta auditoría.

Excepto por lo dispuesto en el Artículo 9.10 de esta Ley, basado en los resultados de la auditoría requerida en este Artículo, el Inspector podrá imponer multas o iniciar cualquier trámite disponible al amparo de esta Ley para requerir la paralización, legalización, subsanación o rectificación de las obras de construcción o de cualquier determinación final. El Inspector General dará prioridad a la auditoría de aquellos casos en los cuales tenga que comparecer al amparo de las disposiciones del Artículo 10.3, y no podrá realizar ninguna otra auditoría subsiguiente a una determinación final con relación a estos casos, excepto para verificar la concordancia de la determinación final y el permiso expedido subsiguientemente, según aplique.

Artículo 10.8.-**Fiscalización de cumplimiento.-**

El Inspector General fiscalizará el cumplimiento de la Oficina de Gerencia, de los Profesionales Autorizados y de los Inspectores Autorizados con las disposiciones de esta Ley, relacionado a cualquier permiso expedido al amparo de la misma o cualquier ley y reglamentos aplicables. A tales fines, adjudicará querellas iniciadas *motu proprio* como resultado de su auditoría o a petición de parte. Además, impondrá multas, según establecido en el reglamento, asegurándose que bajo ningún concepto se utilicen dichas multas o querellas para realizar ataques colaterales a determinaciones finales y de los permisos que debieron haber sido presentados oportunamente, de conformidad con las demás disposiciones de esta Ley. Las disposiciones del Artículo 9.10 de esta Ley no serán obstáculo para poder proceder con cualquier acción administrativa, civil o penal contra un Profesional Autorizado, el Inspector Autorizado o cualquier persona bajo las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos o la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, y los reglamentos adoptados al amparo de esta última.

Artículo 10.9.-**Autorización a instar recursos judiciales extraordinarios.-**

Sujeto a lo dispuesto en el Artículo 9.10 y el Capítulo XIV de esta Ley, la Oficina del Inspector General queda expresamente autorizada a instar, representada por sus propios abogados o por abogados particulares que a ese propósito se contraten, el recurso judicial adecuado en ley para impedir, prohibir, anular, remover o demoler cualquier obra, proyecto o edificio construido, usado o mantenido en violación de esta Ley o de cualquiera de los reglamentos o leyes que regulen la construcción y uso de edificios y pertenencias en Puerto Rico, utilizando las vías judiciales, según dispuesto en esta Ley. Así mismo, queda autorizada a instar dichos recursos judiciales para impedir, limitar y prohibir que obstruyan, invadan o impidan en forma ilegal el desarrollo de obras de construcción autorizadas conforme a las disposiciones de esta Ley.

Además, para que se tomen las medidas preventivas o de control necesarias para lograr los propósitos de esta Ley, incluyendo, pero sin limitarse a la revocación de determinaciones finales, los reglamentos que al amparo de la misma se adopten, los Reglamentos de Planificación y cualquier otra Ley o reglamento aplicable. En aquellos casos en que pueda subsanarse la violación o error cometido, el Inspector General procurará dicha corrección como parte de la acción de cumplimiento tomada antes de ordenar la revocación.

Artículo 10.10.-**Ordenes de cierre inmediato.-**

El Inspector General tendrá la facultad de decretar el cierre inmediato de un establecimiento comercial que violente una ley o reglamento que administra la Oficina de Gerencia de Permisos. El Inspector General determinará, mediante reglamento, el procedimiento a seguir para decretar el cierre sumario aquí establecido, así como aquellos casos en los cuales será aplicable este procedimiento sumario. La orden de cierre inmediato emitida por el Inspector General a un establecimiento comercial a través del procedimiento establecido mediante el Reglamento Conjunto, será revisable ante el Tribunal de Primera Instancia.

Se confiere jurisdicción a la Oficina del Inspector General para actuar bajo este procedimiento en los municipios autónomos que tienen oficina de permisos o su equivalente, conforme a la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", cuando éstos así lo soliciten. Se permite la delegación expresa de las funciones para la consecución de los propósitos de este Artículo al funcionario que el Inspector General designe. Cualquier persona que violente una Resolución de Cierre emitida por la Oficina del Inspector General, al amparo de las disposiciones de este Artículo, estará sujeta a las multas administrativas y penalidades dispuestas en los Capítulos XIV y XVII, respectivamente. Una acción bajo este inciso no impide ni detiene cualquier otra acción administrativa o judicial contra las mismas personas o la propiedad en cuestión.

Artículo 10.11-**Inspección.-**

La Oficina del Inspector General, representada por sus miembros, consultores, contratistas, agentes o empleados, debidamente identificados, podrá entrar, acceder y examinar cualquier pertenencia, incluyendo, pero sin limitarse, a los establecimientos, locales, equipo, facilidades ubicados en la misma y los documentos de cualquier persona, entidad, firma, agencia, negocio, corporación o instrumentalidad gubernamental sujeta a su jurisdicción, con el fin de investigar o inspeccionar cumplimiento con las leyes y reglamentos aplicables. Si los dueños, poseedores o sus representantes, o funcionario a cargo, rehusaren la entrada o examen, el representante de la Oficina del Inspector General prestará declaración jurada a cualquier juez del

Tribunal de Primera Instancia haciendo constar la intención de la Oficina del Inspector General y solicitando permiso de entrada a la propiedad.

El juez, luego de que examine la prueba, si lo cree pertinente, deberá expedir una orden autorizando a cualquier representante de la Oficina del Inspector General a entrar a la pertenencia que se describe en la declaración jurada y que se archiven los originales de los documentos en la Secretaría del Tribunal y estos documentos se considerarán públicos. El representante de la Oficina del Inspector General mostrará copia de la declaración jurada y de la orden, a las personas, si alguna, que se encuentren a cargo de la pertenencia.

Artículo 10.12.-**Procedimiento para la suspensión de servicios.-**

Se autoriza a la Oficina del Inspector General a expedir una orden a las correspondientes agencias de servicio público, requiriendo la suspensión de sus servicios a cualquier pertenencia o estructura mantenida en violación de esta Ley o de cualquiera de los reglamentos o leyes que regulen la construcción y uso de edificios y pertenencias en Puerto Rico, dentro del término y mediante los mecanismos establecidos por reglamento. La orden de la Oficina del Inspector General será revisable ante el Tribunal de Primera Instancia a través del procedimiento establecido mediante el Reglamento Conjunto. La corporación pública, organismo gubernamental o ente privado dedicado a ofrecer servicios básicos reconectará el servicio interrumpido después que la parte demuestre, mediante comunicación escrita expedida por la Oficina del Inspector General, que ha cesado el uso no autorizado o ha revertido al uso para el cual se otorgó el permiso o ha legalizado el uso de la propiedad, edificio o estructura. La Oficina de Gerencia deberá dar prioridad absoluta a la evaluación y procesamiento de las solicitudes dirigidas a obtener la certificación necesaria para el restablecimiento de los servicios básicos antes señalados, la cual se deberá expedir en o antes de dos (2) días.

Artículo 10.13-**Citaciones.-**

En el cumplimiento de los deberes que le impone esta Ley, el Inspector General podrá expedir citaciones requiriendo la comparecencia de testigos, toma de deposiciones y la producción de toda clase de evidencia documental, salvo secretos de negocios. Se establece, además, que el Inspector General podrá tomar juramentos. El Inspector General podrá comparecer ante cualquier Sala del Tribunal de Primera Instancia y pedir que el Tribunal ordene el cumplimiento de la citación detallada y específica. El Tribunal de Primera Instancia dará preferencia al curso y despacho de dicha petición y tendrá autoridad para dictar órdenes haciendo obligatoria la comparecencia de testigos o la producción de cualesquiera datos o información que el Inspector General haya previamente requerido. El Tribunal de Primera Instancia tendrá facultad para castigar por desacato la desobediencia de esas órdenes. Cualquier persona

podrá ser procesada y condenada por perjurio que cometiere al prestar testimonio ante el Inspector General.

Artículo 10.14.-**Cobro de cargos, servicios y derechos.-**

El Inspector General fijará y cobrará, mediante reglamento, los cargos por: (a) la evaluación de solicitudes de expedición y renovación de autorizaciones para fungir como Profesional Autorizado; (b) el trámite, referido o investigación de querellas a petición de parte; (c) las copias de publicaciones y cualquier documento de carácter público que se le requieran; y (d) cualquier otro trámite o servicio que preste a solicitud del público en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley. No obstante, el Inspector General o la persona en quien él delegue esta facultad suministrará copia libre de costo a la Oficina del Gobernador, al Departamento de Estado, la Asamblea Legislativa y a su discreción, a las personas o entidades que cumplan con los requisitos de indigencia que establezca mediante reglamento.

Artículo 10.15.-**Convenios y remuneraciones.-**

La Oficina del Inspector General podrá suscribir convenios con cualquier organismo gubernamental del Gobierno de Puerto Rico, sus municipios, corporaciones públicas, y el Gobierno Federal, a los fines de obtener o proveer servicios profesionales o de cualquier otra naturaleza y de obtener o proveer facilidades para llevar a cabo los fines de esta Ley. Los convenios especificarán los servicios y facilidades que habrán de obtenerse o proveerse y el reembolso o pago por dichos servicios o facilidades.

Artículo 10.16.-**Oficina central y oficinas adicionales.-**

Las oficinas centrales de la Oficina del Inspector General radicarán en San Juan. Si el Inspector General lo estimare necesario para descargar sus deberes y funciones bajo esta Ley, utilizará, en coordinación con el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos, espacios de trabajo en las oficinas regionales de la Oficina de Gerencia de Permisos.

Artículo 10.17.-**Fondo Especial de la Oficina del Inspector General.-**

Salvo lo dispuesto en el Artículo 14.4, todos los cargos, derechos, multas administrativas, civiles, penalidades o pagos recibidos por la Oficina del Inspector General, establecidos en esta Ley, ingresarán en un Fondo Especial creado para esos efectos por el Secretario del Departamento de Hacienda, con el propósito de sufragar los gastos ordinarios de funcionamiento de la Oficina del Inspector General.

Artículo 10.18.-**Presupuesto.-**

Los fondos necesarios para cumplir con los propósitos de esta Ley para el presente año fiscal y los años fiscales subsiguientes, se consignarán anualmente en la Ley de Presupuesto General de Gastos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Todos los dineros que reciba la Oficina del Inspector General en el cumplimiento de su tarea de implantar las disposiciones de esta Ley, de las fuentes que se especifiquen en la misma y de cualesquiera otras fuentes, ingresarán en un fondo especial a ser creado por el Secretario del Departamento de Hacienda a favor de la Oficina del Inspector General.

Artículo 10.19.-**Compras y suministros.-**

La Oficina del Inspector General estará exenta de la aplicabilidad de las disposiciones de la Ley Núm. 164 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como "Ley de la Administración de Servicios Generales". La Oficina del Inspector General, en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley, establecerá, mediante reglamento a tales efectos, sus propios sistemas de compras, suministros, y servicios auxiliares, dentro de sanas normas de administración fiscal, económica y de eficiencia.

Artículo 10.20.-**Estudios o investigaciones.-**

La Oficina del Inspector General podrá llevar a cabo toda clase de estudios o investigaciones sobre asuntos que le afecten y, a tales fines, podrá requerir la información que sea necesaria, pertinente y esencial para lograr tales propósitos y aprobar aquellas reglas y reglamentos necesarios y razonables.

Artículo 10.21.-**Informe anual.-**

El Inspector General preparará y remitirá un informe anual al Gobernador y a la Asamblea Legislativa sobre las operaciones, querellas atendidas y la situación fiscal de la Oficina del Inspector General, junto con las recomendaciones que estime necesarias para su eficaz funcionamiento. Luego del primer informe anual, el Inspector General incluirá, al final de sus informes anuales, un resumen de las recomendaciones que ha hecho anteriormente y una descripción de la acción tomada sobre dichas recomendaciones.

CAPÍTULO XI

JUNTA REVISORA DE PERMISOS Y USO DE TERRENOS

Artículo 11.1.-**Creación de la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos.-**

Se crea la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos como organismo independiente, colegiado y especializado. Dicha entidad establecerá toda la estructura organizacional que fuere necesaria para el adecuado funcionamiento de la misma,

incluyendo el compartir recursos o componentes administrativos con la Junta de Planificación, siempre que el Gobernador lo estime necesario. La Junta Revisora tendrá como función revisar aquellas determinaciones finales provenientes de la Junta Adjudicativa, de la Oficina de Gerencia de Permisos, del Profesional Autorizado, y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V.

Artículo 11.2.-**Nombramientos.**-

Los miembros de la Junta Revisora serán nombrados por el Gobernador de Puerto Rico, con el consejo y consentimiento del Senado. La Junta Revisora estará compuesta por tres (3) miembros asociados. Uno de los miembros será ingeniero licenciado, arquitecto licenciado, planificador licenciado o profesional del campo de las ciencias naturales o ambientales. Otro miembro será un abogado licenciado. Los miembros asociados deberán tener al menos siete (7) años de experiencia luego de haber sido debidamente admitidos a ejercer sus respectivas profesiones en Puerto Rico, según aplique. No obstante, para ser nombrado como miembro de la Junta Revisora, los miembros serán personas de reconocida capacidad y conocimiento, con al menos cinco (5) años de experiencia en los procedimientos para la evaluación de permisos para el desarrollo y uso de terreno y aquellas áreas relacionadas a los propósitos de esta Ley. Todos los miembros de la Junta Revisora serán nombrados por períodos de siete (7) años.

El Gobernador designará Presidente de la Junta Revisora a un miembro asociado abogado de profesión.

El Presidente de la Junta Revisora devengará el sueldo que corresponda a un Juez del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico. Los restantes miembros asociados serán remunerados con el mismo sueldo de un Juez del Tribunal Superior de Puerto Rico. Los miembros de la Junta Revisora estarán sujetos a cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, conocida como la "Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". Ningún miembro de una Junta Revisora podrá adjudicar asuntos en los cuales tenga algún interés personal directo o indirecto o esté relacionado a cualquiera de las partes solicitantes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Además, le será de aplicabilidad cualquier penalidad, multa o sanción establecida por esta Ley.

El Gobernador también nombrará, con el consejo y consentimiento del Senado, tres (3) miembros alternos para que puedan formar parte de la Junta Revisora cuando el Presidente de ésta así lo determine. El miembro alterno recibirá compensación por concepto de dietas equivalentes a la dieta mínima establecida para los miembros de la Asamblea Legislativa, por cada día de sesión. Este nunca devengará más de treinta mil (30,000) dólares al año, los cuales serán tributables. Además, cuando el nombramiento

del miembro alterno recayere sobre un empleado del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, no devengará dieta alguna.

De estimarlo necesario y basado en el volumen de trabajo, el Presidente de la Junta Revisora podrá solicitar por escrito al Gobernador que nombre paneles adicionales de tres (3) miembros a la Junta Revisora, de conformidad con los requisitos de este Artículo, y nombrar un miembro alterno adicional junto con cada panel así añadido, ninguno de los miembros de la Junta Revisora será empleado de la Junta de Planificación, Oficina de Gerencia de Permisos o Municipio Autónomo.

Artículo 11.3.-**Remoción y Vacantes.-**

El Gobernador deberá declarar vacante el cargo de cualquier miembro de la Junta Revisora por incapacidad física o mental que le inhabilite para el desempeño de las funciones del cargo, negligencia crasa en el desempeño de sus funciones, omisión en el cumplimiento del deber o si es convicto de delito grave o que conlleva depravación moral, cualesquiera de las dos (2). Los miembros asociados y los miembros alternos mantendrán su posición dentro de la Junta Revisora hasta que sean sustituidos, con excepción de aquel o aquellos inhabilitados mentalmente o incurso en negligencia crasa, omisión en el cumplimiento del deber o convicto según un Tribunal competente.

Inmediatamente ocurra una vacante en la Presidencia de la Junta Revisora, el Gobernador deberá designar a uno de los miembros alternos ya confirmados para ocupar la Presidencia, de forma interina. Cuando el cargo de un miembro de la Junta Revisora quede vacante de forma permanente antes de expirar el término de su nombramiento, el sucesor será nombrado para completar el término del predecesor.

Artículo 11.4.-**Facultades, deberes y funciones de la Junta Revisora y su Presidente.-**

Serán facultades, deberes y funciones de la Junta Revisora y su Presidente, los siguientes:

a. Ejercer las funciones, deberes y responsabilidades impuestas en esta Ley y en cualquier otra ley que no sean incompatibles con las disposiciones de esta Ley;

b. demandar y representar a la Junta Revisora cuando sea demandada;

c. establecer toda la estructura organizacional que fuere necesaria para el adecuado funcionamiento de la Junta Revisora;

d. adoptar un sello oficial, del cual se tomará conocimiento judicial y el cual servirá para autenticar sus acuerdos, órdenes o resoluciones;

e. adoptar, enmendar y derogar los reglamentos necesarios para la estructuración de la Junta Revisora y el trámite de los asuntos presentados ante ésta, incluyendo reglamentos de emergencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme y cualquier otra ley aplicable;

f. obtener servicios, mediante contrato, de personal técnico, profesional o altamente especializado o de otra índole, que sea necesario para el desempeño de sus funciones;

g. fijar y autorizar el pago de dietas y reembolso de gastos a sus funcionarios, empleados y agentes, de conformidad con el Reglamento para estos fines del Departamento de Hacienda;

h. mediante acuerdo con el Presidente de la Junta de Planificación, deberá utilizar los recursos disponibles de dicha Agencia; siempre que el Gobernador lo estime necesario;

i. representar a la Junta Revisora en los actos y actividades que lo requieran;

j. el Presidente actuará como Juez Administrador de la Junta Revisora y podrá nombrar, sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 184 de 3 de agosto de 2004, según enmendada, conocida como "Ley para la Administración de los Recursos Humanos en el Servicio Público", empleados técnicos y de oficina que se requieran y, además, podrá contratar todos aquellos servicios administrativos, profesionales y de consulta que necesitare;

k. el Presidente tendrá discreción para asignar áreas de trabajo, en la fase administrativa de la Junta Revisora, a uno (1) o más miembros. Esta asignación de áreas de trabajo podrá ser alterada o dejada sin efecto por el Presidente cuando, a su juicio, cualquier factor o factores de interés público o de eficiencia operacional así lo amerite;

l. en los casos en que se haya constituido en paneles la Junta Revisora, el Presidente, a su discreción, podrá remover cualquier asunto de un panel y reasignarlo y deberá así mismo consignar las razones de la reasignación por escrito en el expediente;

m. el Presidente podrá, además, cuando estime que ello pueda producir un aprovechamiento más eficaz de los recursos de la Junta Revisora, deslindar las encomiendas a cada uno de los paneles;

n. en el cumplimiento de su función revisora impuesta por esta Ley, cualquier miembro de la Junta Revisora podrá expedir citaciones requiriendo la comparecencia de persona, testigo, toma de deposiciones o la presentación de toda clase de evidencia de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente;

o. cualquier miembro podrá tomar juramento;

p. cualquier citación expedida por cualquier miembro de la Junta Revisora que no fuere cumplida, podrá comparecer ante cualquier Sala del Tribunal de Primera Instancia y solicitar que dicho Tribunal ordene el cumplimiento de la misma. El Tribunal de Primera Instancia dará preferencia al curso y despacho de dicha petición. El Tribunal de Primera Instancia tendrá facultad para encontrar incurso en desacato, por desobediencia de dichas órdenes. Cualquier persona podrá ser procesada y condenada por perjurio que cometiere al prestar testimonio falso ante la Junta Revisora;

q. la Junta Revisora celebrará vistas y adjudicará los asuntos presentados ante su consideración, de manera rápida y eficiente, salvaguardando los derechos procesales y sustantivos de las partes;

r. mantendrá un expediente administrativo claro;

s. prepararán y adoptarán un Reglamento Interno para el desempeño de los deberes y facultades que esta Ley le impone;

t. cualquier otra que por esta Ley o Reglamento se le asignen;

u. la Junta Revisora podrá emitir cualquier orden, requerimiento, revocación o resolución que en derecho procedan en los casos ante su consideración.

Artículo 11.5.-**Quórum.-**

La mayoría de los miembros de la Junta Revisora constituirá quórum para la celebración de sesiones y la toma de decisiones. Todos los acuerdos de la Junta Revisora se adoptarán por mayoría de votos. Los votos de los miembros indicarán únicamente su posición a favor o en contra de la decisión, no emitirán votos explicativos. El voto de

cada miembro a favor o en contra se hará constar en los libros de actas o minutas de la Junta Revisora, los cuales serán documentos públicos.

Artículo 11.6. -**Sesiones y paneles**.-

De aumentarse el número de miembros de la Junta Revisora, según lo dispuesto en el Artículo 11.2, ésta sesionará en paneles de tres (3) miembros para adjudicar asuntos ante su consideración. La Junta Revisora se podrá reunir en pleno cuando la convoque el Presidente, para los asuntos que se establezcan mediante Reglamento Interno.

Artículo 11.7. -**Cobro de cargos, servicios y derechos**.-

La Junta Revisora fijará y cobrará, mediante Reglamento Interno, los cargos, derechos o aranceles por: (a) la presentación de recursos, según aplique; (b) las copias de cualquier documento de carácter público que se le requieran; y (c) cualquier otro trámite o servicio que preste a solicitud del público en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley. No obstante, la Junta Revisora o la persona en quien ésta delegue esta facultad suministrará copia libre de costo a la Oficina del Gobernador, al Departamento de Estado, a la Asamblea Legislativa y, a su discreción, a las personas o entidades que cumplan con los requisitos de indigencia que establezca mediante reglamento.

Artículo 11.8.-**Compras y suministros**.-

La Junta Revisora estará exenta de aplicabilidad de las disposiciones de la Ley Núm. 164 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como "Ley de la Administración de Servicios Generales". La Junta Revisora, en cumplimiento con las disposiciones de esta Ley, establecerá, mediante reglamento a tales efectos, sus propios sistemas de compras, suministros y servicios auxiliares dentro de sanas normas de administración pública, fiscal, económica y de eficiencia.

Artículo 11.9.-**Fondo Especial de la Junta Revisora**.-

Todos los pagos recibidos por la Junta Revisora establecidos en esta Ley, ingresarán en un Fondo Especial creado para esos efectos por el Secretario del Departamento de Hacienda, con el propósito de sufragar los gastos ordinarios de funcionamiento de la Junta Revisora para un año fiscal en particular, cualquier sobrante pasará al Fondo General de dicho año.

Artículo 11.10.-**Presupuesto**.-

Los fondos necesarios para que la Junta Revisora cumpla con los propósitos que se imponen en esta Ley para el presente año fiscal y los años fiscales subsiguientes, se consignarán anualmente en la Ley de Presupuesto General de Gastos del Gobierno de Puerto Rico. Cualquier dinero que reciba la Junta Revisora en el cumplimiento de su tarea de implantar las disposiciones de esta Ley, ingresarán en un Fondo Especial a ser creado por el Secretario del Departamento de Hacienda a favor de la Junta Revisora.

Artículo 11.11.-**Sucesión y nombramientos existentes.-**

La Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos será para todos los fines legales la sucesora de la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, creada al amparo de la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada. Los miembros en propiedad de la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones seguirán como miembros asociados por el término que fueron nombrados o hasta que el Gobernador nombre sus sustitutos. Todo el personal de la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones que a la vigencia de esta Ley estuviera ocupando un puesto regular de carrera, se transferirá a la Junta Revisora con dicho estatus. El personal transferido conservará igualmente sus derechos adquiridos, así como aquéllos concernientes al sistema de retiro o planes de ahorros y préstamos a los que estuvieran acogidos al aprobarse esta Ley. Aquellos empleados de confianza que a la vigencia de la presente Ley tienen derecho a reinstalación en armonía con las disposiciones aplicables de Ley, conservarán tal derecho y permanecerán en sus puestos hasta el momento que sean reinstalados.

Artículo 11.12.-**Transferencia de propiedad.-**

A la fecha de vigencia de esta Ley se le transferirá a la Junta Revisora toda propiedad o cualquier interés en ésta, récord, archivos y documentos, fondos ya asignados o a ser hechos disponibles en el futuro, incluyendo sobrantes, activos y acreencias de toda índole, obligaciones y contratos de cualquier tipo; licencias, permisos y otras autorizaciones de la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, para que los utilice para los fines de esta Ley.

Artículo 11.13.-**Transferencia de casos pendientes ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones.-**

A la fecha de vigencia de esta Ley, los casos pendientes de resolución ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, incluyendo aquellas determinaciones de los Municipios Autónomos que hasta la fecha de la vigencia de esta Ley eran apeladas ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, se transferirán a la Junta Revisora para su resolución, al amparo de las disposiciones de las leyes y reglamentos vigentes al momento de la presentación de la solicitud de la autorización objeto de la revisión.

CAPÍTULO XII

PROCEDIMIENTO ANTE LA JUNTA REVISORA DE PERMISOS Y USO DE TERRENOS

Artículo 12.1.-**Término para revisar.-**

Una parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución de la Oficina de Gerencia, de la Junta Adjudicativa, de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, o de un Profesional Autorizado, podrá presentar un recurso de revisión administrativa ante la Junta Revisora, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la actuación, determinación final o resolución de la Oficina de Gerencia, la Junta Adjudicativa, de los Municipios Autónomos con jerarquía de la I a la V, o de un Profesional Autorizado. Presentada la revisión administrativa, la Oficina de Gerencia, el Profesional Autorizado, la Junta Adjudicativa o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, elevará a la Junta Revisora copia certificada del expediente del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la radicación de la revisión.

Artículo 12.2.-**Notificación de la revisión.-**

La parte adversamente afectada notificará copia de la solicitud de revisión administrativa a la Oficina de Gerencia, a la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con la jerarquía de la I a la V, o al Profesional Autorizado, según aplique, a las partes, y a los interventores que hayan sido autorizados, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de haber radicado el recurso de revisión administrativa establecido en el Artículo 12.1 de esta Ley. Este requisito es de carácter jurisdiccional. En el propio escrito de revisión, la parte recurrente certificará a la Junta Revisora su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo o por cualquier medio electrónico que se establezca en el Reglamento Interno.

Artículo 12.3.-**Suspensión de una determinación final.-**

La Junta Revisora podrá emitir una orden dejando en suspenso, paralizando o cese y desista la efectividad de la actuación, determinación final o resolución y los procesos relacionados ante la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, o Profesional Autorizado, cuya actuación, determinación final o resolución se revisa, *motu proprio*, o a petición de parte, si la Junta Revisora determina que ocurrirían daños irreparables de no concederse la suspensión, tales como autorizar una demolición o autorizar un permiso de construcción. Dicha orden no podrá paralizar aquellas acciones administrativas que no

causen daños irreparables, tales como la solicitud de evaluación de un ante proyecto o un desarrollo preliminar.

Artículo 12.4. -**Procedimiento, Vista.-**

Al revisar las actuaciones, determinaciones finales y resoluciones de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, el Profesional Autorizado o de los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, la Junta Revisora dispondrá del recurso dentro de un periodo de ciento veinte (120) días naturales. Dicho término podrá ser prorrogado por treinta (30) días adicionales contados a partir de la radicación del recurso, en casos excepcionales, según disponga el Reglamento Interno. La Junta Revisora deberá emitir un dictamen, luego de lo cual cualquier parte interesada podrá acudir ante el Tribunal Supremo, mediante recurso de *certiorari*, conforme a lo establecido en el Capítulo XIII de esta Ley.

Si la Junta Revisora no resuelve la revisión administrativa dentro del término aquí dispuesto, la revisión se entenderá rechazada de plano. La Junta Revisora perderá jurisdicción sobre la revisión y la determinación revisada se entenderá confirmada. Vencido dicho término, comenzará a decursar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal Supremo, conforme a lo establecido en el Capítulo XIII de esta Ley.

La Junta Revisora al revisar las actuaciones, determinaciones finales o resoluciones de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa o Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, sobre asuntos de carácter discrecional, realizará una vista a instancia de la Junta Revisora o a solicitud de parte, en la cual podrá recibir prueba adicional que le permita adjudicar el caso. En cuanto a aquellos casos de carácter ministerial, la Junta Revisora podrá realizar una vista.

De celebrarse la vista, deberá notificarse previamente a las partes, según surja del expediente, conforme se establezca mediante Reglamento Interno.

Artículo 12.5.-**Estándar de revisión.-**

Las actuaciones, determinaciones finales o resoluciones de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, o de un Profesional Autorizado, según aplique, serán sostenidas si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo y las conclusiones de derecho, así como las determinaciones de hecho, serán revisables en todos sus aspectos por la Junta Revisora y el Tribunal Supremo. En cualquier caso, la Junta Revisora y el Tribunal Supremo darán deferencia al peritaje de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V o del Profesional Autorizado, según corresponda.

Artículo 12.6.-**Notificación.-**

Una vez adjudicado un asunto ante la consideración de la Junta Revisora, la resolución contendrá determinaciones de hechos y conclusiones de derecho y procederá a notificar la misma a las partes interesadas, con copia a la Oficina de Gerencia de Permisos, Profesional Autorizado, Municipio Autónomo y a la Junta de Planificación, según se establezca mediante reglamento. La parte adversamente afectada por una notificación de resolución de la Junta Revisora podrá presentar un recurso de *certiorari*, conforme a lo establecido en el Capítulo XIII de esta Ley.

Artículo 12.7. -**Reconsideración.-**

Una parte adversamente afectada por una resolución de la Junta Revisora por un asunto discrecional podrá presentar una moción de reconsideración, dentro de quince (15) días naturales desde la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la resolución. Cuando esta fecha sea distinta a la del archivo en autos, el término comenzará a decursar a partir del depósito en el correo de la resolución o a partir de la fecha en que se notifique por cualquier medio electrónico, lo que sea primero, según se establezca por reglamento. La parte adversamente afectada que presente una moción de reconsideración ante la Junta Revisora notificará la misma a todas las partes, mediante correo certificado con acuse de recibo o por cualquier medio electrónico. Dentro de diez (10) días naturales, desde la presentación de la moción de reconsideración, la parte promovida presentará su oposición y la Junta Revisora resolverá dentro de los treinta (30) días naturales siguientes de haber sido debidamente radicada la moción de reconsideración por la parte adversamente afectada. Si la Junta Revisora tomare alguna determinación en su consideración, el término para recurrir al Tribunal Supremo empezará a decursar desde la fecha en que se archiva en autos copia de la notificación de la decisión de la Junta Revisora a las partes resolviendo la moción de reconsideración. Si la Junta Revisora dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los treinta (30) días de haberse presentado, se entenderá que ésta ha sido rechazada de plano y los términos para recurrir al Tribunal Supremo comenzarán a decursar una vez vencido el término de treinta (30) días naturales para resolver la moción de reconsideración. Los términos antes mencionados no serán prorrogables. No se permitirá la presentación de más de una moción de reconsideración por la misma parte, de haberle sido denegada la primera.

CAPÍTULO XIII

PROCEDIMIENTO ANTE EL TRIBUNAL SUPREMO

Artículo 13.1.-**Término para recurrir al Tribunal Supremo.-**

Cualquier parte adversamente afectada por una resolución de la Junta Revisora tendrá treinta (30) días naturales para presentar su recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo. El término aquí dispuesto es de carácter jurisdiccional. Si el Tribunal Supremo así lo solicita, la Junta Revisora elevará al Tribunal Supremo los autos del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la presentación del recurso.

Artículo 13.2.-**Notificación del recurso.-**

La parte recurrente notificará con copia de la presentación de la solicitud del recurso de *certiorari* a todas las partes, incluyendo la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, el Municipio Autónomo con la Jerarquía de la I a la V, o el Profesional Autorizado, según aplique y a la Junta Revisora, el mismo día de haber presentado el recurso, mediante el procedimiento que establezca el Reglamento Conjunto. Este requisito es de carácter jurisdiccional. En el escrito la parte peticionaria certificará al Tribunal Supremo su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo y por cualquier medio electrónico que se establezca por ley o reglamento.

Artículo 13.3-**Suspensión de una determinación final.-**

El Tribunal Supremo podrá emitir una orden dejando en suspenso la resolución recurrida y los procesos relacionados a la misma *motu proprio* o a petición de parte, si el Tribunal Supremo determina que ocurrirían daños irreparables de no concederse la suspensión. Dicha orden no podrá paralizar aquellas acciones administrativas que no causen daños irreparables, tales como la solicitud de evaluación de un anteproyecto o un desarrollo preliminar.

Artículo 13.4.-**Estándar de revisión.-**

La actuación, determinación final o resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V, del Profesional Autorizado o de la Junta Revisora será sostenida por el Tribunal Supremo si se basa en evidencia sustancial que obre en el expediente. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos.

Artículo 13.5.-**Reconsideración.-**

Cada parte tendrá derecho a presentar una (1) moción de reconsideración ante el Tribunal Supremo.

Artículo 13.6.-**Imposición de costas y sanciones.-**

Las costas se concederán a favor de la parte que prevalezca. Si el Tribunal Supremo determina que el recurso ante su consideración es frívolo o que se presentó para dilatar los procedimientos, lo denegará o desestimará, según sea el caso, e impondrá a la parte promovente o a su abogado las costas, los gastos, los honorarios de abogado y la sanción económica que estime apropiada, la cual deberá reflejar, en lo posible, el costo de la dilación para el Estado y para la parte recurrida causado por la interposición del recurso, conforme a las guías establecidas por el Tribunal Supremo. En el caso que la parte promovente o promovida esté representada por algún grupo de la comunidad, entidad o portavoz, este último será solidariamente responsable por las sanciones que se le impongan a dicha parte.

CAPÍTULO XIV

PROCEDIMIENTO DE QUERELLAS Y OTRAS DISPOSICIONES ANTE EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA

Artículo 14.1.-**Recursos exclusivos.-**

Excepto lo dispuesto en el Capítulo X de esta Ley, los procedimientos de revisión administrativa y judicial descritos en los Capítulos XII y XIII serán los únicos aplicables y disponibles para cuestionar las actuaciones, determinaciones finales o resoluciones emitidas por la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o el Profesional Autorizado al amparo de esta Ley. Si alguna otra agencia, dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público, o una persona privada (natural o jurídica) que tenga o no interés propietario o que sea colindante, propietaria u ocupante de una propiedad vecina a la cual su interés personal se vea adversa o sustancialmente afectado, podrán presentar querella alegando una violación de ley o reglamento ante la Oficina del Inspector General, sujeto a lo dispuesto en el Capítulo X y el presente.

En aquellos casos en que la propiedad en controversia esté ubicada en un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, la querella deberá ser presentada ante dicho Municipio. En el caso en el cual la propiedad ubique en más de un Municipio, la querella deberá ser presentada en el Municipio que haya otorgado el permiso.

Artículo 14.2.-**Procedimiento Judicial Para Solicitar Revocación de Permisos o Paralización de Obras o de Uso; Inspector General; Requisito de Fianza.-**

En aquellos casos, en respuesta a una querella tal como la que se describe en el Artículo 14.1, el Inspector General tendrá quince (15) días naturales para investigar la misma. Si el Inspector General luego de hacer la investigación correspondiente, decide ejercer sus facultades al amparo del Capítulo X de esta Ley, podrá solicitar la revocación del permiso, la paralización de la obra de construcción o la paralización de un alegado

uso no autorizado por la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, el Profesional Autorizado o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, siempre que no esté en conflicto con el Artículo 10.10 de esta Ley, deberá acudir ante el Tribunal de Primera Instancia para solicitar una orden judicial a esos efectos. No obstante, si el Inspector General de Permisos no actúa en el término de quince (15) días naturales aquí dispuesto, el querellante podrá acudir al Tribunal de Primera Instancia a solicitar los remedios antes mencionados. En cualquier caso, el Tribunal de Primera Instancia deberá celebrar vista dentro de un término no mayor de diez (10) días naturales de presentado el recurso y previo a conceder los remedios solicitados, y deberá dictar sentencia en un término no mayor de veinte (20) días naturales desde la presentación de la demanda. En aquellos casos en que por alguna razón el Tribunal emita orden judicial, concediendo los remedios solicitados sin dar notificación debida a las partes y/o sin celebrar una vista previa, la orden judicial no será válida, ni tendrá efecto alguno, ni será ejecutable, hasta tanto el peticionario preste una fianza suficiente para cubrir todos los daños que pudiese ocasionarse a la parte demandada, si al final del proceso judicial resulta que la causa de acción del peticionario no es procedente. En todo caso, el cálculo de los daños a ser cubiertos por la fianza será hecho a base de todos los factores establecidos en el Reglamento Conjunto, siguiendo criterios razonables, y el Tribunal de Primera Instancia no podrá aceptar la prestación de una fianza que provenga de una aseguradora o afianzadora que no pueda demostrar que claramente posee suficiente solvencia y capacidad financiera para responder por todos los daños, según el cálculo de posibles daños que haga el Tribunal.

Artículo 14.3.-**Procedimiento Aplicable en Casos de Peligro Grave, Inminente e Inmediato a la Salud o Seguridad Pública; Ordenes Inmediatas de Cese y Desista; Agencias, y otras instrumentalidades públicas.-**

En aquellos casos de riesgo de peligro grave, inminente e inmediato a la salud o seguridad de personas o el medioambiente, y que no pueda evitarse de otro modo sin tomar acción inmediata, las Entidades Gubernamentales Concernidas y la Oficina del Inspector podrán emitir órdenes temporeras de cese y desista en el momento que estimen necesario, sin intervención o autorización judicial previa, ni del Inspector General, siguiendo los criterios a establecerse, mediante reglamento. La orden deberá estar sujeta a lo siguiente: la orden temporera de cese y desista administrativa emitida bajo tales circunstancias perderá vigor, eficacia y valor, y no será ejecutable, luego de transcurridos diez (10) días naturales de expedirse por la Entidad Gubernamental Concernida o el Inspector General, salvo que el Tribunal de Primera Instancia del Gobierno de Puerto Rico, a petición de la Entidad Gubernamental Concernida o el Inspector General, celebre una vista evidenciaria y determine necesario extender su vigencia por un término máximo de veinte (20) días naturales adicionales, mediante Resolución u Orden Judicial. Si persiste las circunstancias y condiciones que llevarán al Tribunal a expedir la orden de paralización o de cese y desista, la parte interesada podrá solicitar a dicho foro una extensión de la misma antes de que expire el término de

la orden previa. En todos los demás casos, se seguirá el procedimiento establecido en los Artículos 14.1 y 14.2, o en otros Capítulos de esta Ley, según aplique.

Artículo 14.4. -**Querellas de cumplimiento y multas.-**

El público en general podrá presentar querellas ante la Oficina del Inspector General de Permisos, Entidades Gubernamentales Concernidas o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V. Dichas querellas atenderán el alegado incumplimiento con: (a) las disposiciones de los permisos expedidos; (b) la alegada ausencia de un permiso requerido; o (c) el incumplimiento con cualquier disposición de esta Ley, el Reglamento Conjunto adoptado al amparo de la misma, las Leyes Habilitadoras de las Entidades Gubernamentales Concernidas, la Ley de Municipios Autónomos o los Reglamentos, según corresponda.

En aquellos casos en que la querella de cumplimiento es de las fiscalizadas por el Inspector General dentro de su jurisdicción, la misma será investigada dentro de los quince (15) días laborales de presentada ante la Oficina del Inspector General. Si de la investigación surge que las alegaciones son ciertas, el Inspector General procederá a expedir una multa administrativa. El Inspector General también podrá, de ser aplicable, referir el asunto al Secretario de Justicia para que inicie el trámite necesario para la imposición de las penalidades dispuestas en esta Ley.

En los casos en que la querella de cumplimiento es de las fiscalizadas por las Entidades Gubernamentales Concernidas o por los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a al V, conforme a su jurisdicción, éstos investigarán la misma dentro del término de quince (15) días laborables de recibida la querella. Si de la investigación surge que las alegaciones son ciertas, éstos procederán a expedir una multa, cuyo monto será establecido, de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley Habilitadora de la Entidad Gubernamental Concernida, por los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, leyes especiales y reglamentos. El término para resolver dicha querella será establecido mediante Reglamento.

Las Entidades Gubernamentales Concernidas o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, podrán a su discreción referir las querellas de fiscalización de cumplimento presentadas ante sí y bajo su jurisdicción al Inspector General para que investigue la misma, según el procedimiento establecido en este Artículo.

La parte adversamente afectada por una multa expedida por el Inspector General, la Entidad Gubernamental Concernida o por los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, podrá solicitar revisión al Tribunal de Primera Instancia.

Estas multas constituirán un gravamen real sobre el título de la propiedad involucrada en la violación o violaciones. Las multas impuestas por las Entidades

Gubernamentales Concernidas o los Municipios Autónomos con la Jerarquía de la I a la V y adjudicadas por el Inspector General, serán pagadas a la orden del Secretario de Hacienda en el caso de la Entidad Gubernamental Concernida o del Municipio Autónomo, según corresponda. La Oficina del Inspector General tendrá derecho al pago de una suma por concepto del trámite del caso, según se determine por Reglamento.

Artículo 14.5.-**Multas administrativas.-**

Sujeto a lo dispuesto en el Artículo 14.4, la Oficina del Inspector General tiene la facultad de expedir multas administrativas a cualquier persona, natural o jurídica, que:

a. Infrinja esta Ley, el reglamento conjunto adoptado, los permisos o condiciones de los permisos expedidos al amparo de la misma o los Reglamentos de Planificación o cualquier otra ley aplicable. Las multas administrativas no excederán de cincuenta mil (50,000) dólares por cada infracción, entendiéndose que cada día que subsista la infracción se considerará como una violación independiente;

b. Dejare de cumplir con cualquier resolución, orden o decisión emitida. Las multas administrativas no excederán de cincuenta mil (50,000) dólares por cada infracción, entendiéndose que cada día que subsista la infracción se considerará como una violación independiente;

c. Si se ha incurrido en contumacia en la comisión o continuación de actos en violación a esta Ley o a los reglamentos adoptados al amparo de la misma o a los Reglamentos de Planificación, la Oficina del Inspector General, en el ejercicio de su discreción, podrá imponer una multa administrativa adicional de hasta un máximo de cien mil (100,000) dólares, por cada violación.

d. Las multas administrativas que por esta Ley se imponen, serán también de aplicabilidad a aquella persona que obstruya, limite, paralice o invada, sin autoridad de Ley, una actividad de construcción o uso autorizado ,conforme a lo dispuesto en esta Ley.

La Oficina del Inspector General establecerá, mediante el Reglamento Conjunto, los parámetros y procedimientos para la imposición de las multas administrativas establecidas en los incisos (a) a la (d) de este Artículo, basado en la severidad de la violación, término por el cual se extendió la violación, reincidencia, el beneficio económico derivado de la comisión de la violación y el riesgo o los daños causados a la salud y/o a la seguridad como resultado de la violación. El importe de todas las multas administrativas impuestas por la Oficina del Inspector General al amparo de las

disposiciones de esta Ley ingresará al Fondo Especial que el Secretario del Departamento de Hacienda establecerá a favor de la Oficina del Inspector General, según el Artículo 10.17 de esta Ley. La facultad de imponer multas administrativas que se le otorga a la Oficina del Inspector General no sustituye ni menoscaba la facultad de iniciar cualquier procedimiento judicial, ya fuera civil o criminal, que sea aplicable por cualesquiera de las Entidades Gubernamentales Concernidas.

Artículo 14.6.-**Procedimientos para multas administrativas**.-

Sujeto a lo dispuesto en el Artículo 14.4 y 14.5, el procedimiento establecido en este Artículo será utilizado por el Inspector General de Permisos, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V y las Entidades Gubernamentales Concernidas, sujeto a la jurisdicción que le corresponda.

a. El Inspector General, las Entidades Gubernamentales Concernidas, y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o sus representantes autorizados, podrán expedir multas administrativas, a instrumentalidades públicas, personas, naturales o jurídicas, que violen o incumplan disposiciones de esta Ley, cualquier restricción, reglamento u orden adoptada en virtud de esta Ley y otras leyes y que estén dentro del ámbito de su jurisdicción. El procedimiento para emitir dichas multas se establecerá mediante Reglamento Conjunto.

b. En la estructuración de este procedimiento, el Inspector General, las Entidades Gubernamentales Concernidas, y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o sus representantes autorizados, podrán valerse de los servicios de sus funcionarios y empleados, y de la fuerza policíaca para expedir boletos de multas administrativas. Los formularios para dichos boletos serán preparados, pre-impresos, identificados individualmente y distribuidos de acuerdo con el reglamento que, para dicho propósito, promulgará la Oficina del Inspector General. La persona que expida el boleto lo firmará y expresará claramente en el mismo la falta administrativa alegada, la disposición legal infringida, la fecha de entrega del boleto y el monto de la multa administrativa a pagarse.

c. El representante del Inspector General, las Entidades Gubernamentales Concernidas o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, entregarán copia del boleto a la persona que esté a cargo de la propiedad, sea su dueño, agente, empleado, encargado, cesionario, arrendatario, o causahabiente. La copia así entregada en adición a la información requerida en el inciso (b), contendrá en el reverso las instrucciones para solicitar un recurso de reconsideración y revisión.

CAPÍTULO XV

REGLAMENTO CONJUNTO DE PERMISOS PARA OBRAS DE CONSTRUCCION Y USO DE TERRENOS

Artículo 15.1.-**Reglamento Conjunto.-**

En cumplimiento con las disposiciones de esta Ley, la Oficina de Gerencia de Permisos, la Oficina del Inspector General y las Entidades Gubernamentales Concernidas, según aplique, prepararán y adoptarán, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, y la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, un Reglamento Conjunto para establecer y aplicar: (a) un sistema uniforme de adjudicación; (b) la evaluación y expedición de determinaciones finales, permisos y recomendaciones relacionados a obras de construcción y uso de terrenos; (c) las guías de diseño verde para capacitación de los Profesionales y a cualquier otra persona que le interese certificarse bajo las guías de diseño verde de Puerto Rico; (d) procedimiento de querellas ante el Inspector General, Entidades Gubernamentales Concernidas y Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según aplique; y (e) cualquier otro asunto que esta Ley haya referido atenderse mediante el Reglamento Conjunto. El "Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos" se conocerá como el "Reglamento Conjunto" y deberá ser aprobado por la Junta de Planificación y firmado por el Gobernador. La preparación del Reglamento Conjunto de Permisos estará exenta de cumplir con la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como "Ley de Política Pública Ambiental".

Las entidades arriba enumeradas tendrán treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la vigencia de esta Ley, para iniciar el proceso de preparación del Reglamento Conjunto, el cual concluirá dentro de los ciento ochenta días (180) siguientes a la fecha de la vigencia de esta Ley. La Junta de Planificación establecerá, mediante guías internas, el mecanismo que regirá el proceso de la preparación del Reglamento Conjunto. Para la aprobación del Reglamento Conjunto se garantizará amplia participación a la ciudadanía mediante vistas públicas. Además, bajo ninguna circunstancia la Oficina de Gerencia de Permisos comenzará a funcionar sin la debida aprobación del Reglamento Conjunto. El Reglamento Conjunto será suplementario a la presente Ley y prevalecerá sobre cualquier otro reglamento.

La enmienda de un Artículo o parte del Reglamento Conjunto no requerirá la enmienda de la totalidad del mismo. En el caso de enmiendas parciales al Reglamento Conjunto, las mismas sólo requerirán la adopción de los entes gubernamentales arriba enumerados afectados por las mismas y la aprobación de la Junta de Planificación.

Si la Junta de Planificación no está de acuerdo con alguna disposición que se determina incluir en el Reglamento Conjunto, sea al momento de su adopción,

conforme al primer párrafo de este Artículo, o en el proceso de enmiendas, conforme al segundo párrafo de este Artículo, ésta emitirá una resolución en la que detallará su objeción y la devolverá a los entes gubernamentales arriba enumerados afectados por las mismas para que éstos enmienden el texto propuesto. Si las Entidades Gubernamentales Concernidas, la Oficina de Gerencia de Permisos, el Inspector General y la Junta de Planificación no pueden llegar a un acuerdo en torno al texto propuesto, se le someterá el texto sugerido junto a la resolución, objetándolo de la Junta de Planificación al Gobernador quien tomará la decisión final en torno a la disposición reglamentaria en disputa. La Oficina de Gerencia de Permisos, la Oficina del Inspector General y las Entidades Gubernamentales Concernidas tendrán ciento ochenta (180) días para adoptar el Reglamento Conjunto a partir de la fecha de la vigencia de esta Ley.

Artículo 15.2.-**Participación e Intervención.-**

El Reglamento Conjunto establecerá los criterios, términos y procedimientos relativos a la participación en el proceso de evaluación de determinaciones finales, permisos, así como cualquier procedimiento adjudicativo requerido bajo las disposiciones de esta Ley y con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 1.5 de esta Ley. A los fines y propósitos de esta Ley y su Reglamento, no se concede por sí solos derecho a intervenir: (a) el mero hecho de pertenecer a la misma industria o negocio; (b) participar en un procedimiento sin solicitar oportunamente intervención a través de los mecanismos provistos, aun si dicha participación es continua, activa o repetida; (c) la mera comparecencia a un procedimiento público; (d) el declarar en un procedimiento público; (e) el suplir evidencia documental; o (f) el participar en un procedimiento público en calidad de *amicus curiae*. La solicitud de intervención se concederá si se cumple con cualquiera de los siguientes criterios: (i) que no existan otros medios en derecho para que el peticionario pueda proteger adecuadamente su interés; (ii) que el interés del peticionario no esté representado adecuadamente por las partes en el procedimiento; (iii) que el interés del peticionario pueda ser sustancialmente afectado por el procedimiento; y (iv) de ser aplicable, si el peticionario representa o es portavoz de otros grupos o entidades de la comunidad que podría verse sustancialmente afectada por la actuación, determinación final o resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa y de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V. La Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa y de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, podrán requerir al peticionario que se le someta evidencia adicional para poder emitir la determinación correspondiente con respecto a la solicitud de intervención. Si éstas deciden denegar una solicitud de intervención en un procedimiento adjudicativo notificará su determinación por escrito al peticionario, e incluirá los fundamentos de la misma y advertirá al peticionario de su derecho a recurrir de la misma al final del procedimiento adjudicativo de intervención ante la Junta Revisora, en cumplimiento con los requisitos establecidos en el Capítulo XII de esta Ley. Las disposiciones de este Artículo no serán de aplicación a las personas que

quieran comentar sobre las DIA relativas a un permiso, en estos casos aplicará lo dispuesto en el Artículo 8.5 de esta Ley.

CAPÍTULO XVI

CERTIFICACIÓN DE PLANOS Y DOCUMENTOS

Artículo 16.1.-**Certificación de Planos y Documentos**

Se faculta al Inspector General a adjudicar cualquier querella e imponer multas o sanciones relacionadas a la certificación de planos y documentos por actos en contravención de las leyes y reglamentos aplicables, incluyendo la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada. Las multas, sanciones y penalidades a ser impuestas por dichos actos serán las provistas en esta Ley.

En la solicitud del Permiso Verde se incorporará el plano que certifique y evidencie que el diseño cumple con la pre-cualificación de diseño verde establecidos en las guías del Reglamento Conjunto.

Artículo 16.2.-**Deber de Informar**

Siempre que la Oficina del Inspector General establezca responsabilidad por la violación a esta Ley o cualquier ley aplicable por parte de cualquier profesional que certifique planos o documentos o la inspección de una obra, notificará al Departamento de Justicia, a la Junta de Planificación, al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, a la Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, la Junta Examinadora de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, a la Junta Examinadora de Geólogos, a la Junta Examinadora de Planificadores, al Colegio de Abogados, a la Oficina de Gerencia de Permisos y a cualquier otra entidad profesional, según aplique, para que proceda con las acciones que en derecho correspondan. El hecho de no efectuar tal notificación, no relevará al profesional que certifica de su responsabilidad.

CAPÍTULO XVII

PENALIDADES

Artículo 17.1. -**Penalidades**

a. Toda persona que infrinja cualesquiera de las disposiciones de esta Ley, cualquier reglamento adoptado, permiso o permiso denegado, o recomendación, expedido o denegado al amparo de la misma o cualquier otra ley aplicable, será culpable de delito grave de cuarto grado, y convicta

que fuere, será sancionada con pena de reclusión que no excederá de ciento ochenta (180) días o multa que no excederá de diez mil (10,000) dólares; o ambas penas a discreción del Tribunal. En caso de reincidencia, incurrirá en delito grave de tercer grado, adicional a cualquier otra penalidad. Esta penalidad ha de ser extensiva a las personas que paralicen, obstruyan, invadan o interrumpan sin autoridad legal obras o actividades de construcción o usos autorizados en virtud de esta Ley;

b. Toda persona que infrinja una orden o resolución de cierre emitida por la Oficina del Inspector General será culpable de delito grave de cuarto grado y, convicta que fuere, será sancionada con pena de reclusión que no excederá de ciento ochenta (180) días o multa que no excederá de diez mil (10,000) dólares por cada día en que se mantenga la infracción a esta Ley o reglamentos; o ambas penas a discreción del Tribunal;

c. Toda persona que durante el proceso de solicitud de un permiso, intencionalmente o por negligencia crasa con el fin de conseguir que se le expida una determinación final, emita una recomendación o aprobación a la obra: (a) ofrezca información o hechos falsos; (b) o el diseño de la obra no se ajuste a la ley y reglamentos; (c) o indique hechos o dimensiones que no sean ciertas o correctas; (d) u ocultare información, al someter una certificación, incurrirá en delito grave de cuarto grado, y convicta que fuere, será sancionada con pena de reclusión que no será menor de seis (6) meses y un (1) día ni mayor de tres (3) años o multa que no excederá de diez mil (10,000) dólares por cada infracción a esta Ley; o ambas penas a discreción del Tribunal. Además, el Tribunal establecerá el período por el que dicha persona quedará inhabilitada para someter planos o documentos para los propósitos de esta Ley, la cual no será menor de seis (6) meses ni mayor de cinco (5) años. Si la persona fuese convicta en una segunda ocasión por el delito que aquí se establece, o si su primera falta ocasionara daños a la vida o propiedad de otros, quedará permanentemente inhabilitada para someter solicitudes o documentos para los propósitos de esta Ley. El Tribunal impondrá también la pena de suspensión o revocación de licencia en caso de reincidencia sin que se entienda como una limitación a la acción que tomará el Colegio al cual pertenezca el profesional sancionado, independientemente del resultado o decisión de dicho Tribunal;

d. Toda persona que sin la debida autorización de la Oficina de Gerencia o por negligencia crasa altere la construcción de una obra de tal forma que varíe de los planos o documentos, o el proyecto según aprobado, conforme a las disposiciones de esta Ley, incurrirá en delito grave de cuarto grado, y convicta que fuere, será sancionada con pena de reclusión que no será

menor seis (6) meses y un (1) día ni mayor de tres (3) años y/o multa que no excederá de veinte mil (20,000) dólares por cada infracción, por cada día en que la violación se mantuvo; o ambas penas a discreción del Tribunal;

e. Si como consecuencia de la conducta expresada en los incisos (c) y (d) de este Artículo, ocurre una lesión que requiera atención médica, ayuda profesional especializada o tratamiento ambulatorio, la persona causante incurrirá en delito grave de cuarto grado y, de ser convicta, se le impondrá una pena de reclusión por un término fijo mínimo de un (1) año y máximo de cinco (5) años y/o una multa no menor de cincuenta mil (50,000) dólares más una cantidad igual para resarcir a los perjudicados individualmente sin perjuicio a las partes de reclamar compensación adicional en los correspondientes foros. Si la persona fuese convicta en más de una ocasión por el delito que aquí se establece, quedará permanentemente inhabilitada para someter solicitudes y documentos para los propósitos de esta Ley y el Tribunal impondrá la revocación de licencia, independientemente de la decisión que pudiera tomar el Colegio al cual pertenezca el profesional colegiado;

f. Si como consecuencia natural de la conducta expresada en los incisos (c) y (d) de este Artículo, ocurre una lesión que requiera hospitalización o genere un daño permanente, la persona causante incurrirá en delito grave de tercer grado y de ser convicta, se le impondrá una pena de reclusión por un término no menor de tres (3) años y una multa no menor de cien mil (100,000) dólares y si la persona quedará permanentemente inhabilitada para someter solicitudes y documentos para los propósitos de esta Ley. Si por el contrario, como consecuencia natural de la conducta expresada en los incisos (c) y (d) de este Artículo, se ocasiona una muerte de un ser humano mediando negligencia crasa, la persona causante incurrirá en delito grave de cuarto grado, y convicta que fuere, será sancionada con pena de reclusión que no será menor de cinco (5) años ni mayor de ocho (8) años o multa que no excederá de cien mil (100,000) dólares por cada infracción; o, ambas penas a discreción del Tribunal. El Tribunal impondrá también la pena de revocación de licencia por cualquier situación bajo este inciso;

g. El contratista o constructor de una obra vendrá obligado a efectuar alteraciones y reconstrucciones, o restituir a su diseño conforme a los planos aprobados, para corregir los vicios o defectos de construcción, o desviaciones del diseño establecido en los planos aprobados, que se hubieran construido en violación de la autorización otorgada y de los reglamentos aplicables.

h. Toda persona, entidad, agencia, instrumentalidad, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o cualquier otro autorizado a expedir permisos, otorgue un permiso provisional en violación a las disposiciones de esta Ley, se le impondrá una multa de diez mil (10,000) dólares.

Las disposiciones de este Artículo no limitan lo dispuesto por las leyes que regulan las profesiones, sus certificaciones o licencias de los Profesionales e Inspectores Autorizados, así como las de cualquier otro oficio, para acción disciplinaria por violaciones a las mismas, independientemente de cualquier acción criminal instada bajo esta Ley. El Tribunal notificará cualquier sentencia dictada por violaciones a esta Ley al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, a la Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, al Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, a la Junta Examinadora de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, a la Junta Examinadora de Planificadores, a la Junta Examinadora de Geólogos, al Colegio de Abogados, a la Oficina de Gerencia, a la Oficina del Inspector General, y a cualquier otra entidad profesional, según aplique. Se dispone que la responsabilidad penal descrita en el inciso (c) de este Artículo no prescribirá; en cuanto al inciso (d) de este Artículo, se dispone prescribirá a los cinco (5) años a partir de la fecha en que se descubrió el acto constitutivo de delito. Se dispone que en los delitos descritos en los incisos (f) y (g) de este Artículo, la acción penal prescriba a los veinte (20) años desde la aprobación del permiso.

CAPÍTULO XVIII

DISPOSICIONES GENERALES Y TRANSITORIAS

Artículo 18.1.-**Casos pendientes ante la consideración de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o las Entidades Gubernamentales Concernidas**.-

Cualquier procedimiento administrativo, caso, querella o acusación pendiente por violaciones a las leyes o parte de éstas, o reglamentos derogados o afectados por esta Ley, que ocurran con anterioridad a la fecha de vigencia de esta Ley, se transferirán a la Oficina del Inspector General o la Junta Revisora, según aplique, para que se sigan tramitando bajo la ley vigente al momento de haberse cometido la violación. Cualquier acción civil radicada en relación con la estructuración de cualquiera de las leyes, o partes de éstas, derogadas o afectadas por esta Ley, y en trámite antes de la fecha de vigencia de esta Ley, no quedará afectada por ninguna de las derogaciones o modificaciones formuladas por esta Ley.

Artículo 18.2.-**Solicitudes pendientes de trámite.**-

Las solicitudes de permisos, certificación para la prevención de incendios,

certificación de salud ambiental, debidamente presentadas en la Administración de Reglamentos y Permisos, la Junta de Planificación o las Entidades Gubernamentales Concernidas antes de la fecha de efectividad de esta Ley, serán transferidas a la Oficina de Gerencia para que emita una determinación final bajo las disposiciones de ley aplicables al momento de la presentación de dichas solicitudes. Sin embargo, en caso de que bajo las disposiciones de esta Ley pudiera expedirse un permiso o recomendación así solicitado, que de aplicarse las disposiciones de leyes anteriores no podría expedirse, entonces la Oficina de Gerencia lo expedirá bajo esta Ley o el Reglamento Conjunto que se adopte al amparo de la misma.

Artículo 18.3.-**Ordenes administrativas, cartas circulares, memorandos.-**

Cualquier orden administrativa, carta circular, memorando o documento interpretativo de la Junta de Planificación, de la Administración de Reglamentos y Permisos, las Entidades Gubernamentales Concernidas y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, sobre cualquier asunto cubierto por esta Ley deberá ser evaluado y enmendado, según corresponda, dentro de los términos previstos para la aprobación y adopción de los reglamentos creados al amparo de esta Ley. Cualquier orden administrativa, carta circular, memorando o documento interpretativo que sea inconsistente con las disposiciones de esta Ley o los reglamentos que se adopten al amparo de la misma, ésta carecerá de validez y eficacia.

Artículo 18.4.-**Recopilación de información y creación de bases de datos.-**

A petición del Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos, en coordinación con la Junta de Planificación, las Entidades Gubernamentales Concernidas obtendrán, compilarán y proveerán a la Oficina de Gerencia, toda aquella información o documentación en papel, digital, o de cualquier otro tipo que sea necesaria para el cumplimiento de las facultades y deberes que bajo esta Ley se le asignan a la Oficina de Gerencia de Permisos.

Artículo 18.5.-**Cooperación y acceso a información y bases de datos.-**

Las Entidades Gubernamentales Concernidas tienen el deber continuo de proveer a la Oficina de Gerencia de Permisos, toda aquella información o documentación en papel, en forma digital, o de cualquier otro tipo que sea necesaria para el cumplimiento de las facultades y deberes que bajo esta Ley se le asignan a la Oficina de Gerencia de Permisos.

Artículo 18.6.-**Exención de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.-**

Se eximen de todas las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme todos los procedimientos para la evaluación, otorgamiento o denegación de

determinaciones finales y permisos, recomendaciones, certificaciones, licencias, certificados o cualquier otra autorización similar otorgada por la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, Profesional Autorizado e Inspector Autorizado, así como la adjudicación de querellas u órdenes administrativas por el Inspector General, por la Entidades Gubernamentales Concernidas, o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, al amparo de las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 18.7.-**Revisión general de reglamentos.-**

Dentro del término de ciento ochenta (180) días contados a partir de que entre en vigor esta Ley, las Entidades Gubernamentales Concernidas y todos los departamentos, agencias, municipios, corporaciones e instrumentalidades públicas del Gobierno de Puerto Rico y sus subdivisiones políticas revisarán, enmendarán o derogarán sus reglamentos administrativos, órdenes administrativas, memorandos, estableciendo procedimientos, políticas y formularios de permisos con la intención de simplificar, aclarar y reducir los procesos de permisos para atemperarlos a la política pública establecida mediante esta Ley. Dicha revisión persigue hacer más específicos, claros y precisos los requisitos que se establecen en los reglamentos, eliminar los usos y costumbres utilizados al margen de la reglamentación, simplificar al máximo el número de permisos y autorizaciones que se requieren al ente regulador. Esta revisión tiene que eliminar aquellas deficiencias e inconsistencias que no permitan el fiel y total cumplimiento de los fines y disposiciones de esta Ley. Dentro del término de treinta (30) días contados a partir de concluido el periodo arriba establecido, la Junta de Planificación someterá un informe al Gobernador y a la Asamblea Legislativa de Puerto Rico.

Artículo 18.8.-**Responsabilidad.-**

La Oficina de Gerencia, la Oficina del Inspector General, la Junta Adjudicativa, la Junta Revisora, los Oficiales de Permisos y sus directores individuales y los oficiales, agentes o empleados de éstas no incurrirán en responsabilidad civil por cualquier acción tomada de buena fe en el desempeño de sus deberes y responsabilidades, conforme a las disposiciones de esta Ley, y serán indemnizados por todos los costos que incurran con relación a cualquier reclamación para la cual gozan de inmunidad, de acuerdo a lo aquí dispuesto y bajo las leyes de Puerto Rico y los Estados Unidos de América. Los Profesionales Autorizados no estarán cobijados bajo esta disposición y responderán individualmente en cualquier acto judicial que se origine contra el Estado.

Artículo 18.9.-**Presupuestos de Transición**

Los fondos necesarios para la creación e implementación de la Oficina de Gerencia, y la Oficina del Inspector provendrán, de entre otras fuentes, los fondos

identificados por la Oficina de Gerencia y Presupuesto en la Administración de Reglamentos y Permisos y de las Entidades Gubernamentales Concernidas, los cuales serán depositados en un Fondo Especial de la Administración de Reglamentos y Permisos. Los fondos depositados en dicha cuenta serán desembolsados por el Secretario de Hacienda, a petición del Director Ejecutivo y el Inspector General para cumplir los propósitos de esta Ley.

Artículo 18.10.-**Disposiciones Relativas a los Municipios.**-

En armonía con las facultades autonómicas que le concede a los Municipios la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", los Municipios Autónomos que en virtud de lo establecido en los Capítulos XIII y XIV del referido estatuto, hayan adquirido o estén en proceso de adquirir de la Administración de Reglamentos y Permisos, la Agencia sucesora y/o de la Junta de Planificación, las competencias de rigor para la concesión o denegación de los permisos le aplicarán únicamente aquellos Artículos de esta Ley donde específicamente así se disponga. Dichos Municipios continuarán emitiendo sus decisiones siguiendo los procedimientos instituidos a tales fines por los Alcaldes y sus Legislaturas Municipales a través de la Oficina de Permisos o Directorías, creadas a nivel municipal para atender esta encomienda, todo ello sujeto a la Ley de Municipios Autónomos y al Convenio de Delegación de Competencias. En los casos de los Municipios que estén en proceso de adquirir la competencia o en el diseño de sus planes de ordenación o que tengan en sus planes los diseños y futura implantación, la excepción será igualmente aplicable, excepto que la transferencia de competencias se regirá por los convenios que al respecto cada Municipio formalice con la Oficina de Gerencia y la Junta de Planificación, siguiendo las disposiciones de la Ley Núm. 81, *supra*. Aunque se reconocen las facultades de los Municipios antes descritas, los gobiernos municipales examinarán sus reglamentos y procedimientos, de manera que se adopten las disposiciones de esta Ley encaminadas a modernizar, mecanizar y agilizar la concesión o denegación de permisos.

CAPÍTULO XIX

ENMIENDAS, DEROGACIONES; FECHA DE VIGENCIA

Artículo 19.1.-Se enmienda el Artículo 6 de la Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada, para que lea:

"Artículo 6.-

En armonía con lo dispuesto en la Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada, no podrá implantarse sin la previa aprobación de la Junta de Planificación o de la Oficina de Gerencia de Permisos, según corresponda, acción

alguna en una zona antigua o histórica o en una zona de interés turístico que modifique el tránsito o altere los edificios, estructuras, pertenencias, lugares, plazas, parques o áreas de la zona por parte de personas particulares o agencias gubernamentales, incluyendo los municipios. La agencia pertinente no podrá aprobar ninguna de las acciones señaladas sin contar con las recomendaciones por escrito del Instituto de Cultura Puertorriqueña, en el caso de una zona antigua o histórica y de la Compañía de Turismo, en el caso de una zona de interés turístico.

Para aquellas acciones de la naturaleza señalada en el párrafo anterior que hayan sido implantadas, previo a la aprobación de esta Ley o se implanten en el futuro, la Junta de Planificación, *motu proprio*, con el asesoramiento del Instituto de Cultura Puertorriqueña en el caso de zonas antiguas o históricas y de la Compañía de Turismo en el caso de zonas de interés turístico, o a petición de cualquiera de dichas agencias o de cualquier funcionario, organismo o persona interesada, podrá iniciar la investigación correspondiente para determinar si la acción de que se trata ésta, conforme a los propósitos y fines de esta Ley. La Junta de Planificación podrá requerir la información necesaria de todas las fuentes que estime pertinente, ofrecerá un término razonable a las partes para expresarse sobre la información recibida o generada y podrá celebrar vista administrativa o audiencia pública para recibir información en los casos que estime necesario. Luego de evaluada la información y evidencia obtenida, la Junta de Planificación podrá ordenar, entre otras cosas, la paralización de la implantación de la acción de que se trate y la restitución de la zona a su estado original, requerir la modificación de la acción implantada o en vías de implantarse, o condicionar la continuación de la implantación de la acción al cumplimiento de los requisitos pertinentes para garantizar los propósitos y fines de esta Ley.

Cualquier parte afectada por la determinación de la Junta de Planificación o de la Oficina de Gerencia de Permisos podrá recurrir en revisión ante la Junta Revisora, salvo otra cosa se disponga por Ley, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 5 de esta Ley."

Artículo 19.2.-Se enmienda el Artículo 5 de la Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 5.-

En caso de así rechazarse un permiso de construcción o desarrollo de proyecto, la parte solicitante podrá recurrir en revisión ante la Junta Revisora, dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la fecha de notificación de tal resolución o acuerdo de la Oficina de Gerencia de Permisos o

del Profesional Autorizado, siguiendo el procedimiento dispuesto en el Capítulo XII de esta Ley."

Artículo 19.3.-Se deroga el Artículo 4 de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada.

Artículo 19.4.-Se enmienda el Artículo 8 de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 8.-

A partir de la vigencia del Reglamento de Zonas Escolares, no podrá autorizarse permiso de construcción o de uso ni tomar acción alguna que modifique el uso de los terrenos, edificios, estructuras, pertenencias o lugares, por parte de personas particulares o agencias gubernamentales dentro de los límites de una zona escolar designada de acuerdo a este Capítulo, sin brindar la oportunidad de emitir recomendaciones al Secretario de Educación. De no expresar su objeción dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se le solicite la recomendación, se entenderá que el Secretario de Educación no tiene recomendaciones en torno al mismo."

Artículo 19.5.-Se enmiendan los Artículos 6 y 7 de la Ley Núm. 10 de 7 de agosto de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de Protección, Conservación y Estudio de los Sitios y Recursos Arqueológicos Subacuáticos", expresándose que toda facultad, deber u obligación referentes a la evaluación para la otorgación o denegación de determinaciones finales o permisos que dicha Ley le imponga al Consejo para la Conservación y Estudio de los Sitios y Recursos Arqueológicos Subacuáticos que no esté en conflicto con las obligaciones, deberes y facultades otorgadas mediante la presente Ley a la Oficina de Gerencia, queda transferida al Instituto de Cultura Puertorriqueña, a fin de fortalecer la jurisdicción primaria de dicho Consejo. Los deberes y facultades relacionadas con la otorgación de permisos de construcción, quedan transferidos a la Oficina de Gerencia de Permisos. Aquellos casos que requieran investigación de campo o mitigación, por ser éstos de mayor complejidad e importancia para la preservación del Patrimonio Arqueológico de Puerto Rico, tendrán que ser establecidos y coordinados a través del Oficial de Permisos del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Artículo 19.6.-Se enmiendan las Secciones 2 y 3 de la Ley Núm. 112 de 20 de julio de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico", a los fines de que toda facultad, deber u obligación referentes a la evaluación para la otorgación o denegación de determinaciones finales o permisos que dicha Ley le imponga al Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico que no esté en

conflicto con las obligaciones, deberes y facultades otorgadas mediante la presente Ley a la Oficina de Gerencia, queda transferida al Instituto de Cultura Puertorriqueña, a fin de fortalecer la jurisdicción primaria de dicho Consejo. Los deberes y facultades relacionadas con la otorgación de permisos de construcción, quedan transferidos a la Oficina de Gerencia de Permisos. Aquellos casos que requieran investigación de campo o mitigación, por ser éstos de mayor complejidad e importancia para la preservación del Patrimonio Arqueológico de Puerto Rico, tendrán que ser establecidos y coordinados a través del Oficial de Permisos del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Artículo 19.7.-Se enmiendan los incisos (c) y (d) del Artículo 10 de la Ley Núm. 8 de 8 de enero de 2004, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Recreación y Deportes", para que lea como sigue:

"Artículo 10.-

(a) ...

...

(c) Licencias de operación de instalaciones.

El Secretario delegará en la Oficina de Gerencia de Permisos la facultad y deber de evaluar y expedir aquellos permisos y recomendación bajo su jurisdicción que regulan actividades relacionadas directa o indirectamente al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico, conforme las disposiciones del inciso (d)(2) de este Artículo.

(d) Planificación y autorización

1. El Secretario establecerá las normas para la planificación, ubicación y construcción de instalaciones recreativas y deportivas mediante reglamento, además de otras impuestas por ley, las cuales serán de estricto cumplimiento por toda persona natural o jurídica, entidad pública o privada, que construya o disponga la construcción de instalaciones recreativas y deportivas en la Isla, con excepción de la Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Dichos reglamentos deberán ser sometidos a la Junta de Planificación, previo a ser adoptados para recibir comentarios que deberán ser acogidos por el Secretario.

2. La Oficina de Gerencia de Permisos tendrá la facultad y deber de evaluar y expedir aquellos permisos y recomendación que regulan actividades relacionadas directa o indirectamente al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico. La Oficina de Gerencia de Permisos evaluará y expedirá o denegará dichas recomendaciones y permisos, de conformidad con las disposiciones establecidas en las leyes y/o reglamentos aplicables. El Secretario fiscalizará el cumplimiento de los peticionarios con los permisos y recomendaciones, cuya evaluación y expedición ha delegado a la Oficina de Gerencia de Permisos y las violaciones que determine han ocurrido, serán atendidas y adjudicadas por la Oficina del Inspector General de Permisos.

3. La ubicación o construcción de instalaciones en violación a las normas de planificación del Departamento, conllevará las multas y sanciones dispuestas en el Artículo 25 de esta Ley."

Artículo 19.8.-Se deroga la Ley Núm. 313 de 19 de diciembre de 2003.

Artículo 19.9.-Se enmienda el Artículo 4 de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, "Ley sobre Política Pública Ambiental", para que se lea como sigue:

"Artículo 4.-Deberes y responsabilidades del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

A. Para llevar a cabo la política que se establece en el Artículo 3 de esta Ley, es responsabilidad continua del Gobierno de Puerto Rico utilizar todos los medios prácticos, en armonía con otras consideraciones esenciales de la política pública, para mejorar y coordinar los planes, funciones, programas y recursos del Estado Libre Asociado con el fin de que Puerto Rico pueda:

1. cumplir con las responsabilidades de cada generación como custodio del medioambiente y nuestros limitados recursos naturales para beneficio de las generaciones subsiguientes, según dispuesto en la Constitución de Puerto Rico;

2. asegurar para todos los puertorriqueños paisajes seguros, saludables, productivos y estéticos y culturalmente placenteros;

3. lograr el más amplio disfrute de los usos beneficiosos del medioambiente sin degradación, riesgo a la salud o de seguridad u otras consecuencias indeseables;

4. preservar los importantes aspectos históricos, arquitectónicos, arqueológicos, culturales y naturales de nuestro patrimonio y mantener, donde sea posible, un medioambiente que ofrezca diversidad y variedad a la selección individual, tanto para las generaciones presentes así como las futuras;

5. lograr un balance entre la población y el uso de los recursos que permita altos niveles de vida y una amplia participación de las amenidades de la vida; y

6. mejorar la calidad de los recursos renovables y velar por el uso juicioso de aquellos recursos que sufran agotamiento.

B. Todos los departamentos, agencias, municipios, corporaciones e instrumentalidades públicas del Gobierno de Puerto Rico y sus subdivisiones políticas deberán, al máximo grado posible, interpretar, aplicar y administrar todas las leyes y cuerpos reglamentarios vigentes y los que en el futuro se aprueben en estricta conformidad con la política pública enunciada en el Artículo 3 de esta Ley. Asimismo, se ordena a los departamentos, agencias, municipios, corporaciones e instrumentalidades públicas del Gobierno de Puerto Rico y sus subdivisiones políticas que en la implantación de la política pública de esta Ley, cumplan con las siguientes normas:

1. Utilizar un enfoque sistemático interdisciplinario que asegure el uso integrado de las ciencias naturales y sociales y del arte de embellecimiento natural artístico al hacer planes y tomar decisiones que puedan tener un impacto en el medioambiente del ser humano.

2. Identificar y desarrollar métodos y procedimientos, en consulta y coordinación con la Junta de Calidad Ambiental establecida en esta Ley, que aseguren no sólo la

consideración de factores económicos y técnicos, sino igualmente aquellos factores referentes a los valores y amenidades establecidos, aún cuando no estén medidos y evaluados económicamente.

3. Incluir en toda recomendación o informe sobre una propuesta de legislación y emitir, antes de efectuar cualquier acción o promulgar cualquier decisión gubernamental que afecte significativamente la calidad del medioambiente, una declaración escrita y detallada sobre:

   a) El impacto ambiental de la legislación propuesta, de la acción a efectuarse o de la decisión a promulgarse;

   b) cualesquiera efectos adversos al medioambiente que no podrán evitarse si se aprobase y aplicase la propuesta legislación, si se efectuase la acción o promulgase la decisión gubernamental de que se trate;

   c) alternativas a la legislación propuesta, o a la acción o decisión gubernamental en cuestión;

   d) la relación entre usos locales a corto plazo del medioambiente y la conservación y mejoramiento de la productividad a largo plazo; y

   e) cualquier compromiso irrevocable o irreparable de los recursos naturales que estarían envueltos en la legislación propuesta, si la misma se implementase; en la acción gubernamental, si se efectuase; o en la decisión, si se promulgase.

Esta disposición no será aplicable a determinaciones o decisiones emitidas por los tribunales y la Junta de Gobierno de la Junta de Calidad Ambiental, en casos adjudicativos. Tampoco será aplicable a procedimientos de reglamentación llevados a cabo por la Junta de Gobierno de la Junta de Calidad Ambiental al amparo de las facultades y responsabilidades delegadas a la misma por esta Ley u otras leyes.

Antes de que la Agencia Proponente tome la decisión final sobre la acción propuesta, deberá cumplir con el proceso de

planificación ambiental y emitir un documento ambiental, ya sea determinando que la acción de que se trate tendrá un impacto significativo o que no tendrá tal impacto, el funcionario responsable del mismo consultará y obtendrá la opinión que sobre la legislación propuesta, la acción a efectuarse o la decisión gubernamental a promulgarse tenga cualquier otro organismo gubernamental con jurisdicción o inherencia sobre el impacto ambiental de dicha legislación, acción o decisión.

Copia de dicho documento ambiental será enviado a la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental de la Oficina de Gerencia de Permisos. Dicha División será la encargada de obtener las recomendaciones de las unidades y de emitir sus recomendaciones al Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos. Además, se tendrán a la disposición del público y se acompañarán a la propuesta de legislación, acción o decisión para los correspondientes procesos de examen y estudio.

El funcionario responsable de emitir la declaración de impacto ambiental entregará una copia de ella en un medio de reproducción electrónica en el formato que la Junta de Calidad Ambiental establezca. La Oficina de Gerencia de Permisos y la Junta de Calidad Ambiental publicarán electrónicamente dicha declaración de impacto ambiental a través de un medio de fácil acceso y libre de costo, tal como la Internet. La publicación electrónica de la declaración de impacto ambiental y su disponibilidad al público coincidirá con la fecha de disponibilidad pública de este documento en sus copias en papel.

4. Estudiar, desarrollar y describir las alternativas propias para los cursos de acción recomendados en cualquier propuesta que envuelva conflictos irresolutos relativos a los usos alternos de los recursos disponibles.

5. Aplicar el principio de la prevención, reconociendo que cuando y donde haya amenazas de daños graves o irreversibles, no se debe utilizar la falta de una completa certeza científica como razón para posponer medidas costo-efectivas para prevenir la degradación ambiental. Esto debe hacerse tomando en consideración las siguientes premisas: (1) las personas, naturales y jurídicas, tienen la obligación de tomar acciones anticipadas para prevenir daños o peligros; (2) el peso de la prueba sobre la ausencia de peligros que

pueda causar una nueva tecnología, proceso, actividad o sustancia química recae en el proponente de la misma, no en la ciudadanía; (3) antes de utilizar una nueva tecnología, proceso o sustancia química, o de comenzar una nueva actividad, las personas tienen la obligación de evaluar una amplia gama de alternativas, incluyendo la alternativa de no hacer nada; y (4) las decisiones en las que se aplique este principio deben ser públicas, informadas y democráticas, y deben incluir a las partes afectadas.

6. Reconocer el carácter mundial y de largo alcance de los problemas ambientales y donde armonice con la política exterior de los Estados Unidos, prestar el debido apoyo a iniciativas, resoluciones y programas diseñados a llevar al máximo la cooperación internacional al anticiparse a, y evitar el deterioro en la calidad del medioambiente mundial de la humanidad.

7. Prestar a los municipios, instituciones e individuos, consejos e información útiles para la restauración, conservación y mejoramiento de la calidad del medioambiente.

8. Iniciar y utilizar información ecológica en los planes y desarrollos de proyectos de recursos orientados.

9. Ayudar a la Junta de Calidad Ambiental, establecida bajo el Título II de esta Ley, en todo proyecto o gestión dirigida al logro de los objetivos de esta Ley; incluyendo, pero sin limitarse a ésto, el prestar particular atención y cumplir con los requisitos de recopilar y proveer periódicamente, a la Junta de Calidad Ambiental, la información y datos autoritativos que ayuden a esta última a determinar e informar el estado del ambiente y los recursos naturales.

C. La Oficina de Gerencia de Permisos fungirá como agencia proponente, y como organismo con inherencia o reconocido peritaje en relación a cualquier acción que requiera cumplimiento con las disposiciones de este Artículo. En dichos casos, la división de Evaluación de Cumplimiento Ambiental de la Oficina de Gerencia de Permisos evaluará el documento ambiental sometido ante su consideración por el proponente de la acción o el correspondiente departamento, agencia, municipio, corporación e instrumentalidad pública del Gobierno de Puerto Rico y sus

subdivisiones políticas y determinará el cumplimiento con las disposiciones de este Artículo. Cualquier recomendación requerida a entidades gubernamentales con relación al documento ambiental será provisto por los Gerentes de Permisos de la Oficina de Gerencia y por el Director de la División de Cumplimiento Ambiental, excepto por los requeridos a los municipios, la Junta de Calidad Ambiental y la Junta de Planificación, según aplique, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. A los fines de este Artículo, la Junta de Calidad Ambiental establecerá, mediante reglamento, el procedimiento que regirá la preparación, evaluación y trámite de documentos ambientales. El reglamento arriba descrito será preparado, aprobado y adoptado por la Junta de Calidad Ambiental, luego de considerar los comentarios de la Junta de Planificación. Las determinaciones de la Oficina de Gerencia sobre el cumplimiento de una acción propuesta con las disposiciones de este Artículo serán revisables, una vez la Oficina de Gerencia de Permisos haya tomado una determinación final sobre el permiso solicitado y su revisión se realizará, de conformidad con los términos establecidos en la Ley que crea la Oficina de Gerencia de Permisos. En aquellos casos en que la determinación de cumplimiento ambiental solicitada a la Oficina de Gerencia de Permisos no esté relacionada a los permisos que expide la misma al amparo de sus disposiciones o cualquier otra acción cubierta por la ley, la determinación de la Oficina de Gerencia de Permisos sobre este particular no tendrá carácter final y la misma será un componente de la determinación final del departamento, agencia, municipio, corporación e instrumentalidad pública del Gobierno de Puerto Rico o subdivisión política, según aplique, sobre la acción propuesta y revisable junto con dicha determinación final.

En aquellos casos en que la Junta de Calidad Ambiental es la única agencia con jurisdicción sobre la acción propuesta, no será necesario obtener una determinación de la división de Evaluación de Cumplimiento Ambiental de la Oficina de Gerencia de Permisos a los efectos de este Artículo.

D. ....."

Artículo 19.10.-**Derogación.-**

Se deroga la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos", al año de entrar en vigor esta Ley.

Artículo 19.11.-**Cláusula de salvedad.**-

Si cualquier Artículo, apartado, párrafo, inciso, Capítulo, cláusula, frase o parte de esta Ley fuese declarada inválida o inconstitucional por un Tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará o invalidará el resto de esta Ley, quedando sus efectos limitados al Artículo, apartado, párrafo, inciso, Capítulo, cláusula, frase o parte de esta Ley que fuere así declarada inválida o inconstitucional.

Artículo 19.12.-**Interpretación en caso de otras leyes y reglamentos conflictivos.**-

Las disposiciones de cualquier otra Ley o reglamento, que regule directa o indirectamente la evaluación, concesión o denegación de permisos, recomendaciones o actividades relacionadas directa o indirectamente al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico, cobros por cargos de servicios, derechos mediante aranceles y estampillas para planos de construcción, aplicarán sólo de forma supletoria a esta Ley, en la medida en que sus disposiciones no estén en conflicto con las disposiciones o fines de esta Ley. Toda Ley o reglamento en que aparezca o se haga referencia a la Administración de Reglamentos y Permisos o a su Administrador o a la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, se entenderán enmendados a los efectos de ser sustituidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta Revisora, respectivamente, y según sea el caso, siempre que sus disposiciones no estén en conflicto con las disposiciones o fines de esta Ley.

Artículo 19.13.-**Vigencia y Transición.**-

Excepto por el Artículo 19.10, todos los Artículos de esta Ley entrarán en vigor inmediatamente a partir de su aprobación. Dentro de treinta (30) días a partir de la aprobación de esta Ley, el Gobernador nombrará, conforme a las disposiciones de los Artículos 2.2 y 10.2 de esta Ley, a las personas que fungirán como el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos y el Inspector General de Permisos, a los fines de que participen en la preparación y adopción de los reglamentos requeridos por esta Ley y el establecimiento de la Oficina de Gerencia de Permisos y la Oficina del Inspector General de Permisos.

No obstante, habrá un periodo de transición de un (1) año contado a partir de la aprobación de esta Ley. El Gobernador, o la persona en quien él delegue, tendrá

facultad para adoptar aquellas medidas transitorias y tomar las decisiones necesarias para que se efectúe la transferencia ordenada por esta Ley sin que se afecten los servicios ni la programación normal de las funciones transferidas.

.....

Presidenta de la Cámara

.....

Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 1 de diciembre de 2009

Firma: _____
Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios