

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

4^{ta}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

Sustitutivo al P. del S. 1173 y al P. del S. 1183

INFORME POSITIVO

7 de octubre de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos del Senado de Puerto Rico previo estudio y consideración, recomienda a este Honorable Cuerpo la aprobación de este Proyecto Sustitutivo al Proyecto del Senado 1173 y al Proyecto del Senado 1183.

ALCANCE DEL INFORME

Este Informe Positivo tiene como propósito exponer al Senado de Puerto Rico el análisis realizado por la Comisión informante en torno al P. del S. 1173 y al P. del S. 1183. El informe se prepara conforme al Reglamento vigente del Senado de Puerto Rico, particularmente las disposiciones aplicables a la consideración de medidas por comisiones, informes conjuntos, informes con enmiendas y medidas sustitutivas.

El alcance de este informe comprende, entre otros asuntos, los siguientes: resumir el propósito y alcance del P. del S. 1173; resumir el propósito y alcance del P. del S. 1183; examinar sus principales disposiciones normativas, institucionales, operacionales,

reglamentarias, transitorias y de fiscalización; evaluar su germanidad; consignar, de manera breve y ordenada, los comentarios y memoriales recibidos; identificar la forma en que se atienden las preocupaciones, recomendaciones u objeciones formuladas durante el proceso **legislativo; y formular la recomendación final de la Comisión al Senado.**

ALCANCE DE LAS MEDIDAS

El **P. del S. 1173**, tiene como objetivo establecer la “Ley para Simplificar el Sistema de Permisos de Puerto Rico” a los fines de declarar como política pública que los procesos que rigen la emisión de permisos sean sencillos, de suerte que impulsen el desarrollo y el disfrute de la propiedad, sin desplazar nuestra responsabilidad de proteger nuestros recursos naturales; sustituir el Permiso Único por el Registro de Uso, el cual tendrá un carácter declarativo y se regirá por la Intensidad del Uso Propuesto, así como simplificar los permisos de construcción con la creación de Permiso de Construcción Integrado; enmendar los artículos 1.5, 2.3, 2.7, 7.3, 8.1, 8.3, 8.4B, 9.6, 9.9, 9.12 y eliminar el actual artículo 8.4A, de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, ordenar reglamentación aplicable y para otros fines relacionados.¹

El P. del S. 1183 propone crear el “Código de Planificación y Permisos”; 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; disponer la política pública, establecer el alcance e interpretación con otras leyes y reglamentos; establecer lo relacionado a la protección del ambiente, zonas y sitios históricos, así como recursos arqueológicos; crear la Junta de Planificación y Urbanismo, la Oficina de Atención y Resolución de Querellas y la Junta de Revisiones Administrativas, todas adscritas al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, establecer la Oficina Central de

¹ Véase, Título del P. del S. 1173.

Permisos como una oficina del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, y la crear Junta Adjudicativa como una entidad adscrita a la Oficina Central de Permisos, definir funciones, facultades y obligaciones y disponer en torno a la organización de dichas entidades; establecer las figuras del Profesional Autorizado, Inspector Autorizado, Profesional Cualificado y Profesional Licenciado y definir sus funciones, facultades y obligaciones; crear la figura de los Gerentes de Permisos y Agrimensor del Estado y establecer sus facultades; disponer sobre las facultades y deberes del Oficial Auditor de Permisos así como del Panel de Fiscalización y Cumplimiento ; establecer los parámetros del Reglamento Único para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, así como del Código de Construcción de Puerto Rico; crear el Sistema Unificado de Información, interconectado con el Sistema de Información Geoespacial, a fin que toda gestión deba documentarse electrónicamente de forma trazable, de manera que permita su medición, auditoría y verificación; establecer mecanismos para medir el por ciento de satisfacción de los ciudadanos y profesionales con el sistema y crear los medios para iniciar acciones correctivas de mejora; disponer en torno a la revisión administrativa y judicial de las decisiones tomadas conforme a este Código; establecer penalidades; disponer procesos de transición y entidades sucesoras; para enmendar los Artículos 5, 7, 8, 11, 13 y 13-A de la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, conocida como la “Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones”; enmendar el Artículo 5 de la Ley Núm. 74 de 23 de junio de 1965, según enmendada, conocida como la “Ley de la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico”; enmendar los Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 de la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar la Extracción de Arena, Grava y Piedra”; enmendar las Secciones 1.03 y 1.10 del Artículo 1, la Sección 4.18 del Artículo 4, y las Secciones 6.01 y 6.04 del Artículo 6 de la Ley Núm. 151 de 28 de junio de 1968, según enmendada, conocida como la “Ley de Muelles y Puertos de Puerto Rico de 1968”; enmendar el Artículo 5 de la Ley Núm. 23 de 20 de junio de

1972, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales”; enmendar los Artículos 2-04, 2-05, 3-01, 5-01, 5-02, 5-03, y 5-04 de la Ley Núm. 54 de 30 de mayo de 1973, según enmendada, conocida como la “Ley de Administración, Conservación y Policía de las Carreteras Estatales de Puerto Rico”; enmendar los Artículos 6, 9 y 16 de la Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley de Bosques de Puerto Rico”; enmendar los Artículos 5 y 8, añadir un nuevo Artículo 8A, enmendar los Artículos 9, 10, 11, 12, 13, 15, 18, 19 y 23 de la Ley Núm. 136 de 3 de junio 1976, según enmendada, conocida como la “Ley para la Conservación, el Desarrollo y Uso de Los Recursos de Agua de Puerto Rico”; enmendar los Artículos 4, 7 y 10 de la Ley Núm. 111 de 12 de julio de 1985, según enmendada, conocida como la “Ley para la Protección y Conservación de Cuevas, Cavernas o Sumideros de Puerto Rico”; enmendar los Artículos 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 20 de la Ley Núm. 10 de 7 de agosto de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley de Protección, Conservación y Estudio de los Sitios y Recursos Arqueológicos Subacuáticos”; enmendar las Secciones 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 19 de la Ley Núm. 112 de 20 de julio de 1988, según enmendada, conocida como la “Ley de Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico”; enmendar los Artículos 4, 11, 13, 23 y 24 de la Ley 70-1992, según enmendada, conocida como la “Ley para la Reducción y el Reciclaje de Desperdicios Sólidos en Puerto Rico”; enmendar los Artículos 3, 4 y 10 del Plan de Reorganización 4-1994, conocido como el “Plan de Reorganización del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de 1994”; enmendar los Artículos 4 y 6 de la Ley 267-1998, según enmendada, conocida como la “Ley del Centro de Excavaciones y Demoliciones de Puerto Rico”; enmendar los Artículos 4 y 5 de la Ley 213-1999, según enmendada, conocida como la “Ley de Bosques Urbanos de Puerto Rico”; enmendar el Artículo 3 de la Ley 241-1999, según enmendada, conocida como la “Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico”; enmendar los Artículos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, y suprimir en su totalidad los actuales Artículos 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 de la Ley 76-2000, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimientos para

Situaciones o Eventos de Emergencia”; enmendar el Artículo 2 de la Ley 49-2003, según enmendada, mejor conocida como la “Ley para Establecer la Política Pública sobre la Prevención de Inundaciones, Conservación de Ríos y Quebradas y la Dedicación a Uso Público de Fajas Verdes en Puerto Rico”; enmendar los Artículos 3, 6, 7 y 11 de la Ley 8-2004, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Recreación y Deportes”; enmendar los Artículos 4 y 5 de la Ley 395-2004, según enmendada, conocida como “Parque Nacional de la Zona Cárstica del Río Tanamá”; para enmendar los Artículos 4, 8, 9, 10, 13, 16, 17, 18, 19, 22, derogar el TÍTULO III, que consta de los Artículos 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, y enmendar los Artículos 40 y 43 de la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como la “Ley sobre Política Pública Ambiental”; enmendar el Artículo 7 de la Ley 218-2008, según enmendada, conocida como la “Ley para el Control y la Prevención de la Contaminación Lumínica”; enmendar el Artículo 4 de la Ley 140-2015, según enmendada, conocida como la “Ley para el Manejo de Prácticas Agrícolas en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico”; enmendar el Artículo 11 de la Ley 15-2017, según enmendada, conocida como la “Ley del Inspector General de Puerto Rico”; enmendar el Artículo 1.11 de la Ley 17-2019, según enmendada, conocida como “Ley de Política Pública Energética de Puerto Rico”; enmendar el Artículo 5 del Capítulo I de la Ley 33-2019, según enmendada, conocida como la “Ley de Mitigación, Adaptación y Resiliencia al Cambio Climático de Puerto Rico”; enmendar los Artículos 3.004, 3.005, 3.007y 4.003, enmendar el título del Capítulo I del Libro VI, derogar en su totalidad los actuales Artículos 6.004, 6.005, 6.006, 6.007, 6.008, 6.009, 6.010, 6.011, 6.012, 6.013, 6.014, 6.015, 6.016, 6.017, 6.018, 6.019, 6.020, 6.021, 6.022, 6.023, 6.024, 6.025, 6.026, 6.027, 6.028, 6.029, 6.030, 6.031 y 6.032, establecer los nuevos Artículos 6.004, 6.005, 6.006, 6.007 y 6.008 y reenumerar los actuales Artículos 6.033, 6.034, 6.035, 6.036, 6.037, 6.038, 6.039, 6.040, 6.041 y 6.042 como los Artículos 6.009, 6.010, 6.011, 6.012, 6.013, 6.014, 6.015, 6.016, 6.017 y 6.018, respectivamente, y enmendar el Artículo 8.001 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”; enmendar el Artículo 3 de la Ley 110-2020 conocida como la “Ley del Cuerpo de Vigilantes de Recursos Naturales y

Ambientales del Gobierno de Puerto Rico”; enmendar los Artículos 3 y 15 de la Ley 118-2022, conocida como la “Ley Especial para acelerar los procesos para otorgar títulos de propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos adscrito al Departamento de la Vivienda”; derogar la Ley Núm. 168 de 4 de mayo de 1949, según enmendada, conocida como “Ley para Ordenar la Adopción de un Código de Edificación de Puerto Rico”; derogar la Ley Núm. 25 de 8 de junio de 1962, según enmendada, conocida como la “Ley para Requerir Facilidades Vecinales en los Desarrollos de Urbanizaciones y Edificios Multipisos”; derogar la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, conocida como “Ley de Certificación de Planos o Proyectos”; derogar la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico”; derogar la Ley Núm. 7 del 19 de julio de 1985, según enmendada, conocida como “Ley para la Certificación de Planos Finales de Construcción que Requieran Permisos y Endosos de Varias Agencias”; derogar la Ley Núm. 148 de 4 de agosto de 1988, según enmendada, mejor conocida como “Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce”; derogar la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”; derogar la Ley 165-1999, conocida como la “Ley de las Llaves de Paso para el Servicio de Agua en el Interior de los Apartamentos”; derogar la Ley 424-2004, conocida como la “Ley del Procedimiento Especial Para la Obtención de los Servicios de Agua y Electricidad en las Facilidades Comunitarias de las Comunidades Especiales”; derogar la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como la “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”; derogar la Ley 216-2014, conocida como “Ley del Control de Información Fiscal y de Permisos”; derogar la Ley 19-2017, según enmendada, conocida como la “Ley para Simplificar y Transformar el Proceso de Permisos de 2017”; derogar la Ley 103-2020; derogar la Ley 111-2025; y para otros fines relacionados.²

² Título del P. del S. 1183.

En síntesis, el P. del S. 1173 parte de una metodología de simplificación del sistema vigente, con énfasis en trámites ministeriales, reducción de intervención previa del Estado, criterios objetivos de intensidad de uso, continuidad operacional y fiscalización posterior. Su diseño legislativo procura atender de forma directa los obstáculos que enfrentan ciudadanos, comerciantes, desarrolladores, profesionales y pequeños negocios en los procesos de obtención o renovación de permisos.

El P. del S. 1183, en cambio, adopta una metodología de codificación y reorganización institucional. Su propósito es crear un Código de Planificación y Permisos que consolide la política pública, defina competencias, establezca estructuras administrativas, integre procesos digitales, regule la participación de profesionales autorizados y licenciados, disponga mecanismos de revisión administrativa y judicial, y armonice múltiples leyes relacionadas con planificación, desarrollo, uso de terrenos, infraestructura, ambiente, zonas históricas, recursos arqueológicos, municipios y operación de negocios.

Luego de un análisis profundo y por las razones que más adelante se detallan, la Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos del Senado de Puerto Rico recomienda un Proyecto Sustitutivo de las medidas mencionadas anteriormente y cuyo informe se describe a continuación.

INTRODUCCIÓN

El presente informe legislativo examina conjuntamente el Proyecto del Senado 1173 y el Proyecto del Senado 1183, dos medidas que inciden sobre el sistema de planificación, permisos, uso de terrenos, construcción, desarrollo y operación de negocios en Puerto Rico. Ambas medidas comparten un eje común: transformar el sistema de planificación y permisos para hacerlo más claro, uniforme, ágil, trazable y fiscalizable, sin desatender la protección del ambiente, la seguridad pública, el debido proceso de ley,

la autonomía municipal, la participación ciudadana y la certeza jurídica. Esa coincidencia temática justifica la consideración conjunta de las medidas.

Como punto de partida del análisis legislativo, resulta necesario examinar el trasfondo, las preocupaciones y los fundamentos de política pública expuestos por ambas medidas en sus respectivas exposiciones de motivos. Dicho examen permite identificar los problemas que los proyectos procuran atender, los principios que informan sus propuestas y la relación que ambos textos establecen entre la simplificación administrativa, el desarrollo económico, la protección ambiental, la planificación territorial, la seguridad pública y el derecho al disfrute de la propiedad privada.

Las exposiciones de motivos del P. del S. 1173 y del P. del S. 1183 presentan una preocupación común en torno al funcionamiento del sistema de planificación y permisos de Puerto Rico. Ambas medidas parten de la premisa de que el marco vigente requiere una transformación dirigida a promover mayor agilidad, certeza, transparencia y fiscalización, sin desatender la protección de los recursos naturales, el ordenamiento territorial, la seguridad pública, el patrimonio histórico y arqueológico, ni el derecho al disfrute de la propiedad privada.

En cuanto al P. del S. 1173, su exposición de motivos plantea que las personas que cumplen con la ley no deben enfrentar obstáculos innecesarios para emprender, construir, crear negocios o generar riqueza. A su vez, establece que quienes mientan, falsifiquen o manipulen el sistema para obtener permisos que no les corresponden deben enfrentar consecuencias severas. Desde esa perspectiva, la medida propone distinguir entre el ciudadano que actúa conforme a derecho y quien incumple, de manera que el sistema facilite la actividad legítima, pero fiscalice rigurosamente las actuaciones contrarias a la ley.³

³ Véase, Exposición de Motivos del P. del S. 1173.

La exposición de motivos de dicho proyecto sostiene que, durante demasiado tiempo, el debate público ha tratado el desarrollo económico y la protección de los recursos naturales como si fueran intereses opuestos. Sin embargo, la medida los presenta como expresiones complementarias del mandato constitucional. Bajo esa visión, una burocracia que paraliza al ciudadano honesto no necesariamente protege el medio ambiente, del mismo modo que un sistema que no fiscaliza adecuadamente a quien incumple tampoco protege la economía. Por ello, el P. del S. 1173 procura atender ambas dimensiones mediante una reforma dirigida a simplificar trámites, reducir discreción innecesaria y fortalecer la fiscalización posterior.⁴

El texto introductorio del P. del S. 1173 reconoce que el sistema de permisos ha sido objeto de múltiples reformas y enmiendas a través de los años. Aunque admite que algunas de esas iniciativas han producido avances, también afirma que persisten deficiencias estructurales que requieren un replanteamiento más profundo. Como parte de ese contexto, se hace referencia a la Orden Ejecutiva OE-2025-002, mediante la cual se creó un “Task Force”, para la Simplificación del Sistema de Permisos, encargado de analizar el sistema vigente y formular recomendaciones concretas para implantar una política pública de modernización y simplificación.⁵

De acuerdo con la exposición de motivos, el Informe Final del “Task Force”, identificó hallazgos que requieren atención inmediata y que sirvieron de base para el desarrollo de la medida. Entre estos, se destaca que el Permiso Único representa aproximadamente el cuarenta y cinco por ciento de la totalidad de los trámites solicitados en el sistema y que, al 31 de octubre de 2025, se habían presentado veintiséis mil ciento veintiún (26,121) solicitudes de dicho permiso. También se señala que las evaluaciones ambientales tardaban, en promedio, doscientos treinta y cuatro días en ser atendidas, por

⁴ Véase, Exposición de Motivos del P. del S. 1173.

⁵ Id.

lo que se recomendó simplificar el cumplimiento ambiental mediante la identificación de acciones predecibles o rutinarias que no conlleven impacto ambiental significativo y que puedan ser clasificadas como exclusiones categóricas.

Otro señalamiento recogido en la exposición de motivos del P. del S. 1173 es que, según datos del Banco Mundial allí citados, Puerto Rico ocupa la posición ciento cuarenta y tres en cuanto a la facilidad para obtener permisos, mientras que Estados Unidos ocupa la sexta posición. Además, se indica que obtener un permiso de construcción bajo el procedimiento ordinario de la Ley Núm. 161-2009 puede tomar entre doscientos sesenta y tres y quinientos cuarenta días. La exposición presenta esos términos como incompatibles con una aspiración de desarrollo económico ágil y sostenible.

A partir de ese diagnóstico, el P. del S. 1173 propone un nuevo marco legal dirigido a redefinir el rol gubernamental en los procesos de autorización para la operación de negocios y la construcción. Uno de sus componentes principales es la sustitución del Permiso Único para usos ministeriales por un Registro de Uso de carácter declarativo. La exposición de motivos explica que, bajo este esquema, el ciudadano notifica, el Estado registra y la fiscalización opera posteriormente. La intención descrita es permitir que actividades económicas compatibles con parámetros objetivos puedan comenzar operaciones sin quedar sujetas a evaluaciones caso a caso que generen demoras innecesarias.⁶

La medida también propone limitar la evaluación ambiental al análisis del impacto ambiental real de la actividad o acción propuesta, requiriéndola únicamente cuando dicho impacto sea significativo. La exposición sostiene que no deben considerarse elementos ajenos al componente ambiental que no guarden relación directa con la protección del medio ambiente. Además, adopta la Recomendación Núm. 7 del Informe

⁶ Véase, Exposición de Motivos del P. del S. 1173.

del “Task Force”, dirigida a modernizar el marco de zonificación y usos mediante un enfoque más dinámico, claro y predecible. Con ello, se procura reducir la subjetividad y limitar la discreción administrativa a aquellos casos que no puedan ser automatizados razonablemente o que requieran cambios formales en la clasificación del suelo, los parámetros aplicables o la intensidad autorizada.⁷

Por su parte, la exposición de motivos del P. del S. 1183 presenta una reforma más amplia y estructural, dirigida a crear un Código de Planificación y Permisos. El texto sostiene que Puerto Rico necesita con urgencia un marco normativo que no obstaculice el progreso ni genere incertidumbre, sino que funcione como herramienta al servicio del bienestar común. Desde esa perspectiva, la planificación y el sistema de permisos no deben concebirse como un freno al desarrollo, sino como instrumentos de política pública para encaminar el desarrollo sostenible, fomentar la inversión responsable y proveer certeza a las presentes y futuras generaciones.⁸

La exposición del P. del S. 1183, ubica la medida en un momento histórico en el que Puerto Rico enfrenta retos de reconstrucción y modernización de infraestructura esencial, recuperación y diversificación económica, acceso a vivienda asequible, adaptación y respuesta ante riesgos naturales, y protección de recursos naturales, patrimonio histórico, salud y seguridad pública. En ese contexto, el sistema de planificación y permisos se describe como una pieza imprescindible para viabilizar inversión pública y privada, crear empleos, ordenar el territorio, garantizar certeza jurídica y ofrecer previsibilidad en el ejercicio del derecho propietario dentro del marco del interés público.⁹

⁷ Véase, Exposición de Motivos del P. del S. 1173.

⁸ Véase, Exposición de Motivos del P. del S. 1183.

⁹ Id.

Al igual que el P. del S. 1173, el P. del S. 1183 hace referencia a la Orden Ejecutiva 2025-002 y al Informe Final del “Task Force”. No obstante, su exposición enfatiza que el problema del sistema no es meramente operacional ni se limita a atrasos, sino que responde a fallas estructurales en el diseño normativo y en su gobernanza. En particular, señala que el marco vigente está compuesto por alrededor de cuarenta y seis instrumentos legales y administrativos y más de cuarenta y cinco leyes que delegan autoridad en distintas entidades gubernamentales, lo que genera un sistema desarticulado, con conflictos interpretativos, duplicidad de requisitos, incertidumbre sobre competencias, litigación innecesaria y pérdida de competitividad.

La exposición de motivos del P. del S. 1183, indica que la revisión normativa posterior evidenció que el universo de disposiciones que inciden sobre el sistema es aún más amplio. Por ello, la medida atiende directamente setenta y dos leyes, mediante la derogación de quince, enmiendas a veintinueve y la armonización normativa de otras veintinueve leyes especiales cuya vigencia se preserva, pero cuya aplicación se integra y coordina con el Código. El propósito descrito es sustituir la dispersión normativa por un marco integrado, uniforme y predecible.¹⁰

El P. del S. 1183, también sostiene que el diseño actual impone esquemas uniformes que no distinguen adecuadamente entre proyectos de distinta naturaleza, complejidad o impacto. Como resultado, incluso iniciativas de menor riesgo quedan sujetas a rutas largas, secuenciales y desproporcionadas. La exposición señala que esta realidad encarece proyectos, desalienta la inversión, retrasa la creación de vivienda e infraestructura y reduce la capacidad del Estado para responder con agilidad. Frente a ello, la medida propone reenfocar el sistema hacia criterios de riesgo, certificaciones

¹⁰ Véase, Exposición de Motivos del P. del S. 1183.

profesionales responsables y fiscalización efectiva, con salvaguardas claras, trazables y ejecutables.¹¹

Sobre esas bases, el P. del S. 1183 propone adoptar un Código de Planificación y Permisos para transformar un sistema caracterizado por dispersión normativa, contradicciones y cargas procesales desproporcionadas en un marco coherente, moderno y predecible. El propósito principal del Código, según su exposición, es consolidar y armonizar disposiciones sustantivas y procesales, clarificar competencias, uniformar definiciones, criterios y etapas, culminar la integración iniciada con la Ley Núm. 161-2009 y asegurar que la planificación territorial y el proceso de permisos respondan a una visión de desarrollo socioeconómico sostenible, con protección efectiva del interés público y respeto al derecho de propiedad.

En términos concretos, la exposición de motivos del P. del S. 1183 plantea que el Código persigue asegurar el cumplimiento del ordenamiento de uso del suelo, proveer certeza regulatoria, promover la inversión, garantizar agilidad mediante términos y métricas verificables, coordinar efectivamente a las entidades gubernamentales, eliminar duplicidad de requisitos, distinguir entre asuntos ministeriales y discrecionales, reducir arbitrariedad adjudicativa e institucionalizar la figura de los Profesionales Acreditados como colaboradores técnicos autorizados del sistema. Asimismo, propone fortalecer mecanismos de certificación, autocertificación y validación técnica responsable, sujetos a estándares uniformes, educación continua, auditoría, trazabilidad y fiscalización posterior.¹²

En el plano institucional, el P. del S. 1183 propone una Junta de Planificación y Urbanismo con independencia funcional y técnica, una Oficina Central de Permisos como componente central de tramitación, foros especializados para asuntos discrecionales,

¹¹ Id.

¹² Véase, Exposición de Motivos del P. del S. 1183.

descentralización responsable hacia municipios con capacidad institucional, integración ordenada de profesionales licenciados y acreditados, un Reglamento Único, un Código de Construcción de Puerto Rico y un Sistema Unificado de Información interconectado con datos geoespaciales. También contempla expedientes administrativos únicos, métricas de desempeño, indicadores de servicio, mecanismos de mejora continua y auditorías selectivas por matriz de riesgo.¹³

En materia ambiental, de zonas históricas y recursos arqueológicos, la exposición del P. del S. 1183 plantea un marco de evaluación por riesgo que permita tramitar actividades de bajo impacto con criterios objetivos, reservando permisos formales o especializados para aquellos casos en que el potencial impacto lo amerite. De igual forma, mantiene como principio rector evitar impactos significativos e incorporar mitigación razonable desde la fase de diseño, procurando armonizar la agilidad administrativa con la conservación de los recursos naturales y patrimoniales.¹⁴

Consideradas en conjunto, las exposiciones de motivos reflejan una visión compartida de modernización del sistema de permisos. Ambas identifican como problemas principales la fragmentación normativa, las demoras, la duplicidad de trámites, la discreción administrativa excesiva, la incertidumbre jurídica y la necesidad de fortalecer la fiscalización. También vinculan la reforma con el desarrollo económico, la inversión responsable, la protección ambiental, el respeto al derecho propietario y la necesidad de mayor certeza para ciudadanos, profesionales, municipios, agencias e inversionistas.

Aunque, de las propias exposiciones de cada medida surge una diferencia sustancial de alcance. Consideradas en conjunto, las diferencias entre ambas medidas no impiden su integración. Por el contrario, surge que sus enfoques son complementarios en

¹³ Véase, Exposición de Motivos del P. del S. 1183.

¹⁴ Id.

la medida en que el P. del S. 1173 aporta herramientas de simplificación y reducción de discreción, mientras que el P. del S. 1183 aporta el marco codificado dentro del cual dichas herramientas pueden integrarse de manera ordenada, uniforme y fiscalizable.

Por ello, el análisis comparativo de sus exposiciones demuestra que las medidas no presentan campos temáticos inconexos. Ambas inciden sobre la planificación, los permisos, el uso de terrenos, la operación de negocios, la construcción, la evaluación ambiental, la participación profesional, la fiscalización, la reglamentación, la digitalización, la revisión de determinaciones y la transición institucional. Sus diferencias son principalmente metodológicas y de alcance, no de materia legislativa.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

La Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos del Senado de Puerto Rico como parte del proceso de estudio y evaluación de los Proyectos del Senado P. del S. 1173 y P. del S. 1183, examinó los memoriales explicativos de agencias, entidades, municipios, organizaciones y comentarios de ciudadanos.

Los comentarios, observaciones y recomendaciones formulados por dichas entidades fueron considerados por esta Comisión como parte integral de su análisis y deliberación sobre la medida. A continuación, se presenta un resumen de los planteamientos vertidos en los referidos memoriales explicativos recibidos

I. AGENCIAS Y CORPORACIONES PÚBLICAS

Autoridad de Acueductos y alcantarillados

En su memorial explicativo, la AAA reconoce la importancia de promover mayor eficiencia, trazabilidad y uniformidad en los procesos de permisos. Sin embargo, expresa preocupaciones sustanciales sobre varios aspectos del Proyecto del Senado 1183 que podrían afectar su autonomía operativa, fiscal y técnica, así como la sostenibilidad de sus sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario. Sostiene que la Certificación de

Capacidad y Disponibilidad (CCDIS) relacionada con sus sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario no puede ser emitida por Profesionales Cualificados ya que requiere un análisis técnico integral sobre viabilidad real, capacidad dinámica, condición física del sistema, cumplimiento regulatorio (incluyendo la Ley Federal de Agua Limpia) e impactos aguas arriba y aguas abajo. La certificación debe ser emitida por AAA como Entidad Gubernamental Concernida, o por un Profesional Cualificado solo con autorización expresa de la AAA, con parámetros previamente aprobados y un mecanismo robusto de validación, supervisión, auditoría y revocación.

Por otra parte, con relación al Sistema Unificado de Información y Sistemas Geoespaciales favorece el uso de herramientas tecnológicas y geoespaciales, pero advierte que los mapas de capacidad y disponibilidad son dinámicos, parciales y sujetos a revisión constante. Explica que la existencia de una línea cercana o una instalación en determinada zona no significa por sí sola que exista capacidad disponible o viabilidad técnica para una nueva conexión. Recomienda que toda automatización relacionada con sus sistemas se desarrolle, alimente y actualice con la participación directa de la AAA, y que la información geoespacial no sustituya su evaluación técnica individualizada.

La AAA considera positiva su representación obligatoria en el Comité Asesor y de Revisión del Código de Construcción, por la necesidad de incorporar su pericia en la formulación de estándares técnicos y normas de infraestructura.

Referente a la facultad de cobrar Cargos por Conexión al sistema de acueductos y/o alcantarillado sanitario indica es un requisito indispensable. Actualmente, los fondos recaudados se depositan en la cuenta de ingresos de la corporación y se utilizan siguiendo el orden establecido en el Acuerdo de Fideicomiso o Master Agreement of Trust, firmado en 2008. El MAT es el contrato que la Autoridad tiene con los bonistas, que prioriza el pago de deuda, gastos operacionales y necesidades de capital. Están designados como “Entidad Cubierta” por la Junta de Supervisión Fiscal (JSF) bajo

PROMESA. Cualquier iniciativa que tenga un impacto monetario para la AAA y no esté contemplada en el Plan Fiscal aprobado necesitará el aval de la JSF.

Solicita se enmiende el P. del S. 1183 para incorporar las siguientes disposiciones:

1. **Emisión de CCDIS:** Disponer expresamente que toda CCDIS relacionada con agua potable y alcantarillado sanitario será emitida, validada o confirmada por la AAA conforme a sus reglamentos, normas técnicas y criterios operacionales.
2. **Profesional Cualificado:** Aclarar que ninguna certificación emitida por un Profesional Cualificado respecto a infraestructura de la AAA tendrá efecto vinculante sin revisión y confirmación final de la Autoridad.
3. **Sistemas Geoespaciales:** Establecer que los sistemas geoespaciales, mapas de capacidad y validaciones automáticas relacionados con infraestructura de la AAA deberán desarrollarse y actualizarse con la participación directa de la Autoridad y no sustituirán su evaluación técnica individualizada.
4. **Facultad de Requerir Información:** Reconocer expresamente la facultad de la AAA para requerir planos, estudios hidráulicos, información suplementaria, inspecciones, modelajes, condiciones de conexión y mejoras a la infraestructura como parte de cualquier evaluación.
5. **Obligaciones:** Disponer que ninguna certificación, permiso o validación emitida al amparo del Código obligará a la AAA a aceptar, operar o recibir infraestructura privada que no cumpla con sus estándares, reglamentos, especificaciones técnicas, pruebas de funcionamiento y procedimientos de aceptación final.
6. **Revisión y Revocación:** Precisar mecanismos claros para la revisión, corrección, auditoría y revocación de certificaciones de infraestructura emitidas por terceros, de forma que la AAA pueda intervenir oportunamente para proteger el sistema público.
7. **Uso de Fondos por Exacción de Impacto:** Establecer que el uso de los fondos recaudados por exacción de impacto será prerrogativa de la Entidad Gubernamental Concernida.

Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal (AAFAF)

La AAFAF comparece evaluando el P. del S. 1183 desde la perspectiva fiscal y su consistencia con el Plan Fiscal certificado bajo PROMESA, concluyendo que la medida constituye una reforma estructural que adelanta directamente iniciativas identificadas en ese Plan como necesarias para el crecimiento económico sostenible de Puerto Rico.¹⁵

El argumento central de la AAFAF es que el P. del S. 1183 no es meramente una reforma administrativa sino estructural, al incidir directamente sobre uno de los factores determinantes del crecimiento económico: la eficiencia y predictibilidad del sistema de permisos. El Plan Fiscal certificado identifica expresamente como parte de sus "Economic Growth Initiatives" la necesidad de mejorar la facilidad de hacer negocios mediante la reducción de cargas regulatorias y la agilización de permisos, advirtiendo que el atraso en implementar estas reformas ha requerido ajustes negativos en las proyecciones macroeconómicas. En ese contexto, la AAFAF concluye que el P. del S. 1183 es consistente con el Plan Fiscal cumpliendo el requisito de la Ley PROMESA; sino que fortalece activamente su implementación.¹⁶

Desde la perspectiva de neutralidad fiscal, la AAFAF señala que el proyecto incorpora el Fondo Especial de Permisos como mecanismo de autosuficiencia operacional, financiado por los ingresos propios del sistema y sujeto al uso del Fondo General solo en situaciones de déficit neto. Este diseño es consistente con el principio de neutralidad fiscal que rige la evaluación de medidas bajo el Plan Fiscal. Desde la perspectiva de impacto fiscal indirecto, identifica efectos multiplicadores positivos sobre sectores como construcción, manufactura, energía, turismo y vivienda, al reducir tiempos de permisos, aumentar la certeza regulatoria y acelerar la ejecución de proyectos de infraestructura.¹⁷

¹⁵ Véase, Memorial Explicativo de AAFAF.

¹⁶ Id.

¹⁷ Véase, Memorial Explicativo de AAFAF.

La AAFAF valora específicamente la creación de la Oficina Central de Permisos como ventanilla única para toda aprobación y denegación de permisos, las estructuras de capacitación y estandarización, la integración tecnológica para gestión de procesos, y el énfasis particular en facilitar los trámites de pequeños y medianos negocios, elementos que en conjunto reducen la probabilidad de ineficiencias, duplicidad de esfuerzos y costos administrativos innecesarios.

La AAFAF concluye favoreciendo la aprobación del PS 1183 por armonizar con las disposiciones del Plan Fiscal en materia de facilidad de hacer negocios, cumplir el principio de neutralidad fiscal mediante su diseño operacional, y contribuir a la implementación de las políticas públicas de desarrollo económico del Gobierno.¹⁸

Autoridad de Energía Eléctrica (AEE)

La AEE comparece desde su rol como proveedor esencial de un servicio básico y Entidad Gubernamental Concernida expresamente reconocida en el P. del S. 1183, con injerencia directa en la evaluación de solicitudes de desarrollo y uso de terrenos en lo relativo a la disponibilidad, capacidad y viabilidad de la infraestructura eléctrica. Valora el Código como un cambio estructural significativo que, al promover criterios de riesgo, certificaciones profesionales responsables y fiscalización efectiva, facilitará la ejecución de proyectos de infraestructura energética crítica en un momento en que Puerto Rico enfrenta retos impostergables de reconstrucción y modernización de su sistema eléctrico.¹⁹

La AEE valora cuatro disposiciones específicas del Código que impactan directamente sus operaciones. Primera, la Certificación de Capacidad y Disponibilidad de Infraestructura y Servicios (CCDIS) como requisito previo a la radicación de consultas o permisos, que acredita la disponibilidad razonable de infraestructura o identifica las

¹⁸ Id.

¹⁹ Véase, Memorial Explicativo de AEE.

condiciones técnicas para viabilizarla, incluyendo una determinación inicial de disponibilidad de energía en proyectos desarrollados por etapas. Segunda, la exención que permite a la AEE o a su operador o concesionario realizar la poda, corte o remoción de vegetación dentro de servidumbres y derechos de paso sin necesidad de permisos adicionales, eliminando dilaciones que afectan la confiabilidad y continuidad del sistema eléctrico. Tercera, la clasificación de proyectos de generación, transmisión y distribución de energía aprobados por el Negociado de Energía como "Proyectos de Impacto Socioeconómico Prioritario", que les asegura evaluación expedita y prioridad en la coordinación interagencial, consistente con la reconstrucción del sistema eléctrico. Cuarta, la participación técnica de la AEE en el Comité Asesor y de Revisión del Código de Construcción, asegurando que los estándares de edificaciones estén alineados con las necesidades de infraestructura eléctrica, seguridad y eficiencia energética.²⁰

La AEE advierte que la implementación del Código podría implicar un aumento en sus responsabilidades operacionales en cuanto a la validación técnica, manejo y actualización de información crítica, coordinación bajo el Sistema Unificado de Información; por lo que será necesario asegurar que cuente con los recursos técnicos, tecnológicos y operacionales necesarios para cumplir eficazmente las funciones que el Código le asigna.²¹

La AEE favorece la aprobación del P. del S. 1183, como paso significativo hacia la modernización del sistema de permisos que facilitará la inversión responsable y la ejecución de proyectos de infraestructura energética crítica, recomendando además que la Comisión solicite memoriales formales a LUMA Energy y a Genera PR como operadores del sistema de transmisión, distribución y generación, para contar con

²⁰ Id.

²¹ Id.

insumos técnicos adicionales sobre el impacto operacional de las disposiciones propuestas.²²

Autoridad de Puertos de Puerto Rico

La Autoridad de los Puertos comparece como administradora de la infraestructura aeroportuaria y marítima estratégica de Puerto Rico, destacando que la eficiencia del sistema de permisos tiene relación directa con su capacidad para ejecutar proyectos de reconstrucción, expansión operacional, modernización tecnológica y seguridad en instalaciones críticas. Señala que su experiencia operacional demuestra que los procesos fragmentados y la falta de uniformidad regulatoria generan atrasos significativos en proyectos complejos que requieren la participación simultánea de múltiples entidades estatales y federales.²³

Sobre el P. del S. 1173, la Autoridad reconoce favorablemente los esfuerzos de simplificación y reducción de cargas administrativas, valorando que la certeza regulatoria y la uniformidad de criterios son componentes esenciales para el desarrollo de proyectos estratégicos de infraestructura. Apoya la modernización de plataformas tecnológicas, los expedientes digitales interoperables y la coordinación centralizada como herramientas que evitan retrasos operacionales y conflictos jurisdiccionales. Sin embargo, enfatiza que cualquier proceso de simplificación debe mantener consistencia técnica y adecuada coordinación interagencial, y que toda reforma debe continuar promoviendo mecanismos de armonización con los marcos regulatorios federales aplicables a instalaciones aeroportuarias y marítimas seguridad aeroportuaria, navegación marítima

²² Véase, Memorial Explicativo de AEE.

²³ Véase, Memorial Explicativo de Autoridad de los Puertos.

e infraestructura portuaria dado que muchos de sus proyectos están sujetos a regulación federal especializada.²⁴

Sobre el Proyecto del Senado 1183, la Autoridad favorece y recomienda la aprobación de la medida, valorando el nuevo Código como un esfuerzo amplio y estructurado que atiende la fragmentación normativa, la duplicidad de procesos y la incertidumbre regulatoria que históricamente han afectado el desarrollo de proyectos en Puerto Rico. Respalda específicamente los componentes de integración tecnológica, expedientes digitales y sistemas centralizados de información que facilitarían la coordinación interagencial y reducirían la duplicidad de trámites, así como las métricas de desempeño y la planificación integrada que ofrecen estabilidad regulatoria a largo plazo. Reitera, sin embargo, que durante el proceso legislativo debe continuar evaluándose la coordinación entre las disposiciones del Código y los marcos regulatorios federales aplicables a instalaciones aeroportuarias y marítimas, para garantizar que la implantación sea eficiente y consistente con los requisitos federales vigentes.

La Autoridad concluye reconociendo en el PS 1183 una iniciativa que contribuye a fortalecer la coordinación gubernamental, promover mayor certeza regulatoria y facilitar la ejecución eficiente de proyectos de infraestructura crítica, recomendando que los procesos reglamentarios futuros continúen promoviendo claridad operacional en cuanto a competencias, términos y mecanismos de coordinación interagencial aplicables a proyectos estratégicos.²⁵

Autoridad de Tierras de Puerto Rico

Según expresa en memorial explicativo, la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, comparece desde su rol como entidad con jurisdicción sobre el recurso suelo agrícola, reconociendo como legítimo el esfuerzo de modernización del sistema de permisos pero

²⁴ Véase, Memorial Explicativo de la Autoridad de Puertos de Puerto Rico.

²⁵ Véase, Memorial Explicativo de la Autoridad de Puertos de Puerto Rico.

advirtiendo que una reforma de esta magnitud no debe tener el efecto directo o indirecto de debilitar los mecanismos de evaluación, fiscalización y protección aplicables a terrenos agrícolas o con potencial agrícola.²⁶ Su argumento central es que el suelo agrícola es un recurso limitado, estratégico e irremplazable, cuya pérdida por urbanización desmedida, segregaciones indebidas o cambios de uso incompatibles produce consecuencias adversas para la seguridad alimentaria, la sostenibilidad del sector agrícola y el ordenamiento territorial de Puerto Rico. Mientras más simplificado sea un sistema, mayor debe ser la precisión normativa que garantice que la reducción de trámites no se convierta en reducción de salvaguardas sustantivas.

Sobre el P. del S. 1173, la Autoridad de Tierras **favorece** la medida condicionada a que se armonice con la política pública agrícola. Advierte que la sustitución del Permiso Único por un Registro de Uso declarativo regido por la intensidad del uso, y la creación de mecanismos integrados para autorización de obras, no deben traducirse en una disminución de los controles sustantivos cuando el inmueble afectado sea un terreno agrícola. La agilidad administrativa es un fin válido, pero no debe lograrse relajando el escrutinio técnico y jurídico que requieren determinaciones con impacto sobre recursos de alto valor público. Recomienda que el texto o su reglamentación disponga expresamente que nada de lo establecido podrá interpretarse en menoscabo de la política pública agrícola ni de las facultades de las entidades con jurisdicción sobre terrenos agrícolas; que todo trámite sobre terrenos agrícolas o con potencial agrícola requiera evaluación especializada y participación de la ATPR y el Departamento de Agricultura; que el sistema no favorezca mecanismos automáticos o abreviados sin verificación de compatibilidad del uso con la conservación del predio; y que se incorporen definiciones claras y uniformes de terreno agrícola, terreno con potencial agrícola, y uso compatible e incompatible.²⁷

²⁶ Véase, Memorial Explicativo de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.

²⁷ Véase, Memorial Explicativo de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.

Sobre el P. del S. 1183, la Autoridad de Tierras reitera las mismas preocupaciones y añade recomendaciones específicas al texto del Código. Solicita que se incorpore una disposición expresa de no menoscabo de la política pública de conservación y protección de terrenos agrícolas; que la participación formal de la ATPR y el Departamento de Agricultura sea obligatoria y previa a la adjudicación de todo trámite sobre terrenos agrícolas; que el Sistema Unificado de Información e Infraestructura de Datos Espaciales incorpore capas oficiales y actualizadas que identifiquen terrenos agrícolas protegidos, terrenos de alto valor agrícola y reservas agrícolas, de modo que la tecnología también funcione como herramienta de protección sustantiva; y que los asuntos relacionados con terrenos agrícolas queden expresamente excluidos de mecanismos de aprobación automática, procedimientos expeditos o certificaciones abreviadas.²⁸

La ATPR concluye favoreciendo toda reforma que promueva eficiencia administrativa sin sacrificar la conservación de los suelos agrícolas, la seguridad alimentaria ni la sostenibilidad territorial de Puerto Rico, recomendando que ambos proyectos sean enmendados para incorporar las salvaguardas expresas descritas antes de su aprobación final.²⁹

Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)

El CRIM comparece favoreciendo ambas medidas, pero condicionando su endoso a que se incorporen disposiciones expresas que garanticen la autonomía municipal y las facultades contributivas de los municipios, advirtiendo que sin esas aclaraciones las medidas podrían generar controversias jurisdiccionales e interpretativas contrarias al propio propósito de simplificación que las inspira.³⁰

Sobre el P. del S. 1173, el CRIM reconoce como meritoria la intención de simplificar el sistema mediante el Registro de Uso declarativo, la escala de intensidades como criterio

²⁸ Véase, Memorial Explicativo de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.

²⁹ Id.

³⁰ Véase, Memorial Explicativo del CRIM.

objetivo y el Permiso de Construcción Integrado. Sin embargo, señala que varias disposiciones, particularmente la vinculatoriedad de la intensidad máxima del catastro y la prohibición de evaluación discrecional adicional en usos ministeriales, podrían interpretarse como un desplazamiento de prerrogativas municipales reconocidas por otras leyes, generando conflictos jurisdiccionales entre la OGPe, la Junta de Planificación y los municipios. Recomienda incorporar una disposición expresa de reserva de autoridad municipal que establezca que nada en la ley se interpretará como limitación, desplazamiento o menoscabo de las facultades que correspondan a los municipios en materia de permisos, ordenación territorial, fiscalización, endosos y cumplimiento, conforme a la Constitución y las leyes aplicables.³¹

Sobre el P. del S. 1183, el CRIM reconoce el esfuerzo de modernización como un paso importante y concuerda con el propósito de uniformidad normativa, integración tecnológica, trazabilidad de expedientes, métricas de desempeño y mejor coordinación interagencial. Condiciona su endoso a enmiendas aclaratorias en seis áreas. Primera, la cláusula de supremacía del Artículo 1.05 no debe alcanzar ni limitar las facultades contributivas estatales o municipales —contribuciones, arbitrios, patentes— autorizadas por la Ley 107-2020. Segunda, la disposición sobre cobros por servicios de permisos que advierte que estos no pueden utilizarse como imposición tributaria no debe interpretarse como afectando las facultades fiscales municipales. Tercera, ningún proyecto de impacto socioeconómico prioritario debe aprobarse sin consulta formal al municipio con plazo razonable para emitir comentarios. Cuarta, las disposiciones sobre elevación de expedientes, anulación de decisiones municipales y revisiones no deben alcanzar determinaciones de naturaleza contributiva municipal. Quinta, la definición de "costo estimado de la obra" debe aclararse para evitar que se equipare con "actividad de construcción" del Código Municipal y afecte los arbitrios municipales. Sexta, toda obra exenta o certificación de exención debe notificarse al municipio a través del SUI y no debe

³¹ Id.

interpretarse como relevo de obligaciones contributivas estatales o municipales. El CRIM valora afirmativamente la disposición que ordena notificar automáticamente toda aprobación de lotificación al CRIM para actualizar sus registros, pero advierte que la integración tecnológica debe implantarse de forma coordinada y con salvaguardas adecuadas a sus recursos.³²

El CRIM concluye que las aclaraciones recomendadas no debilitan ninguna de las medidas sino que las fortalecen jurídicamente, permitiendo adelantar la política pública de simplificación dentro de un balance adecuado entre uniformidad normativa, eficiencia administrativa, desarrollo económico y respeto al principio de autonomía municipal que inspira la Ley 107-2020.

Departamento de Agricultura

El Departamento de Agricultura comparece para evaluar el impacto de ambas medidas sobre la actividad agrícola, la seguridad alimentaria y la conservación de los recursos naturales, reiterando la necesidad de mantener balance entre agilización de procesos, protección ambiental y preservación de terrenos agrícolas.³³

Sobre el P. del S. 1173, el Departamento no endosa la totalidad de la medida, pero identifica cuatro elementos favorables para el sector. Primero, la reafirmación de política pública que armoniza desarrollo económico y protección de recursos naturales, reconociendo la importancia de conservar suelos, cuerpos de agua y ecosistemas productivos. Segundo, la clasificación diferenciada de usos agrícolas como categorías especiales dentro del sistema de intensidades, destacando la naturaleza particular de la actividad agrícola dentro del ordenamiento territorial y evitando que quede subordinada automáticamente a otras categorías de desarrollo. Tercero, el Registro de Uso declarativo puede reducir tiempos de espera para iniciar operaciones agrícolas, disminuir cargas

³² Véase, Memorial Explicativo del CRIM.

³³ Véase, Memorial Explicativo del Departamento de Agricultura.

administrativas para agricultores y pequeños productores, y facilitar la formalización de actividades existentes. Cuarto, la excepción expresa a los usos agrícolas del Principio de Acumulación Automática y la protección de terrenos agrícolas en la reclasificación de Suelo Rústico Especialmente Protegido a Suelo Urbano o Rústico Común.³⁴

Sobre el P. del S. 1183, el Departamento favorece su aprobación. Respalda que la evaluación y adjudicación de solicitudes delegadas al Departamento bajo la Ley 140-2015 sobre Manejo de Prácticas Agrícolas pase a la Oficina Central de Permisos, con la garantía de que la evaluación técnica sea realizada por un agrónomo licenciado y que el permiso se expida en estricto cumplimiento con dicha certificación. Valora el reconocimiento y mantenimiento de las ocho leyes especiales de reservas agrícolas vigentes, incluyendo las del Valle de Lajas, Valle del Coloso, Valle de Guanajibo y otras. Apoya que la Junta de Planificación, en coordinación con el Departamento de Agricultura y el DRNA, establezca un plan de trabajo para mantener actualizados los datos de áreas de protección especial, y que el Departamento de Agricultura en conjunto con la Junta realice estudios técnicos para evaluar la pertinencia de mantener la meta de 600,000 cuerdas de terreno agrícola, considerando cambios en productividad real, disponibilidad de agua, calidad de suelos, variaciones climáticas y tendencias económicas del sector. También respalda que solo puedan designarse como Reserva Agrícola los terrenos que cualifiquen como Suelo Agrícola de Alta Productividad y Mecanizable, y que la Junta de Planificación revise periódicamente la elegibilidad de terrenos designados para excluir aquellos que no cumplan el estándar.³⁵

El Departamento de Agricultura concluye que el P. del S. 1183 representa un avance significativo para el sector al reducir tiempos de evaluación, disminuir cargas burocráticas, facilitar la formalización de operaciones agrícolas y crear un entorno regulatorio más favorable para la inversión agroindustrial y el desarrollo en zonas

³⁴ Id.

³⁵ Véase, Memorial Explicativo del Departamento de Agricultura.

rurales, siempre que se mantenga el balance adecuado entre agilización, protección de recursos naturales y preservación de terrenos agrícolas.³⁶

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC)

El DDEC y la OGPe comparecen a favor del P. del S. 1183, que propone un Código de Planificación y Permisos, describiéndolo como una oportunidad histórica para resolver estructuralmente décadas de burocracia en el sistema de permisos. El Secretario contextualiza la urgencia señalando que entre 2008 y 2022 emigraron aproximadamente 697,000 personas de Puerto Rico, cerca del cuarenta y un por ciento (41 %) de ellas jóvenes en edad productiva, fenómeno que atribuye en parte a las condiciones adversas que genera el sistema actual.³⁷

El DDEC fundamenta su posición en el Informe Final del “Task Force”, creado por la Orden Ejecutiva 2025-002, que identificó cinco fallas estructurales del sistema vigente: un marco legal fragmentado con más de cuarenta y cinco (45) leyes superpuestas, procesos de permisos de construcción que pueden tomar entre doscientos sesenta y tres (263) y quinientos cuarenta (540) días, integración incompleta del portal digital Single Business Portal, déficit grave de capital humano en la OGPe, y un modelo de fiscalización que concentra recursos en controles preventivos en lugar de en supervisión posterior.³⁸

Frente a ese diagnóstico, el DDEC defiende el P. del S. 1183 como solución integral que consolida la evaluación y adjudicación de permisos en una Oficina Central de Permisos adscrita al DDEC, establece términos adjudicativos jurisdiccionales con mecanismos de subrogación por inacción, crea un Reglamento Único con supremacía sobre toda normativa en conflicto, centraliza la evaluación ambiental con el DRNA ejerciendo exclusivamente funciones de fiscalización, y convierte el sistema geoespacial oficial en referencia normativa vinculante. En materia económica, estima que los

³⁶ Id.

³⁷ Véase, Memorial Explicativo del DDEC.

³⁸ Id.

novecientos doce (912) proyectos residenciales paralizados representan ciento ochenta y cinco millones de dólares (\$185) en inversión detenida y proyecta ahorros de entre treinta y dos mil (\$32,000) y cuarenta y ocho mil (\$48,000) por unidad de vivienda si se reduce el peso de los permisos en el costo de construcción.³⁹

Respecto al P. del S. 1173, el DDEC reconoce convergencia filosófica sustancial entre ambas medidas y propone formalmente la creación de una mesa de trabajo para reconciliar e integrar las disposiciones del P. del S. 1173 dentro de la arquitectura del P. del S. 1183, señalando elementos integrables como la prohibición anti-fraccionamiento ambiental y la vigencia fija del permiso de construcción, y áreas que requieren deliberación adicional como el modelo de Registro de Uso frente al Permiso Único y el requisito de Profesional Licenciado para radicar solicitudes de construcción. La inversión estimada para implementación del Código asciende a seis puntos nueve millones de dólares (\$6.9) el primer año, financiables con recursos que el propio sistema ya genera.⁴⁰

El DDEC solicita la aprobación del P. del S. 1183 e insta a la Comisión a convocar mesas de trabajo para integrar en él las propuestas del P. del S. 1173.

Departamento de Justicia

El Departamento de Justicia presenta análisis jurídico técnico del P. del S. 1173 sin adoptar postura de política pública. Confirma que el marco constitucional es adecuado salvo observaciones de técnica legislativa. Recomendación evaluar la medida en conjunto con el P. del S. 1183 para asegurar coherencia normativa entre ambos proyectos.⁴¹

Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)

El DRNA comparece como la agencia responsable de implementar la política pública ambiental constitucional, administrar los recursos naturales, la biodiversidad, los

³⁹ Id.

⁴⁰ Véase, Memorial Explicativo del DDEC.

⁴¹ Véase, Memorial Explicativo del Departamento de Justicia.

bienes de dominio público marítimo terrestre y los programas federales delegados por la EPA, incluyendo la Ley de Aire Limpio, la Ley de Agua Limpia, el RCRA y el programa de tanques soterrados; delegaciones que no son automáticas ni permanentes sino que responden a un proceso riguroso de autorización federal que exige cumplimiento continuo.⁴²

Sobre el P. del S. 1173, el DRNA reconoce la intención meritoria de simplificar los procesos, pero señala que la Ley 161-2009 ha acumulado aproximadamente veinte enmiendas desde 2009, generando inconsistencias internas y retos interpretativos que hacen preferible un nuevo código integral en lugar de continuar enmendando fragmentariamente. Su única objeción específica recae sobre el Artículo 1050.03(b), que asigna al DRNA la revisión de zonas clasificadas como Suelo Rústico Especialmente Protegido en el Plan de Uso de Terrenos. El DRNA señala que esa encomienda excede una función técnica o consultiva y se aproxima a una revisión sustantiva del Plan, desplazando facultades que el ordenamiento vigente reserva expresamente a la Junta de Planificación. Recomendamos que la disposición sea enmendada para aclarar que cualquier intervención del DRNA en esta materia se limitará a proveer insumo técnico y científico a la Junta, sin facultad para revisar o redefinir unilateralmente clasificaciones ya adoptadas.⁴³

Sobre el P. del S. 1183, el DRNA avala la medida y su estructura institucional. Apoya la coordinación administrativa bajo el DDEC como mecanismo para fortalecer la rectoría y uniformidad del sistema, y respalda específicamente la separación funcional entre la OCP que adjudicará los permisos y el DRNA que retendrá permanentemente las facultades de fiscalización, monitoría, auditoría, investigación de querellas e imposición de multas, señalando que esta separación es una decisión correcta de política pública

⁴² Véase, Memorial Explicativo del DRNA.

⁴³ Véase, Memorial Explicativo del DRNA.

porque evita que quien autorizó una actuación tenga luego que fiscalizar su propia determinación.⁴⁴

Sobre los programas federales delegados, el DRNA valora que el Artículo 1.08 establezca una cláusula de salvaguarda federal y que el Código contemple un Plan de Transición dentro de los noventa (90) días de vigencia que identifique sistemas, expedientes y contratos a transferir, así como las notificaciones de no objeción requeridas por la EPA. Destaca los términos específicos establecidos para permisos de aire bajo el Título V: tres años para decidir sobre el primer tercio de solicitudes iniciales, dieciocho meses para solicitudes completas posteriores y noventa días para modificaciones menores. Sus recomendaciones incluyen incorporar una disposición que reafirme expresamente la protección de las delegaciones federales; delimitar claramente el alcance de funciones ejercibles por municipios en áreas vinculadas a programas federales; establecer notificación inmediata obligatoria al DRNA cuando el Oficial Auditor emita órdenes de cese por riesgos ambientales graves; garantizar que las unidades de Recursos Naturales y Evaluación Ambiental dentro de la OCP cuenten con personal altamente cualificado; y fomentar mecanismos de coordinación con la EPA ante cambios estructurales relacionados con los programas delegados. Sobre la Zona Marítimo Terrestre, el DRNA respalda el modelo de Delimitación Oficial Base como referencia administrativa y técnica que promueve uniformidad y certeza jurídica, mientras el DRNA conserva su función de fiscalización sobre el uso y aprovechamiento de esos bienes.⁴⁵ Cabe señalar, que las enmiendas propuestas por el Departamento fueron acogidas.

El DRNA concluye avalando los objetivos del P. del S. 1183 como reforma integral necesaria, reconociendo que representa un avance significativo hacia un sistema

⁴⁴ Id.

⁴⁵ Véase, Memorial Explicativo del DRNA.

más claro, confiable y eficiente que reafirma el compromiso con la protección ambiental como parte esencial del desarrollo sostenible de Puerto Rico.⁴⁶

Departamento de Salud

El Departamento de Salud de Puerto Rico, mediante memorial, endosa el Proyecto del Senado 1183, que crea el "Código de Planificación y Permisos". El documento sostiene que la medida transforma el sistema administrativo de permisos al integrar en un solo cuerpo legal disposiciones sustantivas y procesales, eliminando duplicidades y cargas burocráticas, y estableciendo la Oficina Central de Permisos, el Sistema Unificado de Información, el Permiso Único y mecanismos de certificación sanitaria con profesionales e inspectores autorizados.

Desde la óptica de la salud pública, el Departamento destaca que el Código permite migrar de un enfoque de "permiso previo" a uno de "validación y auditoría posterior", lo que liberaría a su personal especializado para realizar inspecciones de campo y auditorías de cumplimiento real, fortaleciendo su rol constitucional de garante de la salud. Asimismo, valora positivamente la cláusula de salvaguarda para programas federales delegados hacia la OCP, la creación de la "Oficina de Atención y Resolución de Querellas" y el Panel de Fiscalización y Cumplimiento. **El Departamento de Salud concluye que el P. del S. 1183** provee un marco necesario para un crecimiento ordenado y sostenible que respeta las garantías fundamentales de salud.⁴⁷

Departamento de Transportación y Obras Públicas / ACT (DTOP/ACT)

El DTOP y la ACT comparecen reconociendo la intención del legislador de atender la ineficiencia del sistema actual de permisos, señalando que una de las principales causas de dilación en la otorgación de permisos de construcción ha sido el tiempo irrazonable

⁴⁶ Id.

⁴⁷ Véase, Memorial Explicativo del Departamento de Salud

que tomaban las evaluaciones ambientales bajo el sistema vigente. Valoran que el P. del S. 1173 procure un balance adecuado entre agilización del sistema y salvaguarda de los recursos naturales, y apoyan que la función principal de las agencias dentro del proceso se circunscriba a establecer estándares técnicos claros y objetivos y a fortalecer la fiscalización efectiva, en lugar de reexaminar o reinterpretar decisiones ya definidas por la política pública vigente.

El DTOP y la ACT concluyen apoyando el propósito general del P. del S. 1173 de eliminar barreras burocráticas y modernizar la infraestructura administrativa de permisos conforme a la política pública de la Gobernadora, sin presentar objeciones ni recomendaciones de enmienda específicas, concediendo deferencia a las determinaciones de la OGPe, el DRNA, la Junta de Planificación y el ICP en sus respectivas áreas de pericia.⁴⁸

Departamento de la Vivienda

El Departamento comparece desde su rol como administrador de miles de millones de dólares en fondos federales principalmente de fondos (CDBG-DR y CDBG-MIT), destinados a la reconstrucción tras los huracanes Irma y María, señalando que su experiencia demuestra que los procesos de permisos frecuentemente afectan los calendarios de ejecución de proyectos públicos y privados de vivienda.⁴⁹

Sobre el P. del S. 1173, el Departamento reconoce que la simplificación y consolidación de trámites podría facilitar proyectos de vivienda asequible, reconstrucción y revitalización urbana. Su preocupación central es que la medida no debe interpretarse como una reducción de los requisitos federales que continúan aplicando independientemente de la legislación estatal, incluyendo NEPA, 24 CFR Part 58, manejo de zonas inundables, protección de recursos históricos y la Uniform Relocation Act, ya

⁴⁸ Véase, Memorial Explicativo del DTOP.

⁴⁹ Véase, Memorial Explicativo del Departamento de la Vivienda.

que el cumplimiento estatal no equivale automáticamente a cumplimiento federal. Sobre las evaluaciones ambientales, señala que la presunción de exclusión categórica que propone la medida no exime a los proyectos financiados con fondos federales de las revisiones ambientales que continúan exigiendo agencias federales en zonas inundables, humedales y recursos sensitivos. Advierte además que la transición hacia un modelo de autocertificación y fiscalización posterior incrementa la importancia de fortalecer los mecanismos de monitoreo, dado que la reducción de controles preventivos aumenta la exposición a hallazgos de auditoría y posibles reclamaciones de recobro por entidades federales. Recomendamos incorporar lenguaje expreso que aclare que ninguna disposición de la ley constituye exención de requisitos federales, promover mecanismos de coordinación entre OGPe, Junta de Planificación, municipios y agencias administradoras de fondos federales, y adoptar un período de transición adecuado para revisar reglamentos y sistemas antes de la vigencia plena.⁵⁰

Sobre el P. del S. 1183, el Departamento ofrece un respaldo considerablemente más amplio y detallado, evaluando la medida como una herramienta de desarrollo estratégico y no solo como reforma administrativa. Valora que el Código reconozca la planificación territorial, la vivienda y el desarrollo económico como componentes inseparables de una misma estrategia de desarrollo sostenible. Destaca el potencial de la integración del Sistema Unificado de Información y los Sistemas de Información Geoespacial para mejorar la planificación basada en datos en zonas inundables, riesgos geológicos e infraestructura crítica. Describe en detalle cómo la medida fortalecería la coordinación con la OGPe mediante reducción de duplicidad de trámites; con la Junta de Planificación mediante consolidación de información territorial; con los municipios mediante mayor uniformidad normativa; y particularmente con los programas financiados por HUD, donde la modernización propuesta podría reducir tiempos de evaluación regulatoria y fortalecer los mecanismos de cumplimiento requeridos federalmente, disminuyendo

⁵⁰ Véase, Memorial Explicativo del Departamento de la Vivienda.

riesgos de extensiones contractuales, retrasos en desembolsos y recaptura de fondos. Valora también la creación de la Permits Academy para la capacitación del personal y de los municipios, así como la incorporación de métricas de desempeño para la rendición de cuentas.⁵¹

Sus recomendaciones específicas para el P. del S. 1183 incluyen: incorporar lenguaje expreso que reconozca la prevalencia de los requisitos federales aplicables a programas financiados por HUD, FEMA, el Departamento de Transportación Federal y el Cuerpo de Ingenieros; establecer mecanismos permanentes de coordinación con los programas de recuperación y mitigación; preservar las facultades especializadas de las agencias con responsabilidades técnicas particulares, incluyendo las del propio Departamento sobre vivienda, títulos de propiedad y administración de fondos federales; e incorporar mecanismos permanentes de evaluación y mejora continua del sistema tras su implementación.⁵²

El Departamento de la Vivienda concluye endosando la aprobación del Proyecto del Senado 1183 como herramienta para aumentar la producción de vivienda, acelerar la reconstrucción y maximizar la utilización eficiente de fondos federales de recuperación, sujeto a que se incorporen las recomendaciones de armonización con los requisitos federales; mientras que sobre el P. del S. 1173 no se opone a su evaluación, reconociendo sus objetivos de simplificación, pero condicionando una implantación compatible con los programas de vivienda, reconstrucción y mitigación que administra.⁵³

Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP)

El ICP presentó memoriales separados para cada medida. Sobre el P. del S. 1173, el ICP reconoce el valor de sus objetivos de simplificación, pero identifica una limitación técnica fundamental que el modelo propuesto no atiende adecuadamente: la información

⁵¹ Véase, Memorial Explicativo del Departamento de la Vivienda.

⁵² Id.

⁵³ Id.

arqueológica no existe como una capa completa y uniforme que cubra la totalidad del territorio de Puerto Rico. El conocimiento arqueológico se ha desarrollado históricamente a partir de estudios realizados para proyectos particulares, dejando amplias áreas sin investigación sistemática. En ese contexto, la ausencia de datos no puede interpretarse como ausencia de recursos, sino como una limitación inherente al proceso científico de evaluación arqueológica. El ICP advierte que un modelo automatizado basado en información previa existente no puede anticipar la presencia de recursos en zonas no estudiadas, y que la determinación de impacto arqueológico no siempre puede realizarse de forma anticipada sin algún nivel de verificación puntual. Propone como alternativa la adopción de criterios que permitan designar zonas de sensibilidad arqueológica mediante la delimitación de áreas específicas o radios alrededor de lugares con hallazgos documentados, estableciendo una presunción razonable de potencial arqueológico que se integre al sistema sin requerir evaluación individualizada de cada propiedad. El ICP se declara disponible para colaborar con la Asamblea Legislativa en el desarrollo de mecanismos que integren la información existente en herramientas accesibles y funcionales.⁵⁴

Sobre el P. del S. 1183, el ICP endosa la medida sin reservas sustantivas. Valora que el Código transfiera la evaluación arqueológica para fines de permisos a la División de Arqueología y Patrimonio Histórico de la Oficina Central de Permisos, conforme a los parámetros de la Ley 112 y la Ley de Zonas Históricas. Este cambio permite al ICP retomar su función principal y concentrar sus recursos en investigación, custodia, conservación, divulgación y formulación de política pública cultural, liberándolo de funciones operacionales ajenas a su diseño institucional original. El ICP destaca que el Artículo 10.26 preserva expresamente sus facultades sobre investigación arqueológica con fines académicos y científicos, autorización de excavaciones no asociadas a construcción, custodia y conservación del patrimonio, y formulación de política pública

⁵⁴ Véase, Memorial Explicativo del ICP.

cultural. También valora que el modelo integra la evaluación arqueológica desde etapas tempranas del proceso, reduciendo duplicidades y promoviendo coherencia, y que se conservan las facultades de fiscalización e imposición de sanciones para actividades no autorizadas que afecten el patrimonio.⁵⁵

El ICP endosa el P. del S. 1183 y reitera su disponibilidad para colaborar en el desarrollo de criterios técnicos y en la integración de información sobre recursos culturales en la implementación del nuevo sistema, procurando el balance entre eficiencia administrativa y protección del patrimonio histórico y cultural del pueblo de Puerto Rico.

Junta de Planificación

La Junta de Planificación comparece apoyando la política pública de reforma de permisos impulsada por la Gobernadora y reconociendo la compatibilidad entre ambas medidas, pero condicionando su respaldo al PS 1183 a que se preserve su autonomía institucional y se mantenga vigente la Ley 75-1975 que la creó hace casi cinco décadas.⁵⁶

La Junta advierte que su ley orgánica no es un asunto meramente administrativo sino el fundamento del sistema de planificación de Puerto Rico, que ha desarrollado capacidad técnica, memoria institucional y mecanismos de coordinación territorial que no pueden reemplazarse con una cláusula de supremacía. Señala además que la derogación pondría en riesgo fondos federales que ascienden a \$80 millones, comprometería su función como árbitro técnico neutral entre intereses privados, municipales y estatales, y eliminaría las salvaguardas de participación ciudadana y debido proceso que reducen litigios por reclamaciones de expropiación regulatoria. Propone en cambio adoptar un lenguaje de armonización donde el nuevo Código prevalezca solo en caso de conflicto directo, sin eliminar la base institucional existente.⁵⁷

⁵⁵Véase, Memorial Explicativo del ICP.

⁵⁶ Véase, Memorial Explicativo de la Junta de Planificación.

⁵⁷ Id.

Sus recomendaciones incluyen integrar la agilidad del P. Del S. 1173 al P. del S. 1183, particularmente el Registro de Uso y la simplificación ministerial dentro del marco institucional del PS 1183; mantener la capacidad de evaluación discrecional para casos de alto impacto ambiental, social o de infraestructura; uniformar la terminología de zonificación, clasificación y calificación para evitar conflictos interpretativos; preservar las funciones de planificación física, manejo de geodatos y secretaría de la Junta; restituir y fortalecer el Programa de Planificación Económica y Social como Autoridad Estadística Oficial del Gobierno con autonomía propia; y asegurar que la Junta continúe liderando la estructura normativa de uso de terrenos mediante instrumentos técnicamente validados.⁵⁸ Cabe señalar, que la mayoría de las enmiendas propuestas por la Junta fueron acogidas.

La Junta de Planificación concluye que la armonización del PS 1173 y el PS 1183 enriquece ambas medidas y garantiza una implementación efectiva, pero reitera que cualquier reforma debe preservar la autonomía, la experiencia acumulada y la función de planificación integral de la Junta, sin subordinarla al mandato económico del DDEC.

Junta de Supervisión y Administración Financiera (FOMB)

La Junta de Supervisión Fiscal, (en adelante “Junta”), por conducto de su Director Ejecutivo Robert F. Mujica, Jr., responde a la carta del 15 de mayo de 2026 del Presidente de la Cámara, la cual interpreta como una solicitud de revisión preliminar del Proyecto de la Cámara 1213 (equivalente del P. del S. 1183) al amparo de la Sección 204(a)(6) de PROMESA, a fin de determinar si resulta incompatible con el Plan Fiscal Certificado Revisado de 2024 y con PROMESA.⁵⁹ La Junta describe la medida como creadora de un nuevo Código de Planificación y Permisos que deroga 15 leyes de permisos, enmienda 29 y armoniza 29 leyes especiales.

⁵⁸ Véase, Memorial Explicativo de la Junta de Planificación.

⁵⁹ Véase, Memorial Explicativo de FOMB sobre el P. del S. 1183, pág. 1.

La Junta determina preliminarmente que el proyecto, según redactado, no es incompatible con el Plan Fiscal, aclarando que esta determinación no es vinculante en la revisión posterior de cualquier ley que el Gobernador someta bajo la Sección 204(a). Fundamenta su análisis en que las reformas de permisos del P. de la C. 1213 son consistentes con los objetivos del Plan Fiscal de liberar inversión privada y permitir que Puerto Rico compita con las ciudades del continente, y enmarca la medida dentro de las cinco acciones de reforma que el Plan Fiscal identifica. Además, prevé beneficios macroeconómicos de inversión acelerada y generación de recaudos.⁶⁰

En cuanto al impacto fiscal, la Junta indica que la medida debería ejecutarse dentro de los recursos existentes del presupuesto, condicionado a que se preserve la neutralidad fiscal y un modelo robusto de recuperación de costos mediante cargos por servicios. Advierte que se trata de una revisión preliminar por lo que no puede confirmar aún el impacto fiscal.⁶¹

LUMA Energy

LUMA comparece reconociendo el objetivo de simplificar y agilizar los procesos de permisos, pero advirtiendo en ambos memoriales que el marco propuesto no integra adecuadamente la validación técnica de la infraestructura eléctrica como elemento determinante de la viabilidad de los proyectos. Su preocupación transversal es que la capacidad eléctrica es dinámica y cambia con la demanda, la configuración de la red y las condiciones operacionales; por lo que cualquier mecanismo de aprobación automática o plazo fijo de vigencia debe reconocer esa naturaleza variable.⁶²

Sobre el P. del S. 1173, LUMA objeta que el Principio de Intensidad del Uso (Artículo 1020.01) y la Tabla de Intensidades (Artículo 1020.05) evalúen impacto mediante parámetros como ruido y tránsito sin integrar la capacidad de infraestructura eléctrica, lo que podría autorizar usos que generen sobrecargas en la red sin intervención

⁶⁰ Véase, Memorial Explicativo de FOMB sobre el P. del S. 1183, pág. 1.

⁶¹ Id.

⁶² Véase, Memorial Explicativo de LUMA.

técnica oportuna. Señala que el Registro de Uso automático (Artículo 1020.09) y el Registro por Consenso Comunitario (Artículo 1020.08) no contemplan la participación de la AEE ni de LUMA como entidades con jurisdicción sobre infraestructura. Sobre el Permiso de Construcción Integrado, recomienda reducir la vigencia de cinco años a un año, dado que la reserva prolongada de capacidad para proyectos no ejecutados puede limitar la disponibilidad para otros desarrollos; exige que la Solicitud Universal Única requiera planos certificados por profesional autorizado; y objeta que la "recomendación de infraestructura" del Artículo 1030.24 se limite a confirmar capacidad sin poder exigir trabajos extramuros necesarios para la interconexión. Crucialmente, solicita que se reconozca expresamente que las disposiciones sobre corte y poda de árboles (Artículo 1030.34) no apliquen a las labores de manejo de vegetación que la AEE y LUMA realizan dentro de servidumbres eléctricas para operación y mantenimiento del sistema, citando como precedente que el derogado Reglamento 25 del DRNA y el vigente Reglamento Conjunto 9473 ya reconocen esa exención. Propone enmiendas específicas en su Anejo A para cada uno de estos artículos, incluyendo la clasificación expresa de infraestructura crítica en la Tabla de Intensidades y la incorporación de evaluación de infraestructura en el Registro por Consenso Comunitario.⁶³

Sobre el P. del S. 1183, LUMA presenta objeciones de mayor alcance estructural. Sobre la cláusula de supremacía (Artículo 1.05), advierte que una formulación general sin delimitación expresa puede entrar en conflicto con marcos regulatorios técnicos del sistema eléctrico, incluyendo estándares incorporados por referencia y obligaciones federales. Sobre la exclusión de la LPAU (Artículo 1.06), señala que deja sin marco procesal claro la reconsideración e impugnación de determinaciones sobre capacidad e interconexión eléctrica. Recomienda reducir de cinco a un año la vigencia de determinaciones de infraestructura (Artículos 3.07 y 13.01(h)). Objeta que el Artículo 11.05(d) prohíba al ente adjudicador revisar el contenido sustantivo de certificaciones

⁶³ Véase, Memorial Explicativo de LUMA.

profesionales, argumentando que en infraestructura de servicios esenciales la función adjudicadora requiere por definición análisis técnico sustantivo de capacidad y condiciones de conexión. Sobre confidencialidad (Artículo 12.06), solicita extensamente que se reconozca como información protegida la Critical Energy Infrastructure Information (CEII) conforme al marco federal -18 C.F.R. § 388.113, FERC Order No. 683, y la Critical Infrastructure Protection Act - citando que su divulgación podría facilitar ataques contra infraestructura crítica, y propone lenguaje detallado sobre clasificación, acceso restringido y estándares de ciberseguridad para plataformas que procesen dicha información. Objeta que las exenciones de obras (Artículo 13.04) no contemplen cambios en carga eléctrica o condiciones de conexión. Sobre términos de adjudicación (Artículo 13.07), argumenta que el plazo de dos días para solicitudes ministeriales es incompatible con la naturaleza técnica de evaluar capacidad eléctrica, y que las solicitudes de recomendación de infraestructura no califican como ministeriales bajo la propia definición del Artículo 1.07 del Código, por lo que deben excluirse expresamente del régimen automático. Propone en su Anejo A términos escalonados de quince (15) a cuarenta y cinco (45) días para certificaciones de capacidad según la complejidad del proyecto.⁶⁴

LUMA concluye que la efectividad de ambas reformas requiere integrar de manera expresa la validación técnica de infraestructura crítica dentro del proceso de autorización, de forma que las determinaciones administrativas reflejen las condiciones reales del sistema eléctrico y no comprometan su confiabilidad y operación

Negociado de Energía / Junta Reglamentadora de Servicio Público (NEPR)

El NEPR comparece desde su rol como ente regulador independiente responsable de garantizar la capacidad, confiabilidad, seguridad y eficiencia del sistema eléctrico de Puerto Rico, así como de certificar a toda compañía de energía que opere en la Isla. Ambos

⁶⁴ Véase, Memorial Explicativo de LUMA.

memoriales son sustancialmente idénticos en su análisis general: el NEPR favorece toda pieza legislativa dirigida a simplificar, modernizar y agilizar los procesos de permisos, respaldando que los trámites sean uniformes, transparentes y expeditos, siempre que exista balance entre protección ambiental y desarrollo económico. Apoya específicamente la incorporación de herramientas tecnológicas, los sistemas de autocertificación en áreas de fácil corroboración, y la imposición de penalidades severas ante incumplimientos, señalando que estos elementos no solo agilizan la otorgación de permisos, sino que reducen el costo de hacer negocios en Puerto Rico.⁶⁵

El NEPR aporta contexto sobre su propio marco regulatorio de certificaciones, señalando que no puede denegar una solicitud de certificación por razones arbitrarias, discriminatorias o dirigidas a evitar la competencia, y que sus procedimientos disponen que toda solicitud se considera concedida automáticamente transcurridos treinta (30) días desde su radicación, salvo que el Negociado ordene la paralización del término para obtener información adicional, un mecanismo de aprobación tácita ya vigente en su propia práctica regulatoria.

Sobre el P. del S. 1173, el NEPR no presenta objeciones ni recomienda enmiendas a artículos específicos del proyecto. Su comparecencia se limita a expresar apoyo general a la medida, fundamentado en el mismo análisis institucional: la simplificación y modernización del sistema de permisos es consistente con su experiencia en la otorgación expedita de certificaciones y con su mandato de garantizar la confiabilidad del sistema eléctrico. El NEPR concede deferencia al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio y a la Oficina de Gerencia de Permisos como las entidades con el peritaje técnico llamadas por ley a ejecutar cualquier reforma que finalmente se apruebe bajo esta medida.⁶⁶

⁶⁵ Véase, Memorial Explicativo del Negociado de Energía y la Junta Reglamentadora de Servicio Público.

⁶⁶ Id.

Sobre el P. del S. 1183, el NEPR presenta una observación puntual al Artículo 16.137, que enmienda el Artículo 1.11 de la Ley 17-2019 para disponer que todos los permisos, consultas, endosos y certificaciones de proyectos de energía renovable; incluyendo el cumplimiento con la Ley 416-2004, se tramiten mediante los procedimientos expeditos del Código para Proyectos de Impacto Socioeconómico Prioritario. El NEPR favorece este proceso expedito, pero advierte que, al fijar los términos aplicables, debe tomarse en consideración la magnitud y clase de cada proyecto, así como el cumplimiento con los distintos requerimientos de legislación estatal y federal correspondientes. En este memorial, la deferencia institucional se extiende también a la Junta de Planificación, además del DDEC y la OGPe.⁶⁷

El NEPR concluye respaldando ambas medidas en su propósito general de modernización y agilidad, sin presentar objeciones sustanciales más allá de la recomendación de calibrar los términos expeditos para proyectos de energía renovable conforme a la complejidad y los requisitos regulatorios aplicables a cada caso.

Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)

La OGPe comparece apoyando ambas medidas desde su perspectiva como ejecutora directa del sistema de permisos, aportando evidencia empírica operacional reciente para fundamentar sus observaciones. Señala que las deficiencias del sistema vigente responden no solo al diseño normativo sino también a limitaciones tecnológicas, falta de integración interagencial y problemas de reclutamiento.⁶⁸

Sobre ambas medidas, la OGPe valora que coincidan en reducir tiempos mediante términos definidos, eliminar cargas regulatorias innecesarias, fortalecer la digitalización y ampliar el rol de los profesionales autorizados con supervisión robusta. Distingue que el P. del S. 1173 adopta un enfoque de simplificación con fiscalización posterior para

⁶⁷ Véase, Memorial Explicativo del Negociado de Energía y la Junta Reglamentadora de Servicio Público.

⁶⁸ Véase, Memorial Explicativo de la OGPe.

actividades de bajo impacto, mientras el P. del S. 1183 propone una reorganización estructural más abarcadora, considerando ambos modelos compatibles pero necesitados de integración ponderada para evitar vacíos regulatorios.

Sus recomendaciones señalan que la reducción de discrecionalidad debe mantenerse balanceada, reconociendo que ciertos proyectos complejos requieren evaluación técnica individualizada; que el modelo de fiscalización posterior debe complementarse con auditorías aleatorias y monitoreo continuo; que la exclusión de la LPAU, aunque responde a una necesidad práctica identificada, debe acompañarse de mecanismos equivalentes que preserven garantías procesales; que los esquemas de supervisión de profesionales autorizados deben incluir auditorías periódicas y estándares uniformes; y que resulta indispensable robustecer tanto la infraestructura tecnológica del SBP como el capital humano de la OGPe mediante estrategias de reclutamiento y retención.⁶⁹ Cabe señalar, que la mayoría de las enmiendas propuestas por la OGPe fueron acogidas.

La OGPe concluye apoyando firmemente la aprobación del P. del S. 1183 como oportunidad estratégica para consolidar los avances operacionales ya logrados e institucionalizar mejores prácticas en el sistema de permisos.

Oficina del Inspector General (OIG)

La OIG presentó memoriales explicativos separados para el P. del S. 1173 y el P. del S. 1183.

Sobre el PS 1173, la OIG presenta un análisis técnico centrado en el carácter jurídico del Registro de Uso. Argumenta que, pese a denominarse "declarativo", el Registro funciona en realidad como un mecanismo constitutivo, a diferencia del Registro de la Propiedad, donde la inscripción es voluntaria y confirma derechos preexistentes. El

⁶⁹ Véase, Memorial Explicativo de la OGPe.

proyecto exige la presentación de la Declaración de Uso como requisito indispensable para iniciar operaciones. Esta naturaleza constitutiva implica que operar sin registrar previamente constituye un acto ilícito, pero el proyecto no establece sanción penal, civil ni administrativa para quien omita esa inscripción, lo que la OIG identifica como una vulnerabilidad estructural que debilita los incentivos al cumplimiento.⁷⁰

La OIG documenta, con base en sus propios informes de fiscalización a la OGPe (OIG-E-24-001 y OIG-QI-24-003), fallas sistémicas previas que anticipan riesgos bajo el nuevo modelo: un alto porcentaje de Permisos de Construcción Consolidados carecía de certificaciones y aprobaciones requeridas, la Junta de Planificación solo auditó el 0.02% de más de 5,400 permisos en el período examinado, y se identificaron permisos expedidos por oficinas regionales sin jurisdicción. A la luz de este historial, la OIG advierte que el Artículo 1020.11 limita la fiscalización a una etapa estrictamente posterior que no puede interrumpir ni suspender la actividad ya registrada, lo que pospone la intervención estatal y aumenta el riesgo de que usos como los alquileres a corto plazo se declaren bajo intensidades que no reflejan su operación real, con impactos potencialmente irreversibles sobre comunidades y ecosistemas.⁷¹

Sus recomendaciones específicas incluyen: integrar la plataforma del Registro de Uso con sistemas gubernamentales existentes (IDEAL, KARIBE, CRIM, SURI, Registro de Corporaciones) para validación automática previa; establecer sanciones explícitas por operar sin registrar el uso; formalizar acuerdos colaborativos entre la OGPe, la OIG y otras entidades para fortalecer la fiscalización posterior mediante modelos predictivos de riesgo; adoptar la recomendación del Task Force de crear una Oficina de Revisiones Administrativas independiente adscrita a la Junta de Planificación con jurisdicción de novo sobre permisos; fijar un término perentorio para el endoso municipal en el Registro por Consenso Comunitario, hoy ausente del Artículo 1020.08(e); incorporar una

⁷⁰ Véase, Memorial Explicativo de la OIG.

⁷¹ Id.

certificación del DRNA simultánea al endoso municipal en cambios de intensidad con potencial impacto ambiental; sustituir el término directivo de 30 días de la Sección 5.1 de la LPAU por un término de estricto cumplimiento con remedios judiciales claros; y definir con precisión el destino de la estructura administrativa actual de la OGPe; incluyendo la Junta Adjudicativa y la División de Revisión Administrativa, que el proyecto deja indeterminado.⁷²

Sobre el P. del S. 1183, la OIG concentra su análisis en un problema de incompatibilidad conceptual: la figura del "Oficial Auditor de Permisos" no constituye, bajo los estándares profesionales de auditoría (GAGAS) y la Ley 15-2017, una función de auditoría real. Las veinte facultades que el Artículo 15.04 le confiere —investigar, citar, allanar, emitir órdenes de cese y desista, recomendar multas, litigar y negociar acuerdos— corresponden a un modelo de fiscalización, inspección y cumplimiento, no al rol técnico, independiente y metodológicamente normado que exige la auditoría gubernamental. La OIG señala además que esta figura participa activamente en la implementación de acciones correctivas, lo cual contraviene el principio GAGAS que prohíbe al auditor involucrarse en la gestión operativa de la entidad auditada (management participation threat), y que su subordinación al Panel de Fiscalización y a un nombramiento del Secretario del DDEC por término político-electoral compromete su independencia tanto en apariencia como en sustancia.⁷³

La OIG objeta con igual fuerza el Artículo 16.122, que faculta al Secretario del DRNA a crear una Oficina de Auditoría Interna excluida expresamente de la jurisdicción de la Ley 15-2017. Argumenta que esto representa un retroceso a la fragmentación de la función auditora que existía antes de la creación de la OIG, contraviniendo directamente la política pública de centralización e independencia reafirmada por la Ley 70-2019, y que

⁷² Véase, Memorial Explicativo de la OIG.

⁷³ Id.

ninguna unidad subordinada al jefe de la propia entidad auditada puede considerarse "autónoma" en términos profesionales.⁷⁴

Sus recomendaciones específicas incluyen: renombrar la figura como "Oficial de Fiscalización de Permisos" para evitar la erosión conceptual del término auditor; eliminar toda referencia a "auditoría" en la descripción de funciones de la Oficina de Atención y Resolución de Querellas; eliminar el Artículo 16.136, que exime al Oficial Auditor de Permisos y a dicha Oficina de la transferencia obligatoria de auditores internos a la OIG dispuesta por la Ley 15-2017; establecer presupuesto fijo y blindaje explícito de no intervención del DDEC en las investigaciones de la Oficina de Atención y Resolución de Querellas; y eliminar por completo la disposición del Artículo 16.122 que crea la unidad de auditoría interna del DRNA fuera de la jurisdicción de la OIG, postura sobre la cual la OIG declara oposición firme.⁷⁵ Cabe señalar, que las enmiendas propuestas por la OIG fueron acogidas.

La OIG concluye reconociendo en ambas medidas un esfuerzo loable de modernización con potencial de mejorar significativamente los procesos de planificación y permisos, pero condiciona su pleno respaldo a que se incorporen las salvaguardas de fiscalización previa, sanciones por incumplimiento y, particularmente en el PS 1183, las correcciones estructurales necesarias para preservar la independencia institucional de la función auditora que las Leyes 15-2017 y 70-2019 establecieron como principio rector del sistema de fiscalización pública de Puerto Rico.

Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL)

La OPAL evaluó el impacto fiscal del P. del S. 1183, mediante el Informe 2026-613, concluyendo que el grueso de la medida no representa costo fiscal sustancial al Fondo General, dado que esencialmente representa una reorganización, redistribución e

⁷⁴ Véase, Memorial Explicativo de la OIG.

⁷⁵ Id.

integración de facultades que el Gobierno de Puerto Rico ya ostenta. Señala que la modificación sustantiva y procesal del sistema de permisos no debe conllevar impacto fiscal significativo si su implementación se ejecuta mediante la reingeniería de recursos existentes y la movilidad de personal permitida por el ordenamiento jurídico vigente.⁷⁶

No obstante, identifica tres componentes de costo que el DDEC estimó en \$6,931,323 en total. El primero es una inversión de aproximadamente \$2.5 millones para expandir y optimizar el Sistema Unificado de Información (Single Business Portal), incluyendo la integración del sistema de información geoespacial. La OPAL observa que esta estimación no incluye los gastos recurrentes de operación y mantenimiento que serían necesarios en los años subsiguientes, los cuales podrían incrementarse conforme se amplíen las funcionalidades del sistema. El segundo componente es la contratación de 36 nuevas posiciones distribuidas entre la Oficina Central de Permisos (17 Oficiales de Proyectos, un Gerente y un Especialista; \$1,035,457), la Oficina del Agrimensor del Estado (cinco nuevas contrataciones; \$212,099), la Oficina de Atención y Resolución de Querellas (cinco nuevas contrataciones y dietas del Panel de Fiscalización; \$274,668) y la Junta de Revisiones Administrativas (dos nuevas posiciones; \$209,100), para un costo recurrente estimado de \$1.73 millones anuales. El tercer componente es la contratación de una entidad externa de gestión de proyectos (PMO) para coordinar la implementación de la reforma, estimada en \$2.7 millones.⁷⁷

El análisis capítulo por capítulo concluye que la mayoría de las disposiciones no genera impacto fiscal: la reducción de miembros de la Junta de Planificación de 7 a 3 generaría un ahorro de aproximadamente \$348,000 anuales; la Junta Adjudicativa es funcionalmente análoga a la actual, aunque la propuesta elimina el tope de \$30,000 anuales en dietas para sus miembros; las disposiciones de planificación territorial

⁷⁶ Véase, Memorial Explicativo de la OPAL.

⁷⁷ Id.

replican el deber ministerial existente de la JP; el Código de Construcción bajo estándares ICC replica responsabilidades ya ejercidas; la Junta de Revisiones Administrativas es sucesora legal de la División de Revisiones Administrativas existente; y las disposiciones del Capítulo XIII son principalmente procesales. Sobre el Capítulo X, la OPAL advierte un impacto fiscal mixto por la centralización de funciones ambientales, históricas y arqueológicas en la OCP y el DDEC, que podría requerir recursos técnicos adicionales sin que la medida identifique asignaciones presupuestarias específicas.⁷⁸

Por último, la OPAL señala que el DDEC contempla absorber los costos identificados mediante los ingresos generados por la operación del sistema, consistente con el mandato del Artículo 1.09(I) que autoriza la imposición de cargos razonables para promover la costo-eficiencia de la plataforma de permisos. **Destaca además que la Sección 3.2.3.2 del Plan Fiscal certificado por la JSAF dispone expresamente sobre la necesidad de mejorar la eficiencia del sistema de permisos para fomentar el crecimiento económico, y que la JSAF informó a la Cámara de Representantes que su análisis preliminar indica que la medida, tal como está redactada, debe poder ejecutarse dentro de los recursos existentes del presupuesto del Gobierno, siempre que su implantación ocurra dentro del marco presupuestario aplicable y mediante un modelo robusto de recuperación de costos a través de cargos vinculados directamente a los servicios prestados.**⁷⁹

Con respecto al P. del S. 1173, la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL) evaluó el costo fiscal, mediante Informe 2026-607 donde concluye que la aprobación de la legislación no conlleva costo fiscal sobre el Fondo General, ni impacto directo sobre el fisco, no requiere nueva erogación de fondos ni crea nuevas obligaciones monetarias.⁸⁰

⁷⁸ Véase, Memorial Explicativo de la OPAL.

⁷⁹ Véase, Memorial Explicativo de la OPAL sobre el P. del S. 1183. (énfasis suplido)

⁸⁰ Véase, Memorial Explicativo de la OPAL sobre el P. del S. 1173.

Señala el deber ministerial de la OGPe de reglamentar e implementar el sistema de permisos en Puerto Rico, por lo que sus funciones son modificadas por la medida y anticipan que los sistemas tecnológicos necesitarán nueva programación, pero que esto puede cubrirse por los recursos existentes de la entidad, y partidas presupuestarias ya asignadas para estos propósitos. Además, en este informe hacen mención sobre el Plan Fiscal del Gobierno de Puerto Rico (JSAF) y resaltan que del Presupuesto Certificado para el año fiscal 2025 se asignó la cantidad de \$1,350,000 para mejorar la plataforma web del *Single Business Portal*. Esta asignación va dirigida a desarrollar e implementar estrategias para simplificar y reducir la cantidad de documentos requeridos para la obtención de Permisos.⁸¹

La evaluación de la medida por la OPAL determina que no conlleva efecto fiscal sustancial y que la OGPe puede asumir la implementación del Sistema de Permisos, haciendo una reingeniería de sus recursos para implementar este nuevo sistema.

II. MUNICIPIOS

Federación de Alcaldes de Puerto Rico

La Federación de Alcaldes, comparece reconociendo la necesidad urgente de una reforma de planificación y permisos, y expresando apoyo general a los objetivos de ambas medidas. Sin embargo, advierte que implementarlas de forma acelerada, sin la participación de los alcaldes y los técnicos municipales que las ejecutarán, podría crear nuevos problemas en lugar de resolver los existentes.⁸²

En cuanto a los aspectos positivos, la Federación valora la oportunidad de agilizar la emisión de permisos, reducir la duplicidad entre agencias, establecer términos vinculantes para las entidades concernidas, actualizar el portal SBP, regular la figura del Profesional Autorizado y fortalecer la fiscalización posterior. También reconoce el valor

⁸¹ Id.

⁸² Véase, Memorial Explicativo de la Federación de Alcaldes.

del Permiso Único Consolidado para Pymes y la posibilidad de establecer distritos de calificación para atender necesidades emergentes.⁸³

Sus preocupaciones principales se concentran en tres áreas. Primero, la autonomía municipal: la cláusula de supremacía del PS 1183 podría invalidar ordenanzas municipales, Planes de Ordenación Territorial y convenios de delegación de jerarquías I-III. El Municipio de Guaynabo estima que su autonomía se degradaría de un cuarenta y cinco por ciento (45%) a cincuenta (50%) por ciento, actual, a un veinticinco por ciento (25%) a treinta (30%) por ciento bajo el nuevo Código. La Federación propone limitar expresamente la supremacía al ámbito de permisos y planificación, con salvaguardas para la autonomía fiscal y tributaria municipal. Segundo, el rol del DDEC: la Federación objeta que el Código concentra poder excesivo en el DDEC, cuyo mandato histórico es estrictamente económico, desplazando la Junta de Planificación, que tiene un mandato más amplio en materia urbana, ambiental y social. Recomendamos mantener el Reglamento Único bajo la Junta de Planificación y no subordinar el Plan de Uso de Terrenos a objetivos exclusivamente económicos. Tercero, la fiscalización de Profesionales Autorizados: la Federación documenta problemas frecuentes con PAs que radican solicitudes incorrectas o clasifican como ministeriales casos que requieren evaluación discrecional, y propone mecanismos municipales ágiles de referido y sanción.⁸⁴

La Federación presenta además un extenso catálogo de enmiendas artículo por artículo, compilado a partir de ponencias de municipios y consorcios. En ellos solicita que se garantice participación municipal formal en la adopción del Reglamento Único, se protejan las facultades tributarias municipales y se reconozca la competencia primaria de los municipios con jerarquía delegada sobre los asuntos de uso de terrenos en su territorio.⁸⁵ Por último, es importante resaltar que aunque las enmiendas propuestas por

⁸³ Id.

⁸⁴ Véase, Memorial Explicativo de la Federación de Alcaldes.

⁸⁵ Id.

la Federación fueron muchas debido a que conglomeraron las enmiendas de todos los municipios; todas fueron acogidas y el Sustitutivo se realizó garantizando la Autonomía Municipal en todos los procesos.

Asociación de Alcaldes de Puerto Rico (AAPR)

La Asociación de Alcaldes, comparece apoyando los objetivos de ambas medidas agilizar, simplificar y modernizar el sistema de permisos, pero condicionando ese respaldo a que se preserven y fortalezcan la autonomía municipal y la política pública de descentralización. Como marco conceptual, la Asociación documenta extensamente que en los 50 estados de la Unión la otorgación de permisos recae primordialmente en el nivel local, con más de 10,000 jurisdicciones municipales, y que resulta jurídicamente injustificable que Puerto Rico mantenga un esquema centralizado en una jurisdicción geográficamente más manejable.⁸⁶

Sobre el P. del S. 1173, la Asociación apoya la figura del Registro de Uso y el Permiso de Construcción Integrado como instrumentos de simplificación, pero presenta objeciones de fondo. La más significativa es su rechazo al criterio de "intensidad de uso" como parámetro rector del sistema, argumentando que desplaza los mapas de zonificación y los Planes de Ordenación Territorial municipales como base normativa, crea duplicidad con la calificación ya existente, incorpora una presunción pro-ministerial que traslada al municipio la carga posterior de fiscalización sin control preventivo equivalente, y permitiría que el historial de uso de un predio supere la política pública territorial vigente. Como consecuencia de ese rechazo, la Asociación también se opone al mecanismo del Registro por Consenso Comunitario, que juzga como un remedio procesal derivado del problema que genera el propio criterio de intensidad y que expone al municipio a conflictos comunitarios sin facultad decisional real.⁸⁷

⁸⁶ Véase, Memorial Explicativo de la Asociación de Alcaldes.

⁸⁷ Id.

La Asociación señala además que la cláusula de supremacía del Artículo 1050.04 podría reducir el espacio de gestión municipal, y objeta que el Artículo 1040.03 centralice el cobro de arbitrios de construcción y patentes mediante el sistema unificado, por ser esa recaudación una facultad inherente e indispensable de la autonomía municipal. Propone también armonizar la definición de "municipio autónomo" con el Código Municipal para que la autonomía no quede condicionada a tener un POT vigente, y recomienda un proceso adjudicativo municipal ágil para los usos que no cualifiquen como registro automático.⁸⁸

Sobre el P. del S. 1183, la Asociación reconoce mérito en sus objetivos de uniformidad normativa, integración tecnológica y fiscalización efectiva, pero identifica cuatro tensiones estructurales que considera incompatibles con la autonomía municipal. Primero, la absorción del régimen municipal de ordenación territorial, condicionando la vigencia de los Planes de Ordenación Territoriales a la aprobación final del Secretario del DDEC. Segundo, la adscripción de la Junta de Planificación al DDEC, cuyo mandato de promoción económica es incompatible con la función planificadora de balance territorial; la Asociación propone adscribirla a la Oficina de la Gobernadora con rango de Secretaría. Tercero, la exclusión expresa de la LPAU, que elimina salvaguardas de participación ciudadana y análisis de impacto en Pymes con rango constitucional. Cuarto, el modelo de Profesional Autorizado con facultades adjudicativas equivalentes a la Oficina Central de Permisos, operando en territorios municipales con intervención del municipio limitada a una notificación posterior de veinte cuatro (24) horas. La Asociación propone reconfigurarlo como recurso técnico auxiliar, reservando la adjudicación final siempre a un ente gubernamental.⁸⁹

La Asociación documenta además escenarios operacionales concretos de los riesgos del modelo, incluyendo proyectos aprobados sin validar capacidad real de

⁸⁸ Véase, Memorial Explicativo de la Asociación de Alcaldes.

⁸⁹ Id.

infraestructura, evasión contributiva mediante cambios de titularidad y omisión de deudas municipales. Además, presenta recomendaciones específicas sobre zonas inundables bajo el programa federal NFIP, el programa MS4 de alcantarillado pluvial, sostenibilidad fiscal de las estructuras municipales exigidas, preservación de los consorcios intermunicipales vigentes y prevalencia del POT sobre el Reglamento Único en municipios con jerarquía delegada.⁹⁰

La Asociación concluye recomendando que el Senado priorice enmiendas puntuales a la Ley 161-2009 y una revisión integral del Reglamento Conjunto como vía principal de atención, reservando cualquier recodificación abarcadora para una etapa futura con mayor deliberación institucional, y que toda reforma se construya con los municipios y no sobre los municipios.

Municipio Autónomo de Bayamón

El Municipio de Bayamón, comparece avalando la intención de ambas medidas de agilizar el sistema de permisos, pero presentando observaciones técnicas y jurídicas detalladas desde su experiencia como municipio autónomo con jerarquía delegada y Plan de Ordenación Territorial actualizado. Su premisa central es que sin planificación ordenada no hay desarrollo, y que los permisos por sí solos no adelantan nada si no forman parte de un todo ordenado y planificado.

Sobre el Proyecto del Senado 1173, el Municipio identifica cuatro preocupaciones principales. Primero, el sistema de Intensidad Máxima del Catastro; que toma como referencia el uso más intenso de los colindantes durante los últimos diez años, podría convertir automáticamente avenidas enteras en zonas industriales sin cumplir con requisitos básicos como estacionamientos, y permitiría proliferación de usos de alto impacto en zonas residenciales como hogares de envejecientes o alquileres de corto plazo.

⁹⁰ Véase, Memorial Explicativo de la Asociación de Alcaldes.

Segundo, el estacionamiento no aparece como criterio de intensidad, lo que generaría desorden vial y conflictos comunitarios. Tercero, el modelo de fiscalización posterior adolece de falta de recursos reales: si las agencias no pueden hoy emitir licencias de salud y bomberos ni recomendaciones de infraestructura dentro de los términos vigentes, tampoco podrán fiscalizar adecuadamente una vez otorgados los registros, convirtiendo los permisos en cheques en blanco. Cuarto, el proyecto se enfoca exclusivamente en desarrollo económico sin atender el balance urbano, social y ambiental que requiere la planificación integral.⁹¹

Sobre el PS 1183, el Municipio plantea objeciones en ocho áreas. En autonomía municipal, advierte que, aunque se mantienen las tres jerarquías, se añaden facultades reservadas para la Junta Adjudicativa y la OCP que no estaban en el Código Municipal de 2020, y que el cambio de lenguaje en solicitudes discrecionales permite a la OCP no solo evaluar sino también adjudicar, sustrayendo la decisión final del municipio. **En planificación territorial, objeta que la aprobación final del POT pase del Gobernador al Secretario del DDEC, lo que degrada institucionalmente el instrumento;** y que el Plan de Uso de Terrenos quede subordinado al Plan de Desarrollo Económico Integral, relegando consideraciones sociales y ambientales. Sobre suelo rústico, alerta que la eliminación de la prohibición expresa de lotificación y la autorización de segregaciones de cinco cuerdas independientemente de la zonificación podría promover desparrame urbano y fragmentación de terrenos rurales con valor ecológico. En permisos únicos, señala ambigüedad en la definición de Pymes y riesgo de auto certificaciones de cumplimiento ambiental, de prevención de incendios y de salud sin peritaje técnico. Sobre el Permiso Único Domiciliario, objeta que se permita atención al público bajo criterio subjetivo de "molestias incompatibles con el carácter residencial" y que se aumente el área hasta el 50% de la residencia, destruyendo la naturaleza residencial de esos distritos, señalando además que la excepción para urbanizaciones de control de

⁹¹ Véase, Memorial Explicativo del Municipio de Bayamón.

acceso crea una disparidad inequitativa. En fiscalización, rechaza que el Panel de Fiscalización y Cumplimiento centralice la adjudicación de querellas que hoy el municipio atiende directamente, encareciendo la gestión municipal. Sobre el injunction estatutario, objeta que la simple radicación de una solicitud de legalización por parte del infractor aumente la carga de prueba del demandante, protegiendo al que causó la ilegalidad. Recomendaba también regular la figura del gestor de permisos con certificación, educación continua y penalidades.⁹² Las enmiendas propuestas por el Municipio en su mayoría fueron acogidas en el Sustitutivo.

El Municipio de Bayamón concluye apoyando ambas medidas en su esencia, pero advirtiéndole que cualquier reforma debe asegurar que los municipios cuenten con los recursos para ejecutarla y que la agilidad de permisos nunca se alcance a costa de menoscabar lo que hasta el momento ha funcionado.

Municipio Autónomo de San Juan

El Municipio de San Juan comparece como el municipio con mayor jerarquía delegada del Puerto Rico con Jerarquía III desde 2021. El municipio apoya la necesidad de reforma pero defendiendo firmemente su capacidad institucional construida durante décadas.⁹³ El Alcalde documenta que el Municipio gestiona activamente sus querellas, celebra el Comité de Permisos semanalmente, ha activado once (11) Juntas de Comunidad con más de ochenta (80) miembros activos, ha invertido más de \$200,000 en litigios contra Profesionales Autorizados que actuaron indebidamente, y ha gastado \$1.2 millones en compensar deficiencias de la AAA y \$1.7 millones en alumbrado eléctrico estatal —cifras que ilustran concretamente lo que significa recibir responsabilidades sin recursos equivalentes.⁹⁴

⁹² Véase, Memorial Explicativo del Municipio de Bayamón.

⁹³ Véase, Memorial Explicativo del Municipio de San Juan.

⁹⁴ Véase, Memorial Explicativo del Municipio de San Juan.

Sobre el P. del S. 1173, el Municipio señala que el criterio de Intensidad Máxima del Catastro basado en historial de diez años no es viable porque el registro catastral no está completamente digitalizado ni actualizado en los portales de la JP ni del SBP. Objeta que el término "sustancialmente" en la disposición sobre intensidad máxima in rem es subjetivo sin criterios objetivos definidos, y que el Principio de Intensidad del Uso no contempla parámetros de diseño como estacionamiento, que actualmente tiene prohibición expresa de variación. Sobre el Registro por Consenso Comunitario, señala que el mecanismo propuesto opera más como una vista administrativa que una vista pública, limitando la fiscalización del uso propuesto. Recomienda aclarar la definición de "Usos de Alto Riesgo" e incluir restaurantes, talleres de hojalatería y pintura, y ferreterías. Señala además que el Permiso de Construcción Integrado debe incluir en sus excepciones zonas ambientalmente sensitivas como humedales, bosques, zonas agrícolas productivas e hidrología, y que los municipios con jerarquía delegada deben tener las mismas condiciones que la OCP en la validación de solicitudes discrecionales, sin que los retrasos atribuibles a terceros incidan negativamente en sus métricas.⁹⁵

Sobre el P. del S. 1183, el Municipio organiza sus objeciones en seis áreas. Primera, autonomía municipal: la cláusula de supremacía podría nulificar planes especiales únicos de San Juan, Santurce, Condado, Río Piedras y zonas históricas sin proceso de armonización, y **la aprobación final del POT no debe trasladarse del Gobernador al Secretario del DDEC pues degrada institucionalmente el instrumento**. Recomienda que los planes especiales vigentes continúen aplicando hasta su armonización reglamentaria y que se cree una tabla de equivalencias de calificación especial municipal. También objeta que el Artículo 7.22 crea contradicciones con los artículos 7.03 y 7.04 en la delegación de facultades planificadoras. Segunda, transferencia de responsabilidades sin recursos: señala que el modelo de fiscalización posterior presupone capacidad de auditoría que ni el Estado ni los municipios tienen, pues las agencias de infraestructura

⁹⁵ Id.

ya incumplen los términos vigentes de treinta (30) días para emitir recomendaciones. Tercera, supremacía normativa central: rechaza la exclusión de la LPAU por eliminar salvaguardas de participación ciudadana con rango constitucional, y propone en cambio una revisión general de reglamentos dentro de ciento ochenta (180) días. Además, el Reglamento Único debe permanecer bajo la Junta de Planificación y no bajo el DDEC. Cuarta, delegación a Profesionales Acreditados: documenta seis querellas activas contra PAs ante la Junta de Planificación sin atender, solicita que los municipios con Jerarquía III puedan fiscalizarlos y sancionarlos dentro de su jurisdicción, que el DDEC suspenda sus privilegios como medida cautelar al recibir un referido municipal, que se requiera fianza mínima de \$1,000,000 como requisito de acreditación, y que queden excluidos de zonas con reglamentos especiales como Santurce y Condado. También señala que la figura del Profesional Cualificado no tiene claridad sobre en qué materias emitirá recomendaciones y certificaciones, y que las certificaciones de capacidad de infraestructura no deben delegarse a esta figura sino mantenerse en las agencias con peritaje. Quinta, limitaciones a fiscalización: rechaza que el Panel de Fiscalización y Cumplimiento centralice la adjudicación de querellas que el Municipio hoy atiende directamente, solicita facultad concurrente para emitir multas, órdenes de cese y desista y suspensión provisional del Permiso Único ante violaciones manifiestas, y recomienda reconceptualizar en su totalidad el Capítulo XV para que los municipios puedan investigar querellas motu proprio. Sexta, riesgos de automatización: advierte que la automatización sobre bases de datos desactualizadas produciría permisos incorrectos, objeta que el Permiso Único Domiciliario automático no valide titularidad ni catastro, que la posibilidad de variar el área hasta el cincuenta por ciento (50%) destruye la naturaleza residencial de los distritos, y que la excepción para urbanizaciones de control de acceso crea trato desigual. Presenta además veinte nueve (29) recomendaciones específicas de mejoras tecnológicas al SBP/SUI, incluyendo APIs para intercambio de datos con el CRIM y el Departamento de Estado, cronómetros automáticos, dashboards de

reconciliación de cuentas, flujos diferenciados para querellas y órdenes de paralización, y avisos automáticos de vencimiento de permisos.⁹⁶

El Municipio también se opone a la derogación de la Ley 75-1995 de Río Piedras y la Ley 148-1988 de Santurce, recomendando preservarlas o incorporar sus disposiciones con un proceso de transición de dos años bajo liderato municipal, y señala que la derogación dejaría al Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras operando bajo un estatuto derogado sin disposición transitoria clara. Propone además que los proyectos estratégicos no queden bajo jurisdicción exclusiva de la OCP sino que los municipios puedan evaluar y emitir recomendaciones vinculantes sobre proyectos en su territorio. Recomienda también regular la figura del gestor de permisos con registro, código de ética y sanciones, y que los usos del Reglamento Único se alineen con el sistema de clasificación NAICS del Departamento de Hacienda para facilitar la fiscalización contributiva.⁹⁷ Las enmiendas propuestas por el Municipio en su mayoría fueron acogidas en el Sustitutivo.

El Municipio de San Juan concluye que esta reforma representa una oportunidad histórica, pero que su éxito dependerá de lograr el balance entre eficiencia administrativa y gobernanza territorial, asegurando que los municipios conserven capacidad real para planificar, fiscalizar y dirigir el desarrollo de sus comunidades sin que la agilidad se alcance a costa de la autonomía municipal.

Municipio Autónomo de Carolina

El Municipio de Carolina comparece desde cuatro décadas de experiencia en planificación ordenada y desarrollo responsable, citando la revitalización de su centro urbano, el desarrollo turístico de Isla Verde, el manejo del entorno aeroportuario y la convivencia planificada entre zonas residenciales y comerciales como evidencia de que

⁹⁶ Véase, Memorial Explicativo del Municipio de San Juan.

⁹⁷ Id.

el desarrollo bien planificado sí funciona. Su premisa central es que el debate sobre permisología parte de un diagnóstico incorrecto al atribuir los atrasos exclusivamente a lentitud gubernamental, cuando la experiencia municipal demuestra que muchos responden a expedientes incompletos, certificaciones pendientes de otras agencias, requisitos federales, proyectos incompatibles con la zonificación o propuestas en áreas vulnerables.⁹⁸

Sobre el PS 1173, Carolina reconoce la legitimidad de sus objetivos y oportunidades concretas en sectores como corredores comerciales consolidados de la Avenida Roberto Sánchez Vilella y la PR-3, zonas turísticas y logísticas, y la reutilización de estructuras existentes en el centro urbano. Sin embargo, su preocupación principal es que los mecanismos automáticos propuestos reducen la capacidad de evaluación preventiva sin considerar que el territorio no es uniforme. Comunidades como Villa Carolina o Country Club cuya estabilidad depende de un balance delicado entre actividad urbana y calidad de vida residencial podrían verse afectadas por acumulaciones automáticas de usos sin evaluación contextual. Igual preocupación aplica a Isla Verde, donde convergen turismo intenso, residencias, comercio e infraestructura crítica, y al entorno del Aeropuerto Luis Muñoz Marín y áreas cercanas al Río Grande de Loíza sujetas a inundación. El Municipio señala además que el proyecto aumenta la carga de fiscalización posterior sobre los municipios mientras reduce su capacidad preventiva, creando un desbalance inaceptable. Sus recomendaciones incluyen realizar un análisis técnico del sistema actual antes de implantar la reforma; limitar procesos automáticos ante riesgos de seguridad o salud pública; excluir áreas inundables, ambientalmente sensibles y sujetas a requisitos federales de procesos automáticos; ampliar las categorías especiales que requieren mayor evaluación incluyendo zonas turísticas y entornos aeroportuarios; reconocer la facultad municipal de designar áreas que ameriten evaluaciones particulares; exigir coordinación entre agencias en zonas de infraestructura

⁹⁸ Véase, Memorial Explicativo del Municipio de Carolina.

crítica; fortalecer controles sobre la autocertificación profesional; y ampliar las facultades de fiscalización municipal incluyendo la posibilidad de revisar o revocar permisos cuando cambie el uso o se cause impacto adverso.⁹⁹

Sobre el PS 1183, Carolina va más allá de reservas puntuales y rechaza la medida en su forma actual por tres razones fundamentales. Primero, parte del mismo diagnóstico incompleto que el PS 1173, sin atender los factores estructurales reales de los atrasos. Segundo, altera el balance institucional entre desarrollo, planificación y autonomía municipal al centralizar decisiones en el DDEC, desconectándolas del territorio. La cláusula de supremacía limitaría la capacidad municipal sobre el uso de sus terrenos, debilitaría la autonomía, generaría litigios y crearía incertidumbre hasta que los tribunales aclaren su alcance. Tercero, la expansión del modelo de certificación privada traslada funciones esenciales de control al ámbito privado mientras debilita la fiscalización gubernamental, convirtiendo el sistema en uno de corrección posterior cuando el daño a negocios ya abiertos, inversiones realizadas, comunidades ya impactadas es mucho más costoso de remediar. Carolina señala que ha construido décadas de planificación territorial coherente supervisada por la Junta de Planificación mediante su POT, y que debilitar esa capacidad no representa modernización sino recentralización que aleja las decisiones de las comunidades.¹⁰⁰

El Municipio de Carolina concluye que Puerto Rico no necesita desregular indiscriminadamente ni recentralizar decisiones, sino fortalecer el sistema vigente corrigiendo sus deficiencias reales mediante integración interagencial efectiva, roles claramente definidos, simplificación inteligente de requisitos redundantes, revisión de zonificación en áreas ya desarrolladas, mejora de orientación a solicitantes y educación continua sobre la correcta aplicación del Reglamento Conjunto.

⁹⁹Véase, Memorial Explicativo del Municipio de Carolina.

¹⁰⁰ Id.

Municipio Autónomo de Guaynabo

El Municipio Autónomo de Guaynabo comparece desde su experiencia como municipio de Jerarquía III con facultades delegadas, concentrando su análisis en el impacto de ambas medidas sobre la Autonomía Municipal y los Planes de Ordenación Territorial. Su premisa transversal es que la autonomía municipal ha venido reduciéndose progresivamente de un noventa (90) a noventa y cinco (95) por ciento en el período 2005-2014 a aproximadamente cuarenta y cinco (45) y cincuenta (50) por ciento en 2017-2025 y que de aprobarse ambas medidas podría deteriorarse un treinta (30) a cuarenta (40) adicional con el PS 1173 y un veinte cinco (25) a treinta (30) por ciento adicional con el PS 1183.¹⁰¹

Sobre el P. del S. 1173, el Municipio reconoce la necesidad de modernizar el sistema pero objeta que los principios de Intensidad del Uso, Jerarquía de Intensidades y Acumulación Automática desplazan la planificación territorial hacia una lógica operacional de permisos. Documenta escenarios concretos en Guaynabo: en el corredor de la PR-2, el criterio de intensidad máxima podría asignar niveles 1 a 6 a predios residenciales, habilitando usos comerciales ministeriales; en San Patricio, la colindancia facilitaría expansión comercial hacia zonas residenciales; en suelo rústico común, la diversidad de intensidades podría comprometer usos rurales y agrícolas; y en Hato Nuevo, predios residenciales con historial comercial podrían habilitar nuevos usos comerciales por trámite ministerial generando un efecto dominó territorial irreversible.¹⁰²

Sobre disposiciones específicas del PS 1173, el Municipio objeta que los Artículos 1020.01 y 1020.02 trasladen el análisis desde la clasificación de suelos establecida en los POTs hacia una escala numérica vinculante, disociando la permisología de la planificación integral. Señala que la Tabla de Intensidades no recoge la diversidad de

¹⁰¹ Véase, Memorial Explicativo del Municipio de Guaynabo.

¹⁰² Véase, Memorial Explicativo del Municipio de Guaynabo.

actividades del territorio ni distingue entre densidades residenciales, usos dotacionales ni áreas de conservación. Advierte que el Artículo 1020.06 genera cuatro escenarios de riesgo: historial catastral que convierte usos discrecionales en ministeriales; contagio colindante que asigna intensidad comercial a predios residenciales sin historial; reversión de zonas de transición planificada; y conversión automática de aprobaciones discrecionales en ministeriales, eliminando condiciones bajo las cuales fueron autorizadas. Sobre el Artículo 1020.08, reduce la participación municipal a la emisión de un endoso sin facultad para iniciar el proceso ni convocar vistas propias, y permite que la OGPe revoque la denegación municipal mediante vista de alcance limitado. Sobre el Artículo 1020.11, la facultad de revocación y multas recae exclusivamente en la OGPe sin reconocer a los municipios autónomos ese ejercicio. Sobre el Artículo 1050.03(b) y (c), advierte que imponer al DRNA un término de tres meses para revisar los SREP y a la Junta de Planificación seis meses para reclasificar como SU o SRC los que no identifique, podría provocar una reclasificación masiva de suelos protegidos no por criterios técnicos sino por limitaciones institucionales, afectando los POTs municipales sin participación municipal. Recomendamos ampliar estos términos a no menos de ocho meses, exigir participación municipal obligatoria y presumir vigente la clasificación SREP hasta que se emita determinación expresa por propiedad. Sobre el Artículo 1020.15, la revisión quinquenal de la Tabla de Intensidades exclusivamente por la Asamblea Legislativa crea el riesgo de disociación entre el sistema de permisos y los instrumentos de planificación. Sobre la figura del Profesional Autorizado, el MAG propone que los municipios puedan limitar mediante ordenanza la cantidad de (PA) en su jurisdicción, delimitar su intervención por tipo de suelo, tipo de trámite, cabida del predio y población del municipio.

Sobre el P. del S. 1183, el MAG presenta un análisis más extenso y estructurado en dos grupos de enmiendas: conceptuales y operacionales. Su objeción central es que el Código crea una supremacía normativa absoluta que convierte la autonomía municipal

en autonomía residual; válida solo en la medida en que no interfiera con el marco estatal centralizado, otorgando facultades al DDEC para dirigir la planificación territorial sin el peritaje ni la experiencia necesarios, y subordinando funcionalmente la Ley 107-2020 sin derogarla expresamente.¹⁰³

Sobre las enmiendas conceptuales, el MAG propone que el Artículo 7.17 garantice que los municipios establezcan las clasificaciones de sus suelos mediante los POTs en armonía con los planes estatales, no subordinados a ellos. De forma que el conjunto de POTs municipales configure el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico en lugar de que el PUT imponga clasificaciones. Sobre los Convenios de Jerarquía I-III, recomienda que el Artículo 7.17 garantice expresamente que todas las facultades adquiridas en los Convenios se preserven y conviertan en el nuevo marco jurídico del Código. Sobre las figuras profesionales, reitera las mismas limitaciones propuestas en el PS 1173. Señala además que el MAG presentó aproximadamente 120 enmiendas al Reglamento Único, dirigidas a insertar la autonomía y planificación municipal en las clasificaciones, zonificaciones y parámetros.¹⁰⁴

Sobre las enmiendas operacionales basadas en la experiencia de su oficina municipal, el MAG objeta artículo por artículo: la cláusula de supremacía del Artículo 1.05 elimina facultades que los municipios han ejercido eficazmente por años y obliga a redirigir trámites a una estructura central ya rezagada; la exclusión de la LPAU del Artículo 1.06 crea vacío procesal que expone las determinaciones municipales a impugnaciones por violación al debido proceso; la ampliación de obras exentas de los Artículos 1.07 y 13.04 elimina controles previos generando impactos acumulativos invisibles sobre infraestructura y zonificación; el Artículo 3.05 sobre proyectos estratégicos excluye a los municipios aun cuando tengan facultades delegadas,

¹⁰³ Véase, Memorial Explicativo del Municipio de Guaynabo.

¹⁰⁴ Id.

marginando a la autoridad que mejor conoce el contexto territorial; el Artículo 12.02 impone un Sistema Unificado de Información sin garantías de compatibilidad ni financiamiento, creando dependencia de plataformas externas y exponiendo determinaciones a impugnación por fallas del sistema; el Artículo 13.07 establece términos de adjudicación irreales que incentivan radicaciones incompletas y delegación prematura al sector privado; el Artículo 13.14 sobre el Permiso Único Domiciliario crea una incongruencia normativa interna al permitir variaciones dentro de un trámite ministerial, contradiciendo directamente el Artículo 13.10; el Artículo 13.15 sobre el Permiso Único Condicional invierte la lógica del sistema al emitir autorizaciones previas a la verificación completa de cumplimiento; el Artículo 13.16 sobre validación limitada reduce el rol del evaluador público a función meramente formal permitiendo que PA autoricen permisos que no son ministeriales sin evaluación sustantiva; el Artículo 13.60 sobre no conformidad legal puede convertirse en una amnistía regulatoria al validar obras sin permiso formal mediante evidencia alterna sin criterios rigurosos; y el Capítulo XV sobre fiscalización crea un modelo donde el Municipio investiga pero no decide, concentrando la autoridad sancionadora a nivel central y debilitando el efecto disuasivo de la fiscalización local.¹⁰⁵

El Municipio Autónomo de Guaynabo concluye exhortando a enmendar ambas medidas para garantizar la autonomía municipal a través de los POTs, proteger las facultades delegadas mediante convenios, reconocer la realidad operacional municipal, balancear la agilidad procesal con el control técnico efectivo, evitar la centralización excesiva y la privatización del marco regulatorio, y establecer limitaciones claras a la figura del Profesional Autorizado, reiterando que cualquier reforma al sistema de planificación y permisos debe fortalecer y no menoscabar la Autonomía Municipal. Las enmiendas solicitadas por le Municipio fueron acogidas en su mayoría.

¹⁰⁵ Véase, Memorial Explicativo del Municipio de Guaynabo.

Municipio Autónomo de Ponce

El Municipio Autónomo de Ponce comparece desde una posición singular: es el primer municipio autónomo de Puerto Rico, con más de tres décadas de administración ininterrumpida de planificación territorial y permisos bajo Jerarquía III, POT vigente, y la única clasificación CRS Clase 9 del NFIP en Puerto Rico. Su tesis institucional transversal en ambos memoriales es que la verdadera eficiencia de un sistema de permisos no se mide exclusivamente por la rapidez con que autoriza operaciones, sino por su capacidad de sostener posteriormente el cumplimiento territorial, ambiental, comunitario y jurídico del desarrollo autorizado. Ambos documentos reconocen los méritos de sus respectivos proyectos y formulan enmiendas técnicas desde la perspectiva operacional acumulada de la institución.¹⁰⁶

Sobre el P. del S. 1173, el Municipio apoya el principio general de simplificación y certeza jurídica, pero advierte que el cambio filosófico de evaluador preventivo a fiscalizador permanente no elimina trabajo municipal, sino que lo transforma en uno más costoso, reactivo e impredecible. Documenta que la fiscalización posterior requiere más personal de campo, tecnología, evidencia, querellas, intervención legal y coordinación interagencial que la evaluación previa, sin que el proyecto identifique fuentes de financiamiento recurrente para absorber ese incremento. Sus once enmiendas abordan las siguientes áreas:

La **Enmienda 1** (Arts. 1020.04(a.2) y 1020.06) solicita que, en municipios con Jerarquía III y POT vigente, la intensidad máxima aplicable al catastro no pueda exceder la fijada por el POT, y que el historial catastral y la colindancia operen exclusivamente como criterios para determinar el trámite dentro de los parámetros del POT, sin poder superarlos. La **Enmienda 2** (Arts. 1020.09 y 1020.13) solicita que en propiedades ubicadas

¹⁰⁶ Véase, Memorial Explicativo del Municipio de Ponce.

en Zonas Históricas oficialmente designadas —como el centro histórico de Ponce— la Declaración de Uso requiera Recomendación Favorable del ICP limitada a criterios objetivos publicados, dado que el daño al patrimonio histórico es frecuentemente irreversible antes de que opere la fiscalización posterior. La **Enmienda 3** (Arts. 1020.09 y 1020.13) solicita que el Registro de Uso automático no aplique en predios de la SFHA sin verificación previa del Floodplain Administrator municipal conforme al 44 C.F.R. §60.3, obligación federal que la legislación estatal no puede sustituir. La **Enmienda 4** (Art. 1030.12(b)) solicita que en municipios participantes del NFIP la autocertificación del proponente no sustituya la aprobación formal del Floodplain Administrator en permisos de construcción en la SFHA. La **Enmienda 5** (Arts. 1020.03 y 1020.05) solicita que el Principio de Acumulación Automática no aplique a predios calificados como zonas de conservación, protección ambiental, suelo rústico especialmente protegido o reservas naturales. Las **Enmiendas 6 y 7** abordan la protección ciudadana: la creación de un Registro de Gestores en la OGPe con responsabilidad administrativa directa por falsedad o impericia, y el establecimiento de una ventanilla de asistencia gratuita para trámites de baja complejidad. La **Enmienda 8** (Art. 1020.08) solicita un plazo de 30 días improrrogables para que el municipio emita endoso o denegación motivada conforme al POT, con aprobación tácita por omisión. La **Enmienda 9** (Art. 1020.15) solicita que la revisión quinquenal de la Tabla de Intensidades incluya consulta formal de 30 días con los municipios autónomos. La **Enmienda 10** (Art. 1020.18) solicita que la conversión de Permisos Únicos incluya notificación informativa sobre nuevas condiciones regulatorias adquiridas posteriormente sin constituir reevaluación del uso. La **Enmienda 11** (Arts. 1020.10 y 1020.11) solicita inspección prioritaria dentro de 30 días en Zonas Históricas, SFHA, Reservas Naturales y Áreas de Protección Especial, con posibilidad de que los Municipios Autónomos asuman esa función mediante convenio con la OGPe.¹⁰⁷

¹⁰⁷ Véase, Memorial Explicativo del Municipio Autónomo de Ponce.

Sobre el P. del S. 1183, el Municipio reconoce méritos reales en la modernización tecnológica, los términos perentorios, la trazabilidad digital y la inteligencia artificial, que no objeta. Sus 23 enmiendas se organizan en dos grupos. Las primeras once protegen la estructura jurídica de la autonomía municipal y los programas federales que el Municipio administra directamente:

La **Enmienda 1** (Art. 7.22(f)) solicita restituir la aprobación del POT por la Gobernadora y no por el Secretario del DDEC, funcionario sin cualificaciones técnicas definidas en planificación territorial; y establecer que el único estándar de consistencia aplicable al POT sea el Plan de Uso de Terrenos, excluyendo el Plan de Desarrollo Económico Integral como criterio de evaluación. La **Enmienda 2** (Art. 7.03) solicita que los municipios con POT vigente y Jerarquía III puedan crear distritos de zonificación propios mediante ordenanza motivada, sujetos a certificación de consistencia con el PUT-PR en 30 días, con aprobación tácita por omisión. La **Enmienda 3** (Art. 6.12(c)) solicita que ningún Profesional Autorizado pueda adjudicar solicitudes en la SFHA, reservando esa jurisdicción exclusivamente al Floodplain Administrator municipal bajo el 44 C.F.R. §60.3. La **Enmienda 4** (Art. 1.08) solicita incluir el National Flood Insurance Act y el 44 C.F.R. Parts 59-78 en la cláusula de salvaguarda federal, que actualmente los omite. La **Enmienda 5** (Art. 6.12) solicita que los municipios con Jerarquía III puedan establecer un Registro Municipal de Habilitación Territorial que exija a los PA inscripción, conocimiento certificado del POT y capacitación en el programa NFIP, con facultad de exclusión motivada por violaciones al POT o al programa de zonas inundables. La **Enmienda 6** (Art. 16.144) solicita una disposición transitoria que preserve la vigencia de los mecanismos de exacciones por impacto, eslabonamientos y dedicación de terrenos dotacionales de los Artículos 6.004-6.032 de la Ley 107-2020 derogados, hasta que el Reglamento Único los sustituya expresamente. La **Enmienda 7** (Art. 5.05) solicita que en territorio con Jerarquía III el POT municipal prevalezca sobre el Reglamento Único en materia de usos del suelo en todo aquello que sea más específico o restrictivo. La

Enmienda 9 (Art. 10.19) solicita el reconocimiento del programa MS4 como régimen federal directo sobre el municipio como *permittee* de la EPA, con la certificación de capacidad pluvial emitida o validada por el municipio operador, y exención del requisito de permiso adicional de la OCP para descargas cubiertas por permisos MS4 vigentes. La **Enmienda 10** (Art. 5.01) solicita que el término de cinco días para referir solicitudes comience desde la asignación formal por el Sistema Unificado de Información y que los fallos de la plataforma no sean imputables al municipio ni sirvan de fundamento para revocar el convenio. La **Enmienda 11** (Art. 17.09) solicita que previo a la entrada en vigor del Reglamento Único se realice un estudio de sostenibilidad fiscal que certifique que las tarifas bajo el principio de cost recovery son suficientes para sostener las estructuras institucionales exigidas, con derecho a tarifas ajustadas o transferencia estatal equivalente al déficit proyectado.¹⁰⁸

Las doce enmiendas técnicas adicionales proponen mejoras estructurales al modelo: aplicabilidad supletoria de la LPAU con facultad judicial de revisión del Reglamento Único; adopción obligatoria del estándar NAICS para clasificación de usos; Oficina de Asistencia al Ciudadano y PYMES gratuita; registro y regulación de gestores privados; filtro de certificación profesional para obras menores que declaren adecuaciones físicas; trámite mandatorio expedito de quince (15) días para referidos municipales de fiscalización; mitigación de deficiencias preexistentes de estacionamientos ante la Junta Adjudicativa sin Consulta de Construcción; prescripción del remedio de demolición a tres y diez años según el adquirente, con regularización técnica onerosa sustitutiva; distribución íntegra de multas generadas por gestión municipal a las arcas del municipio; bloqueo automatizado del sistema cuando la inteligencia artificial detecte incompatibilidades objetivas con los parámetros normativos; topes antimonopolio para garantizar independencia económica de los Profesionales Autorizados respecto a un solo desarrollador; ejecución expedita de la

¹⁰⁸ Véase, Memorial Explicativo del Municipio Autónomo de Ponce.

fianza profesional cuando la negligencia sea exclusiva del PA, manteniendo indemne al titular de buena fe; y auditoría previa compulsoria del 100% de los casos en Zonas Históricas, Reservas Agrícolas, Reservas Naturales y Áreas de Protección Especial.¹⁰⁹

El Municipio Autónomo de Ponce concluye en ambos memoriales reafirmando su apoyo a la modernización del sistema y su disposición a colaborar activamente, condicionando ese apoyo a que las enmiendas propuestas se incorporen para garantizar que la reforma sea operacionalmente sostenible, jurídicamente sólida, respetuosa de las obligaciones federales directas del Municipio y territorialmente responsable con sus comunidades y patrimonio.

III. COLEGIOS Y ASOCIACIONES PROFESIONALES

Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico (CIAPR)

El CIAPR comparece desde su responsabilidad legal de asesorar al Gobierno en asuntos de ingeniería y agrimensura, favoreciendo toda reforma que simplifique los procesos siempre que no sacrifique la seguridad pública, la protección ambiental, el cumplimiento federal, la certeza jurídica ni el rol de los profesionales licenciados. Su recomendación central es que el PS 1183 sea el marco principal del nuevo sistema y que el contenido útil del PS 1173 se integre a él mediante enmiendas específicas, evitando dos rutas legales paralelas para un mismo sistema.¹¹⁰

Sobre el PS 1183, el CIAPR identifica nueve áreas que requieren enmiendas antes de poder endosarlo. Primera, toda función técnica -planos, construcción, mensuras, inspecciones, seguridad- debe ser realizada o certificada exclusivamente por el profesional licenciado y autorizado por ley dentro de su campo de competencia, sin que el término genérico "Profesional Cualificado" permita actuaciones fuera del ámbito de

¹⁰⁹ Véase, Memorial Explicativo del Municipio Autónomo de Ponce.

¹¹⁰ Véase, Memorial Explicativo del CIAPR.

licencia. Segunda, la derogación de la Ley 135 de certificación de planos debe acompañarse de una disposición análoga que preserve los deberes y responsabilidades de certificación profesional durante el período de transición, evitando un vacío que afecte la calidad de planos y la seguridad pública. Tercera, las estampillas profesionales del CIAPR y del CAAPPR deben quedar expresamente protegidas en el Artículo 11.01, distinguiéndolas de los aranceles gubernamentales, y el Sistema Unificado de Información debe permitir su validación electrónica. Cuarta, la definición de Zona Marítimo Terrestre debe armonizarse con la definición técnica recomendada por el CIAPR y los Artículos 6.30 y 6.31 deben interpretarse como mecanismos técnicos de aplicación, no como definiciones alternas que compitan con la definición rectora. Quinta, el Capítulo X sobre facultades ambientales debe leerse siempre sujeto a la cláusula de salvaguarda federal del Artículo 1.08, sin que la centralización de funciones en la OCP implique transferencia automática de programas federales delegados. Sexta, el Sistema Unificado de Información solo debe automatizar decisiones sobre bases de datos certificadas, actualizadas y auditadas; las respuestas de inteligencia artificial deben ser orientativas y no vinculantes, y debe existir un plan de contingencia para interrupciones del sistema. Séptima, debe habilitarse un trámite ministerial simplificado para lotificaciones de uno a diez solares en oficinas regionales cuando cumplan criterios objetivos, desconcentrando la Junta Adjudicativa para casos de mayor complejidad. Octava, las sanciones penales deben reservarse para conducta intencional o fraude, no para errores técnicos de buena fe basados en datos oficiales incorrectos. Novena, las disposiciones transitorias deben preservar expresamente la certificación de planos, las estampillas profesionales, los requisitos ambientales y las delegaciones federales durante el período entre la aprobación del Código y la vigencia del Reglamento Único.

Sobre el PS 1173, el CIAPR reconoce su intención positiva, pero recomienda que no se tramite como ruta separada si avanza el PS 1183. Su contenido útil, Registro de Uso, automatización y validaciones electrónicas debe integrarse al Código con salvaguardas

claras que distingan establecimientos de bajo riesgo de aquellos con ocupación masiva, manejo de alimentos, sustancias peligrosas o riesgo de incendio, que requieren inspección técnica previa. Cualquier amnistía o descuento debe excluir expresamente las estampillas profesionales.¹¹¹

El CIAPR concluye que un sistema más rápido no debe ser un sistema más débil, y que, de no atenderse los puntos señalados, el Colegio no podría endosar la aprobación de los proyectos en su forma actual. Cabe resaltar, que las preocupaciones señaladas por el CIAPR fueron atendidas en el Sustitutivo.

Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico (CAAPPR)

El Colegio comparece desde su rol como corporación cuasi pública con responsabilidad de asesorar al Estado en materia de entorno construido, advirtiendo desde el inicio que el tiempo disponible para analizar documentos tan voluminosos y técnicamente complejos fue insuficiente, y reservándose el derecho de someter recomendaciones adicionales.¹¹²

Sobre el P. del S. 1173, el Colegio reconoce su carácter innovador y apoya el objetivo de agilizar permisos, pero condiciona su respaldo a enmiendas sustantivas. Sus preocupaciones principales apuntan a que el modelo declarativo con fiscalización posterior reduce la intervención preventiva del Estado con implicaciones serias para la protección ambiental, especialmente en zonas costeras, humedales y cuencas hidrográficas. Señala además que el uso histórico de un predio durante diez años no debe conferir derechos que no existen en la planificación vigente, y que Puerto Rico carece actualmente de un registro catastral completamente digitalizado y actualizado que haga viable esta reforma. Objeta específicamente que el Artículo 1020.10 permita iniciar

¹¹¹ Véase, Memorial Explicativo del CIAPR.

¹¹² Véase, Memorial Explicativo del CAAPPR.

operaciones sin inspecciones previas de salud, seguridad y prevención de incendios, indicando que no ha encontrado ninguna jurisdicción en los Estados Unidos que opere bajo ese esquema, y propone texto sustituto que distinga entre usos de bajo riesgo y aquellos que por su naturaleza requieran validación previa. También advierte que la OGPe no cuenta con recursos para realizar las miles de auditorías posteriores que generaría el nuevo sistema, y que el modelo transfiere una responsabilidad desproporcionada al ciudadano de escasos recursos sin apoyo técnico profesional.¹¹³

Sobre el P. del S. 1183, el Colegio no está en posición de respaldarlo según presentado y presenta objeciones estructurales y técnicas. La más fundamental es que adscribir la Junta de Planificación al DDEC compromete la independencia del proceso de planificación integral, que debe balancear economía, sociedad y ambiente por igual; el Colegio propone devolverla a la Oficina del Gobernador. Objeta igualmente que la Zona Marítimo Terrestre y los bienes patrimoniales sean atendidos dentro de este Código en lugar de mediante legislación especial. Expresa preocupación por la exclusión de la Ley 416 de Política Pública Ambiental del marco reglamentario, la transferencia de facultades técnicas especializadas del DRNA y otras agencias a la Oficina Central de Permisos con personal reducido, la falta de definición precisa del Profesional Cualificado, el riesgo de conflicto de interés en la contratación directa de Profesionales Acreditados, y la delegación excesiva de asuntos sustantivos al Reglamento Único que podría producir un cuerpo normativo más complejo que el actual. Recomendamos además incluir a los Arquitectos Paisajistas expresamente entre las profesiones autorizadas, incorporar mecanismos de declaración previa de disponibilidad para los Profesionales Acreditados, y centralizar todos los requisitos técnicos de construcción y prevención de incendios

¹¹³ Véase, Memorial Explicativo del CAAPPR.

dentro del Código de Construcción en lugar de mantenerlos dispersos en leyes y órdenes administrativas separadas.¹¹⁴

El Colegio concluye que una reforma efectiva del sistema de permisos requiere no solo ajustes normativos sino inversión real en personal técnico especializado, y que los criterios de salud pública, equidad social, protección ambiental y sostenibilidad no deben subordinarse a consideraciones exclusivamente económicas. Cabe resaltar, que la mayoría de las preocupaciones señaladas por el CAAPPR fueron atendidas en el Sustitutivo.

Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico (CAAPR)

El CAAPR comparece desde su mandato institucional de promover el cumplimiento de los derechos civiles, asesorar a la Asamblea Legislativa y defender los mejores intereses del Pueblo de Puerto Rico. En ambos memoriales, el Colegio parte de dos principios constitucionales que considera irrenunciables: el mandato del Artículo VI, Sección 19 de la Constitución que exige "la más eficaz conservación de sus recursos naturales" como política pública del Estado, y el equilibrio entre ese mandato y el derecho al disfrute de la propiedad del Artículo II, Sección 7, advirtiéndole que el ser dueño de una propiedad no equivale al derecho de explotarla en violación de reglamentación gubernamental válida.¹¹⁵

Sobre el P. del S. 1173, el CAAPR objeta las premisas filosóficas del proyecto, señalando que la Exposición de Motivos concluye erróneamente que las disposiciones de protección ambiental, bienestar y participación ciudadana son la causa y razón de las dilaciones en los permisos, y que afectar el derecho a la propiedad privada produce estancamiento económico. Cita la propia ponencia de la OGPe para destacar que muchas

¹¹⁴ Véase, Memorial Explicativo del CAAPPR.

¹¹⁵ Véase, Memorial Explicativo del CAAPPR.

de las deficiencias del sistema vigente no responden al diseño normativo sino a retos de implementación —limitaciones tecnológicas, falta de integración de sistemas y problemas en el reclutamiento—, y plantea la pregunta central: si el Gobierno reconoce esas deficiencias, ¿por qué propone un esquema completamente nuevo en lugar de corregirlas, corriendo el riesgo de repetir los errores del anterior? El CAAPR advierte que la Junta de Planificación, creada en 1942, es la institución de mayor jerarquía en el ordenamiento territorial, y que el Plan de Uso de Terrenos es el documento que define dónde es viable y seguro construir en Puerto Rico; su desplazamiento como criterio rector comprometería la prevención del desarrollo en zonas de riesgo y la protección de recursos naturales y agricultura.¹¹⁶

El CAAPR, no recomienda aprobar el P. del S. 1173. En su lugar, recomienda reconocer la urgencia del problema y crear un grupo multisectorial integrado por todas las entidades que presentaron ponencias, cuya participación en ese proceso valida su compromiso; no como otro grupo de estudio sino como mecanismo para lograr consenso y definir la relación entre los intereses en conflicto: protección del ambiente y desarrollo económico.¹¹⁷

Sobre el P. del S. 1183, el CAAPR recomienda su rechazo total, articulando tres fundamentos constitucionales sustantivos.

El primero es la concentración de poderes contraria a la separación de poderes y el sistema de pesos y contrapesos del Artículo I, Sección 2. El proyecto concentra en el DDEC, simultáneamente, la promoción económica del país, la planificación territorial incluyendo futuras modificaciones al PUT, la reglamentación y creación de nuevos reglamentos, la adjudicación de permisos mediante validación de autocertificaciones privadas, y la revisión administrativa de las propias determinaciones emitidas por su

¹¹⁶ Véase, Memorial Explicativo del CAAPR.

¹¹⁷ Id.

estructura interna. El CAAPR cita la doctrina del Tribunal Supremo de que la separación de poderes "procura funcionar como un sistema de pesos y contrapesos mediante el cual las tres ramas ostentan algún grado de poder compartido que opera como freno para evitar una acumulación desmedida de poder en una sola rama" (Colón Cortés v. Pesquera, 150 D.P.R. 724), y concluye que el proyecto crea un "pequeño Estado" dentro de la Rama Ejecutiva con facultades de autorregulación y autorrevisión que contravienen esa doctrina.¹¹⁸

El segundo es la violación de la prohibición de ser juez de sus propios actos. Al concentrar en el DDEC la política de desarrollo económico, la Junta de Planificación y Urbanismo, la Oficina Central de Permisos, la Junta Adjudicativa y la Junta de Revisiones Administrativas, se configura exactamente lo que la doctrina constitucional prohíbe: una entidad siendo juez de su propia causa. El ciudadano no tendría un foro administrativo verdaderamente independiente antes de acudir a los tribunales. Añade que la exclusión de la LPAU, que concreta las garantías del debido proceso en el ámbito administrativo crea un "régimen de excepción" donde el ciudadano que litiga contra la OCP tiene menos garantías que quien litiga contra cualquier otra agencia, vulnerando los Artículos II, Secciones 1 y 7 de la Constitución.¹¹⁹

El tercer fundamento es el incumplimiento del deber constitucional de protección ambiental del Artículo VI, Sección 19. El CAAPR documenta una cadena de transferencias que considera estructuralmente incompatible con ese mandato: las facultades del DRNA sobre extracción de arena, grava y piedra pasan al DDEC y la OCP; las concesiones en zona marítimo terrestre pasan a la OCP; los planes de reciclaje dejan de someterse al DRNA; la Ley del Parque Nacional de la Zona Cárstica del Río Tanamá pierde sus prohibiciones de permisos de extracción y construcción en esa zona de 500

¹¹⁸ Véase, Memorial Explicativo del CAAPR.

¹¹⁹ Id.

especies endémicas; se permite la construcción sobre cuevas y cavernas con autorización de la Junta Adjudicativa en lugar del Secretario del DRNA; se elimina el Consejo para la Conservación de Recursos Arqueológicos Subacuáticos y el Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre; el Reglamento 8932 del ICP sobre evaluación de impacto arqueológico queda sustituido por el Reglamento Único; y la definición de la Zona Marítimo Terrestre se modifica adoptando el criterio del "Mean High Water" reduciendo la zona protegida y facilitando la privatización de playas. El CAAPR cita la jurisprudencia del Tribunal Supremo, *Misión Industrial de PR v. JCA* que establece que "la política ambiental de Puerto Rico es un mandato que debe observarse rigurosamente" y que las agencias están obligadas a implementar todas las leyes en estricta conformidad con esa política pública al máximo grado posible. Advierte que transferir la protección ambiental a una agencia cuya misión es la promoción económica puede llegar a ser inconstitucional si convierte en vacío el mandato del Artículo VI.¹²⁰

En cuanto al modelo de inspección privada, el CAAPR señala que el Artículo 6.24(b) permite que el propio dueño de la obra designe al Inspector, que puede ser incluso el mismo profesional que la diseñó, creando una concentración de poder con conflicto de interés estructural; el equivalente procesal de que el peticionario nombre al juez. Observa además la paradoja de que el propio Código reconoce el conflicto al crear protecciones para el Inspector que denuncia violaciones, pero no establece consecuencias efectivas cuando el Inspector omite denunciarlas, otorgándole prácticamente inmunidad absoluta tras renunciar al proyecto.¹²¹

El CAAPR concluye recomendando el rechazo del Proyecto del Senado 1183 por crear un diseño institucional que no se limita a reorganizar funciones administrativas sino que crea un nuevo poder dentro de la Rama Ejecutiva, concentrando planificación,

¹²⁰ Véase, Memorial Explicativo del CAAPR.

¹²¹ Id.

promoción económica, reglamentación, adjudicación de permisos, protección ambiental y revisión administrativa en una sola entidad sin controles efectivos, en contradicción con el sistema de pesos y contrapesos que la Constitución reconoce como esencia de la forma republicana de gobierno, y solicitando al Presidente del Senado que se establezcan mecanismos de diálogos comunitarios en cada municipio para trabajar los cambios necesarios mediante consenso de todas las partes.

Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Puerto Rico (Colegio de CPA)

El Colegio de CPA comparece desde su rol de promover medidas que fortalezcan la actividad económica, contribuyan a la estabilidad fiscal y preserven la equidad contributiva sin comprometer los mecanismos de control necesarios para garantizar el interés público. Su posición en ambos memoriales es consistente: apoya el propósito de simplificación y modernización del sistema de permisos, pero advierte que el cambio de paradigma —del Estado que autoriza antes de actuar hacia el ciudadano que declara, actúa y luego es fiscalizado— traslada riesgos significativos al sistema que solo pueden mitigarse con controles robustos, auditorías basadas en riesgo y responsabilidad profesional claramente delimitada.¹²²

Sobre el P. del S. 1173, el Colegio de CPA respalda la intención de la medida de mejorar los procesos permisológicos y su impacto positivo en la economía, y recomienda que sea evaluada en conjunto con el Proyecto del Senado 1183 para obtener las virtudes de ambas iniciativas. Apoya el modelo de autocertificación y ministerialidad, señalando que la eliminación de discrecionalidad gubernamental mediante parámetros objetivos genera certeza jurídica que permite a los inversionistas modelar riesgos, pero advierte que ese modelo exige claridad en responsabilidades administrativas, civiles y penales. Identifica cinco riesgos que requieren atención: posible aumento en incumplimientos

¹²² Véase, Memorial Explicativo del CCPA.

regulatorios no detectados a tiempo; debilitamiento de controles ambientales y de seguridad; exposición a responsabilidad civil y penal; discrecionalidad indirecta cuando los criterios objetivos no están suficientemente definidos; y riesgo fiscal y reputacional para el gobierno.¹²³

Sus recomendaciones específicas para el Proyecto del Senado 1173 incluyen: que la clasificación de actividades por nivel de riesgo (bajo, moderado, alto) quede establecida en la ley misma y no delegada exclusivamente a reglamentación futura, por ser medular al sistema; que el Registro de Uso incluya como mínimo la identificación del profesional certificante, fecha de inicio, evidencia documental digital e historial de inspecciones; que se establezcan auditorías obligatorias basadas en riesgo con no menos del 10% de las solicitudes aprobadas mediante certificación auditadas anualmente con resultados públicos; que se definan indicadores de desempeño obligatorios (tiempo promedio de procesamiento, nivel de cumplimiento detectado, auditorías realizadas y tiempo de respuesta en fiscalización); y que la responsabilidad solidaria del Profesional Autorizado junto al solicitante quede expresamente establecida en la ley. Presenta además cinco artículos de enmienda específicos sobre responsabilidad del Profesional Autorizado, programa de auditoría basado en riesgo, métricas de desempeño trimestrales, delegación a municipios condicionada a certificación periódica de capacidad técnica, y supremacía limitada que no aplique ante legislación federal ni leyes especiales de carácter ambiental, de salud o seguridad pública.¹²⁴

En ambos memoriales, el Colegio de CPA plantea una recomendación común sobre la vigencia de certificaciones requeridas previo a trámites: la vigencia de apenas treinta (30) días de algunas certificaciones genera fricciones innecesarias, especialmente en proyectos complejos con múltiples partes donde es común que alguna certificación

¹²³ Véase, Memorial Explicativo del CCPA.

¹²⁴ Id.

expire mientras se completa el conjunto documental. Dado que las obligaciones que esas certificaciones reflejan: cumplimiento contributivo y ausencia de deudas responden a ciclos anuales y no cambian mensualmente, recomienda establecer una vigencia uniforme de seis meses para todas las certificaciones requeridas, salvo justificación expresa para un término distinto, manteniendo la política de exigir buen estado con el Estado pero reduciendo cargas desproporcionadas.¹²⁵

Sobre el P. del S. 1183, el Colegio de CPA lo respalda favorablemente como paso estratégico para reformar el proceso administrativo y como pieza clave del engranaje económico. Valora específicamente la creación de la Oficina Central de Permisos como apuesta hacia mayor uniformidad y predictibilidad; la ampliación del listado de obras sin permiso; el acceso casi inmediato a Permiso Único para profesionales y pequeños negocios domiciliados; el carácter permanente del Permiso Único eliminando renovaciones periódicas innecesarias; y la naturaleza del permiso vinculada al inmueble que aporta estabilidad en transacciones. Sin embargo, presenta observaciones que entiende fortalecerán su aplicación.¹²⁶

Sobre la creación de la OCP, advierte que una nueva entidad con hasta veinte nueve (29) puestos de nuevo reclutamiento y poderes supremos sobre delegaciones municipales puede añadir burocracia al sistema actual, recomendando evaluar alternativas que maximicen la plataforma tecnológica existente sin disrupciones que retrocedan los avances tecnológicos ya alcanzados. Sobre la supremacía del Código, alerta que puede generar conflictos interpretativos en áreas donde la legislación especial particularmente ambiental, de rango constitucional responde a realidades que no pueden subordinarse a un marco general, recomendando aclarar que la supremacía no aplica ante legislación federal ni leyes especiales de carácter ambiental, de salud o seguridad. Sobre

¹²⁵ Véase, Memorial Explicativo del CPA.

¹²⁶ Id.

la delegación municipal, señala que la realidad institucional de cada municipio no es uniforme y que quitar autonomía municipal puede afectar procesos de planificación urbana más efectivos a nivel local, recomendando condicionar la delegación a certificación periódica de capacidad técnica, administrativa y tecnológica revisada cada dos años. Sobre los controles del modelo de autocertificación, reitera que el modelo de fiscalización posterior merece reflexión porque la ejecución de sanciones históricamente no ha sido suficientemente efectiva para servir como pieza clave del sistema. Sobre el cumplimiento con PROMESA, recomienda indagar sobre el impacto fiscal conforme a la Sección 204(a)(2)(A), que exige certificado de cumplimiento con el Plan Fiscal y garantía de que no se impondrán cargas financieras no presupuestadas.¹²⁷

Sus siete enmiendas específicas al PS 1183 proponen añadir garantías de debido proceso a la política pública del Artículo 1.02; modificar la cláusula de supremacía del Artículo 1.05 para excluir legislación federal y leyes especiales ambientales y de salud; crear un nuevo Artículo 3.07 sobre fiscalización posterior robusta y un Artículo 3.08 sobre integración de controles y mejores prácticas; enmendar el Artículo 3.19 para requerir publicación trimestral de métricas de desempeño; condicionar la delegación a municipios a certificación periódica de capacidad técnica; crear un programa obligatorio de auditoría basada en riesgo con no menos del 10% de solicitudes auditadas anualmente con resultados públicos; y establecer responsabilidad solidaria del Profesional Autorizado junto al solicitante.¹²⁸

El Colegio de CPA concluye en ambos memoriales que la simplificación del sistema de permisos no debe interpretarse como reducción de controles sino como transformación hacia un modelo más eficiente pero igualmente riguroso, **y condiciona su recomendación favorable a que se incorporen los controles estructurales, la claridad**

¹²⁷ Véase, Memorial Explicativo del CPA.

¹²⁸ Id.

normativa y los mecanismos efectivos de fiscalización necesarios para garantizar la integridad del sistema y la confianza pública.

Sociedad Puertorriqueña de Planificación (SPP)

La SPP apoya el objetivo de modernizar el sistema de permisos, pero rechaza los medios propuestos, sosteniendo que el proyecto confunde el diagnóstico con la solución: el problema es operacional, reglamentario e interagencial, no el marco jurídico-planificador. Los propios datos del Task Force confirman que mejoras operacionales sin derogar ninguna ley redujeron los tiempos de procesamiento de 55 a 27-28 días, demostrando que la derogación del marco legal no es condición necesaria para la reforma.¹²⁹

Sus objeciones estructurales son transversales a todos los capítulos. La concentración de poderes en el DDEC, entidad de promoción económica sobre planificación, permisos, adjudicación y revisión crea un conflicto de interés estructural e institucional incompatible con la misión de la planificación territorial. La cláusula de supremacía combinada con la ausencia del Reglamento Único al momento de vigencia crea un vacío normativo de hasta ocho meses. La exclusión de la LPAU elimina garantías constitucionales del debido proceso. La derogación de la Ley 75-1975 elimina la independencia institucional de la planificación y pone en riesgo fondos federales delegados específicamente a la JP. La "independencia funcional" de la JPU es una ficción al depender el DDEC de toda su infraestructura administrativa. La Junta Adjudicativa presidida por el mismo Secretario Auxiliar de la OCP concentra evaluación ministerial y adjudicación discrecional en una sola figura violando la separación de funciones. La derogación de las leyes especiales de Santurce, Río Piedras y el Caño Martín Peña destruye décadas de planificación participativa sin ningún efecto sobre los tiempos de

¹²⁹ Véase, Memorial Explicativo de la SPP.

tramitación de permisos. La asignación a la OCP de funciones delegadas de programas federales ambientales (CWA, CAA, RCRA, CERCLA), bajo una agencia de promoción económica puede comprometer esa delegación federal. La JRA adscrita al DDEC repite el patrón de que la misma agencia que promueve el desarrollo económico revisa sus propias determinaciones. La enmienda a la ZMT basada en datos NOAA de mareas no responde a parámetros científicos adecuados para ese fin.¹³⁰

La SPP reconoce como positivos el Sistema Unificado de Información y SIG, el Código de Construcción bajo estándares ICC, las Transferencias de Derechos de Desarrollo, la distinción entre solicitudes ministeriales y discrecionales, el Registro de Planos Seguros y el reconocimiento del planificador licenciado.¹³¹

La SPP solicita que no se apruebe el PS 1183 en su forma actual; que se convoque un proceso participativo multisectorial; que cualquier código condiciones su vigencia a la existencia previa del Reglamento Único y a la actualización del Plan de Uso de Terrenos; que la JP y la OGPe se preserven como entidades independientes sin subordinación al DDEC; que no se deroguen las leyes especiales de Santurce, Río Piedras ni el Caño Martín Peña; y que cada derogación del Capítulo XVI sea sometida al análisis de si constituyó una causa directa y demostrable de los atrasos en el sistema de permisos

IV. SECTOR EMPRESARIAL Y ASOCIACIONES DE INDUSTRIA

Asociación de Constructores de Puerto Rico (ACPR)

La Asociación de Constructores comparece endosando ambas medidas y exhortando a que se integren en un solo instrumento, por considerarlas armonizables. Señala que el cincuenta y cinco (55) por ciento de la construcción en Puerto Rico ocurre fuera del proceso formal, lo que demuestra que el sistema actual incentiva la

¹³⁰ Véase, Memorial Explicativo del SPP.

¹³¹ Id.

informalidad sin proteger el ambiente, y que la ventana legislativa actual es única e irrepetible.¹³²

Sobre el PS 1173, la Asociación valora como sus elementos más innovadores el Registro de Uso declarativo que invierte la carga de la prueba, el ciudadano notifica y el Estado registra, la escala numérica de intensidades que elimina la subjetividad del funcionario, la acumulación automática de usos que suprime consultas innecesarias, y la Intensidad Máxima del Catastro con carácter in rem que protege objetivamente el derecho de propiedad. Sus recomendaciones de enmienda incluyen separar la consecuencia administrativa inmediata de la determinación de intencionalidad en la revocación de Registros de Uso, reservando esta última al proceso judicial; sustituir el término "solicitud de intervención" por "manifestación de objeción no adjudicativa" en el Registro por Consenso Comunitario para evitar litigación sobre su naturaleza; corregir la terminología sustituyendo "clasificación" por "calificación" en la Tabla de Intensidades para consistencia con el sistema de planificación vigente; incluir explícitamente el uso Comercial Turístico en dicha Tabla; correr simultáneamente los procesos comunitario y municipal en el Registro por Consenso en lugar de secuencialmente; incorporar una lista taxativa de excepciones a la Acumulación Automática para casos de incompatibilidad real entre usos; aclarar que el requisito de evaluación ambiental por ampliación fuera de la huella aplica a ampliaciones sustanciales y no a estructuras accesorias menores; y reasignar la revisión del Suelo Rústico Especialmente Protegido a la Junta de Planificación con participación técnica del DRNA como entidad consultiva.

Sobre el PS 1183, la Asociación respalda los plazos perentorios con consecuencias reales, la inmunidad civil a funcionarios que actúen de buena fe como antídoto al "permitting freeze", la integración de la evaluación ambiental en la OCP sin derogar la

¹³² Véase, Memorial Explicativo de la Asoc. De Constructores de P.R.

Ley 416, los Proyectos de Impacto Prioritario donde la revisión judicial no paraliza la obra, y la protección permanente de los permisos residenciales. Sus recomendaciones incluyen que se mandate a la Junta de Supervisión Fiscal liberar fondos de tarifas para fortalecer la OCP; establecer en el texto de ley topes máximos a las exacciones por impacto para evitar que la variabilidad municipal reproduzca la incertidumbre que el Código busca eliminar; enmendar el Capítulo V para disponer que cuando un área esté zonificada para desarrollo, AAA, LUMA y DTOP deban programar infraestructura en tres años, y que la falta de infraestructura no sea fundamento para denegar permisos cuando el proponente haya cumplido todos los requisitos; definir mediante criterios objetivos y automáticos la designación de Proyectos de Impacto Prioritario; mantener la composición actual del Comité de Revisión de Códigos de Construcción para la adaptación local del IBC; e incorporar al PS 1183 el concepto de intensidad de uso del PS 1173.¹³³

La Asociación de Constructores endosa ambas medidas y exhorta a integrarlas en un solo instrumento, convencida de que la ventana legislativa actual es única y que Puerto Rico no puede continuar con un sistema que incentiva la informalidad y frena la inversión. En el trámite del análisis de la medida la Asociación sometió a esta Comisión un sinnúmero de enmiendas que fueron atendidas en el Proyecto Sustitutivo.

Asociación de Industriales de Puerto Rico (AIPR)

La Asociación de Industriales, que agrupa empresas de manufactura farmacéutica, dispositivos médicos, alimentos, energía y manufactura avanzada, comparece reconociendo que el sistema de permisos ha sido por décadas uno de los principales

¹³³ Véase, Memorial Explicativo de la Asoc. De Constructores de P.R.

obstáculos estructurales a la competitividad y la inversión. Endosa el PS 1173 y exhorta a integrarlo con el PS 1183 en una legislación unificada.¹³⁴

Los elementos que la AIPR valora más positivamente del PS 1173 son la escala numérica de Intensidades de Uso como criterio objetivo que elimina la subjetividad del funcionario, el Principio de Acumulación Automática que permite usos de menor intensidad sin autorización adicional, el Registro de Uso declarativo que permite iniciar operaciones el mismo día sin inspecciones previas ni autorizaciones discrecionales, la eliminación de requisitos previos para la emisión del comprobante de Registro, y la presunción de legalidad y continuidad del uso convertido al Registro, que no puede ser cuestionada por cambios posteriores en leyes o reglamentos. Propone también explorar extender la autocertificación profesional a trámites ante el DRNA y entidades de infraestructura como AAA, LUMA y JRTC.¹³⁵

Sus únicas objeciones puntuales son que la revisión del Suelo Rústico Especialmente Protegido del Artículo 1050.03(b) se asigna incorrectamente al DRNA cuando corresponde a la Junta de Planificación, y que debe considerarse algún mecanismo de protección contra el downzoning en las revisiones de Planes de Ordenación Territorial para salvaguardar derechos propietarios adquiridos.¹³⁶

La AIPR endosa el PS 1173 y exhorta a su integración con el PS 1183 en un instrumento legislativo unificado que recoja los principios positivos de ambas medidas, reservándose el derecho de someter recomendaciones adicionales mediante escrito suplementario.

¹³⁴ Véase, Memorial Explicativo de la Asoc. de Industriales de P.R.

¹³⁵ Véase, Memorial Explicativo de la Asoc. de Industriales de P.R.

¹³⁶ Id.

Alianza Puertorriqueña de Telecomunicaciones (APT)

La APT comparece desde el contexto de una industria con 3,844,042 líneas inalámbricas activas en Puerto Rico a febrero de 2026, demanda de datos que crece casi 100% anual entre algunos proveedores, y una agenda de despliegue de 5G, fibra óptica, small cells y torres que requiere respuestas regulatorias incompatibles con los procesos fragmentados y discrecionales del sistema vigente. Fundamenta su análisis en la Ley de Telecomunicaciones de Puerto Rico (Ley 213-1996), que declara las telecomunicaciones como servicio público esencial y exige facilitar y estimular la construcción de facilidades para ofrecer mejores servicios a costos razonables, y en la Ley de Telecomunicaciones federal de 1996 (47 U.S.C. §332(c)(7)), que prohíbe a estados y municipios adoptar medidas que inhiban el ofrecimiento de servicios de telecomunicaciones, impongan discrecionalidad arbitraria o generen prohibiciones de facto mediante regulaciones que hagan impracticable o irrazonablemente costoso el despliegue. Ambos memoriales articulan la misma tesis institucional: el gobierno debe actuar como facilitador, no como obstáculo, y toda ley de permisos moderna debe remover barreras burocráticas al despliegue de infraestructura esencial para el cierre de la brecha digital.¹³⁷

Sobre el PS 1173, la APT apoya la medida y valora específicamente el principio de Intensidad de Uso que permite que small cells, antenas en postes y fibra aérea califiquen como usos de bajo impacto con tramitación ministerial; el Registro de Uso declarativo que permite iniciar operaciones el mismo día; la autocertificación como regla general; el Permiso de Construcción Integrado que consolida múltiples requisitos en una sola solicitud; la prohibición del Artículo 1020.13 de exigir certificaciones de otras agencias como requisito previo; y la revisión quinquenal de la Tabla de Intensidades. Sin embargo, identifica cuatro riesgos que requieren corrección: la participación municipal en el Registro por Consenso Comunitario y otras evaluaciones genera diversidad de

¹³⁷ Véase, Memorial Explicativo de la APT.

requerimientos entre municipios que produce incertidumbre y retrasos incompatibles con la dinámica tecnológica; el Capítulo III no diferencia por escala o tipo de proyecto en materia ambiental, pudiendo sujetar instalaciones de bajo impacto como fibra y small cells en estructuras existentes a evaluaciones desproporcionadas; la combinación de flujos con intervención humana (Registro no automático, Consenso Comunitario, endosos municipales) reduce la predictibilidad que la industria necesita para la planificación de redes; y la falta de plazos claros para inspecciones posteriores puede traducirse en carga operativa para despliegues masivos.¹³⁸

Sus enmiendas al PS 1173 proponen: clasificar como ministeriales automáticos la instalación de fibra en servidumbres existentes, soterrado de cables con mínima excavación, instalación de antenas y small cells en estructuras existentes, y reemplazo de postes en la misma ubicación o dentro de 36 pulgadas, con aprobación en 7 días y silencio administrativo positivo al vencerse el plazo; prohibir que los municipios impongan requisitos adicionales, tarifas, moratorias o permisos paralelos para proyectos ministeriales, limitando su participación al SUI dentro de los plazos establecidos con nulidad de pleno derecho de cualquier determinación contraria; crear un endoso consolidado único emitido por la OGPe como ventanilla única con término improrrogable de 15 días para las agencias concernidas y silencio positivo al vencer; establecer un plazo especial de 30 días con silencio positivo para proyectos con excavación en servidumbres existentes, coordinado entre OGPe, municipios y DTOP a través del SBP; y limitar la fiscalización posterior a los seis meses siguientes a la notificación de finalización de obra, sin documentación adicional más allá de la autocertificación inicial y evidencia fotográfica, con inspecciones programadas con al

¹³⁸ Véase, Memorial Explicativo de la APT.

menos 10 días de antelación y sin poder paralizar la operación de infraestructura salvo violación inminente a la salud o seguridad.¹³⁹

Sobre el PS 1183, la APT expresa apoyo más amplio y entusiasta, valorando que el Código transforma el sistema en uno ágil, digital, predecible y favorable a la inversión. Destaca específicamente los términos estrictos y el silencio administrativo positivo con plazos de 2 días para solicitudes ministeriales, 30 a 180 días según el tipo; la centralización en la OCP que reduce fragmentación interagencial; la limitación de la capacidad municipal de imponer requisitos adicionales distintos al Reglamento Único; el Sistema Unificado de Información como ventanilla exclusiva; la reducción de discrecionalidad que permitiría aprobar proyectos en infraestructura existente en solo 2 días laborables; el tratamiento expedito para proyectos de impacto socioeconómico prioritario útil para cumplir plazos de subvenciones federales; las recomendaciones no vinculantes con términos perentorios que eliminan el cuello de botella clásico; y las certificaciones de capacidad mediante capas geoespaciales que reducen la necesidad de endosos individuales.¹⁴⁰

Sus enmiendas al PS 1183 solicitan: incluir expresamente a los proveedores de servicios esenciales de telecomunicaciones registrados ante el Negociado en la exención de obra de emergencia del Artículo 13.04(b)(2), actualmente limitada a agencias y corporaciones públicas para que puedan reparar infraestructura afectada por desastres sin permisos; establecer plazo de 30 días con silencio positivo para proyectos de telecomunicaciones con excavación en servidumbres públicas existentes, diferenciado del plazo de 2 días para proyectos ministeriales sin excavación; obligar a todos los municipios, incluso los de jerarquías delegadas, a tramitar exclusivamente a través del portal central de la OCP para garantizar uniformidad; limitar la fiscalización posterior a

¹³⁹ Id.

¹⁴⁰ Véase, Memorial Explicativo de la APT.

seis meses, sin documentación adicional post-construcción más allá de autocertificación y evidencia fotográfica, con inspecciones programadas con 10 días de antelación sin poder paralizar operaciones salvo emergencia; añadir un inciso (e) al Artículo 10.08 que exima a las empresas de telecomunicaciones de solicitar permisos de poda, corte o remoción de árboles dentro de sus servidumbres cuando sea necesario para la operación y mantenimiento de la infraestructura análoga a la exención ya existente para la AEE, con manejo del material vegetativo conforme al Reglamento Único; limitar los permisos de excavación a servidumbres públicas, no a terreno privado, simplificando el despliegue de fibra en propiedad privada; y unificar y aclarar los términos "servicios básicos" y "servicios esenciales" reconociendo expresamente que las telecomunicaciones son esenciales conforme a la Ley 213-1996.¹⁴¹ Las preocupaciones presentadas por la Asociación fueron atendidas por esta Comisión.

La APT concluye en ambos memoriales que las enmiendas propuestas no alteran la esencia de ninguna de las medidas sino que las complementan para asegurar que Puerto Rico pueda cerrar la brecha digital, atraer inversión y ofrecer comunicaciones confiables a todos sus ciudadanos, reiterando su disposición de colaborar con la Comisión en el estudio de las enmiendas propuestas.

Asociación de Restaurantes de Puerto Rico (ASORE)

ASORE comparece en un solo memorial con posición unificada sobre ambas medidas, desde la perspectiva de una industria que históricamente ha debido navegar trámites duplicados ante múltiples agencias como OGPe, Departamento de Salud, municipios y otras entidades con plazos inciertos y requisitos variables que encarecen la

¹⁴¹ Véase, Memorial Explicativo de la APT.

apertura de establecimientos, desincentivan la inversión y prolongan el período en que un negocio no genera ingresos.¹⁴²

La asociación valora que ambos proyectos persiguen el mismo objetivo un sistema más ágil, predecible, transparente y menos burocrático y reconoce que el cambio filosófico común a ambas medidas tiene significado práctico directo para el sector: pasar de un Estado que pre-autoriza a un Estado que registra, con fiscalización posterior. Un operador de restaurante podría obtener en un solo trámite o mediante registro automático las autorizaciones que hoy requieren gestiones separadas, traduciendo ese cambio en menos tiempo, menos costo y menos incertidumbre al momento de abrir o expandir. ASORE reconoce además que la autocertificación con fiscalización posterior puede funcionar como disuasivo contra la improvisación, incentivando el cumplimiento previo con estándares de zonificación, seguridad en la cocina, ventilación, manejo de grasas, código de alimentos y salubridad; siempre que exista una fiscalización efectiva, ágil y consecuente.¹⁴³

Sus recomendaciones aplican a ambas medidas. La primera es la integración formal de las utilidades LUMA y la AAA al proceso de permisos, incluyendo las fianzas requeridas para apertura, de modo que la validación de facilidades y autorización de instalación de servicios de energía eléctrica y agua ocurra al momento de emitirse el permiso correspondiente o poco después, eliminando la tardanza que actualmente genera pérdidas por uso de diésel y plantas eléctricas antes de poder abrir. La segunda es incorporar un proceso individualizado para la industria de restaurantes, preferiblemente con personal asignado, dado que Puerto Rico cuenta con casi 5,000 establecimientos cuyas particularidades sanitarias y de certificaciones no están

¹⁴² Véase, Memorial Explicativo de la ASORE.

¹⁴³ Véase, Memorial Explicativo de la ASORE.

expresamente integradas al flujo principal de ambas medidas, lo que podría perpetuar la lentitud si no se atiende esta especificidad sectorial.¹⁴⁴

Sobre el PS 1183 específicamente, ASORE expresa preocupación sobre el riesgo de estancamiento en la implementación: al tratarse de una pieza tan abarcadora que crea varias entidades y delega asuntos a reglamentación futura, resulta imperativo detallar el proceso de transición con términos específicos e improrrogables para completar cada etapa. Sobre el PS 1173, valora la claridad conceptual del Registro de Uso y la Intensidad del Uso como criterios objetivos, pero recomienda asegurarse de que los plazos para la reglamentación de la OGPe y la Junta de Planificación sean improrrogables y breves para que el sistema entre en vigor de manera efectiva y no quede indefinidamente pendiente de procesos administrativos.¹⁴⁵

ASORE concluye respaldando la aprobación de ambas medidas como avances en la dirección correcta para devolver predictibilidad al proceso de apertura y expansión de restaurantes, respondiendo al reclamo que el sector empresarial ha sostenido por décadas de contar con un sistema de permisos sencillo, proactivo y centralizado.

**Asociación Anfitriones de Puerto Rico (ASANPR) y Viva Puerto Rico Alianza
de Alquileres a Corto Plazo**

ASANPR y Viva Puerto Rico apoyan ambas medidas y presentan enmiendas específicas para corregir una asimetría regulatoria que califican como irracionalidad de política pública: el trato más oneroso que el sistema impone a los arrendamientos a corto plazo (STR) frente a los arrendamientos a largo plazo, a pesar de que ambas actividades constituyen el mismo uso físico residencial del inmueble. Documentan que el sector aportó el veinte siete (27%) por ciento del impuesto de habitación en 2024

¹⁴⁴ Id.

¹⁴⁵ Véase, Memorial Explicativo de la ASORE.

aproximadamente \$38.5 millones y que el noventa y dos (92%) por ciento de los anfitriones reside en Puerto Rico, muchos personas mayores u hogares de ingresos modestos que complementan su economía con una o dos unidades.¹⁴⁶

Sus enmiendas propuestas son: eximir a los STR del Registro de Uso ante OGPe cuando el inmueble cuenta con permiso de uso residencial vigente y el operador está registrado en la Compañía de Turismo, argumentando que ese registro sectorial ya cumple la función de notificación al Estado; prohibir a los municipios imponer permisos de operación adicionales sobre STR, limitando su regulación al Plan de Ordenamiento Territorial y la patente municipal; y distribuir un séptimo del impuesto de habitación vigente directamente a los municipios, más una participación del 30% del crecimiento futuro para municipios, Compañía de Turismo y Fondo General respectivamente, y un 10% a un Fondo de Vivienda Asequible. El memorial incluye texto articulado completo para ambas medidas.¹⁴⁷

Asociación de la Industria Farmacéutica de Puerto Rico (PIA)

La PIA, que representa a las compañías farmacéuticas basadas en investigación y desarrollo que operan en Puerto Rico, comparece declarando expresamente que la complejidad y carácter técnico de ambas medidas le imposibilita endosarlas o rechazarlas, optando en su lugar por presentar observaciones y recomendaciones generales aplicables a cualquier versión final de la reforma.¹⁴⁸

La PIA reconoce y valora el compromiso gubernamental con la modernización del sistema, considerando acertado el enfoque de consolidación normativa, centralización de funciones, digitalización y trazabilidad completa como pilares fundamentales. Sus recomendaciones se concentran en seis áreas. Primero, la legislación debe incorporar

¹⁴⁶ Véase, Memorial Explicativo de la ASANPR.

¹⁴⁷ Véase, Memorial Explicativo de la ASORE.

¹⁴⁸ Véase, Memorial Explicativo de la PIA.

métricas vinculantes y obligatorias para los plazos de evaluación y adjudicación, no meras aspiraciones programáticas. Segundo, debe establecerse un sistema centralizado y digitalizado que permita el intercambio de información entre agencias bajo controles de autorización y protección de datos, para eliminar la duplicidad de solicitudes y documentación. Tercero, la plataforma tecnológica debe modernizarse hacia un repositorio central con seguimiento en tiempo real, alertas automáticas, listas de verificación por tipo de permiso, validaciones mediante inteligencia artificial, y mecanismos de preconsulta especialmente para permisos complejos en áreas ambientales y de salud pública. Cuarto, debe implementarse un sistema formal de preconsulta que permita orientación temprana y corrección de deficiencias antes de radicar, evitando subsanaciones múltiples. Quinto, la trazabilidad completa del proceso con visibilidad en tiempo real es indispensable para transparencia y responsabilidad institucional. Sexto, debe priorizarse la capacitación continua del personal gubernamental en nuevas tecnologías y procesos estandarizados, para reducir discrecionalidad y mejorar la consistencia de las determinaciones.¹⁴⁹

La PIA reitera su compromiso con un sistema de permisos moderno y alineado con mejores prácticas internacionales, respaldando la simplificación, digitalización y centralización siempre que se proteja a los solicitantes, se fomente la competencia leal y se salvaguarde el interés público, y queda a disposición para colaborar en los esfuerzos de reforma.

Asociación Puertorriqueña del Concreto (APC)

La APC endosa sin reserva el PS 1173 por considerarlo el cambio de paradigma más profundo propuesto en décadas, mientras reconoce el valor del andamiaje institucional del PS 1183 y recomienda su integración en un Código Único. Documenta el diagnóstico con cifras provistas por el DDEC: 912 proyectos residenciales pendientes con

¹⁴⁹ Véase, Memorial Explicativo de la PIA.

espera promedio de cuatrocientos treinta y uno (431) días frente a treinta (30) días en Florida, \$185 millones en inversión detenida, 1,600 empleos directos sin comenzar y cerca de 6,400 empleos totales no generados. Señala que el precio promedio de vivienda nueva subió de \$318,762 en 2023 a \$398,694 en 2024, que los permisos representan entre 10% y 30% del costo de desarrollo, y que un proyecto típico incurre en intereses de \$15,000 a \$30,000 mensuales durante la espera —costo que termina trasladándose al comprador. Puerto Rico ocupa el puesto ciento cuarenta y tres (143) de ciento noventa (190) en el índice del Banco Mundial sobre facilidad para obtener permisos de construcción, frente al puesto seis (6) de Estados Unidos.¹⁵⁰

Sobre el PS 1173, la APC celebra la inversión de la carga de la prueba mediante el Registro de Uso declarativo, el ciudadano notifica, el Estado valida en quince (15) días, la Escala de Intensidades de Uso del uno (1) al diez (10) como criterio objetivo que sustituye la denominación subjetiva del uso, la Intensidad Máxima del Catastro con naturaleza in rem que protege derechos adquiridos sin litigio, la Acumulación Automática de usos de menor intensidad, y la prohibición expresa de criterios subjetivos bajo pena de nulidad ultra vires. Para la industria del concreto, destaca que esto eliminaría la inconsistencia histórica en la clasificación de plantas de concreto premezclado y centros de distribución según el municipio o funcionario de turno. Sus recomendaciones de enmienda específicas incluyen: distinguir en el Artículo 1020.11 entre suspensión preventiva administrativa y revocación definitiva que requiera confirmación judicial; sustituir "solicitud de intervención" por "manifestación de objeción no adjudicativa" en el Registro por Consenso Comunitario del Artículo 1020.08(b); sustituir el "endoso" municipal por "no objeción" con proceso simultáneo en vez de secuencial en el Artículo 1020.08(e); corregir "clasificación" por "calificación" en la Tabla de Intensidades del Artículo 1020.05; aclarar en el Artículo 1030.09 que la evaluación ambiental aplica a ampliaciones sustanciales y no a estructuras accesorias menores;

¹⁵⁰ Véase, Memorial Explicativo de la APC.

reasignar la revisión del Suelo Rústico Especialmente Protegido del Artículo 1050.03(b) a la Junta de Planificación con el DRNA como entidad consultiva; y uniformar los plazos de referencia temporal entre el Artículo 9.6 (dos años) y el estándar de cinco años para la Intensidad Máxima Aplicable al Catastro. Apoya además incorporar una lista taxativa y limitada de excepciones a la Acumulación Automática para casos de incompatibilidad operacional objetiva, interpretadas restrictivamente.¹⁵¹

Sobre el PS 1183, la APC respalda sin reservas el Sistema Unificado de Información, el Reglamento Único, la Infraestructura de Datos Espaciales, el régimen de Profesionales Acreditados con responsabilidad escalonada, el recurso de Mandamus en diez (10) días, la inmunidad civil de funcionarios de buena fe contra el "permitting freeze", la protección permanente de permisos residenciales, y el procedimiento especial para Proyectos de Impacto Prioritario donde la revisión judicial no paraliza la obra. Su preocupación central es la cláusula de supremacía, que otorga al Ejecutivo autoridad extraordinaria sobre todo el sistema y puede subordinar a municipios con POT actualizado y capacidad institucional demostrada; recomienda controles legislativos explícitos, criterios objetivos y automáticos para su aplicación, y salvaguardas para la autonomía de municipios que cumplan estándares mínimos. Sobre las exacciones por impacto del Artículo 7.31, respalda los principios de proporcionalidad y no duplicidad pero exige topes máximos expresos en el texto de ley. Sobre el Capítulo IX de códigos de construcción, advierte que el IBC está diseñado para economías de mayor poder adquisitivo y podría encarecer la vivienda asequible si no se calibra localmente, recomendando mantener el Comité de Revisión de Código con participación del sector privado. Sobre infraestructura municipal, sostiene que la falta de infraestructura no puede ser fundamento para denegar permisos en suelo zonificado para desarrollo,

¹⁵¹ Véase, Memorial Explicativo de la APC.

proponiendo que AAA, LUMA y DTOP programen extensiones en sus Programas de Mejoras Capatales dentro de tres (3) años.¹⁵²

La ponencia presenta además un análisis comparado de cinco modelos estatales: Florida, donde los plazos incumplidos generan reducción automática de tarifas y aprobación tácita, reduciendo \$6,900 el costo promedio de vivienda; Georgia, con su programa de Certificación de Sitios que preaprueba propiedades para desarrollo; Utah, con su Regla de Derechos Cristalizados que impide cambiar los requisitos tras radicada una solicitud completa; y Carolina del Norte, cuya codificación integral de 2019 (Capítulo 160D) se asocia con crecimiento del PIB de 5.6% y más de 84,000 nuevos residentes netos.

La APC presenta recomendaciones específicas: endosar el PS 1173 e integrarlo con el PS 1183 mediante proceso técnico con participación del sector privado; establecer consecuencias automáticas por incumplimiento de plazos siguiendo el modelo de Florida; consagrar la regla de derechos cristalizados como norma explícita y vinculante; fijar topes máximos a exacciones por impacto en el texto de ley; establecer obligación afirmativa de infraestructura en zonas de desarrollo con plazo de tres años; condicionar la vigencia operativa del sistema a una auditoría técnica independiente del SUI; solicitar análisis de impacto económico y fiscal a la OPAL conforme a PROMESA; e implementar un programa piloto en al menos tres municipios antes de la vigencia plena.¹⁵³

La APC concluye que el PS 1173 representa la diferencia entre un Estado que trata al ciudadano como sospechoso y uno que lo trata como adulto libre, y exhorta a la integración urgente y rigurosa de ambos proyectos en un Código Único que aproveche esta ventana de oportunidad histórica para el desarrollo económico de Puerto Rico.

¹⁵² Véase, Memorial Explicativo de la APC.

¹⁵³ Véase, Memorial Explicativo de la APC.

Asociación de Comercio al Detal de Puerto Rico (ACDET)

ACDET, que representa cadenas locales, nacionales y multinacionales incluyendo farmacias, tiendas por departamentos, ferreterías, establecimientos de alimentos y centros de distribución, comparece desde la perspectiva particular del comercio al detal, donde cada día de atraso tiene costo directo en renta improductiva, nómina preoperacional, inventario detenido y pérdida de recaudos. Recomienda que el PS 1183 sirva como base institucional de la reforma e incorpore los elementos del PS 1173 relacionados con el Registro de Uso, naturaleza declarativa, protección de usos previamente autorizados, eliminación de renovaciones innecesarias y reducción de discreción.¹⁵⁴

Sus recomendaciones se articulan en varias áreas. **Primera, matriz de riesgo operacional:** el criterio para procesos automáticos debe ser el riesgo del establecimiento, no el tamaño corporativo del operador. Una tienda de ropa de una cadena multinacional puede ser de bajo riesgo mientras un negocio pequeño que maneja alimentos preparados o sustancias reguladas requiere verificación técnica. **Segunda, continuidad operacional:** los permisos de uso deben ser in rem, de vigencia continua, sin renovaciones periódicas que reabran evaluaciones ya resueltas. La "confirmación anual de cumplimiento" no puede operar como renovación encubierta. Si la Asamblea entiende necesario un término fijo, no debe ser menor de cinco años con renovación automática salvo incumplimiento documentado. **Tercera, prohibición de segregación artificial de usos:** actividades accesorias como almacenamiento incidental, entrega, módulos de servicio, exhibidores y ventas de temporada no deben fragmentarse como negocios separados cuando forman parte integral de una misma operación. **Cuarta, clasificación uniforme:** el Reglamento Único debe adoptar el sistema NAICS u equivalente para evitar categorías criollas, interpretaciones municipales divergentes y trato desigual como el que ha ocurrido

¹⁵⁴ Véase, Memorial Explicativo de la ACDET.

cuando actividades agrupadas bajo tienda por departamentos se segregan para otros operadores. **Quinta, variaciones de uso:** no deben limitarse exclusivamente al estándar de "necesidad apremiante", pues muchos comercios surgen de oportunidad, demanda del consumidor o reuso adaptativo, y deben evaluarse mediante criterios objetivos como compatibilidad operacional, impacto de tránsito, vacancia del local e impacto económico. **Sexta, Sistema Unificado:** debe ser plataforma única de interoperabilidad y no concentración burocrática; debe implantarse en fases con pilotos probados. **Séptima, inspecciones:** establecimientos existentes que continúan el mismo uso no deben requerir inspección previa; negocios nuevos de bajo riesgo deben operar mediante mecanismo ministerial; negocios de riesgo especial deben tener términos perentorios con consecuencias si la agencia no actúa. **Octava, remodelaciones comerciales:** debe crearse categoría expresa de "mejoras comerciales menores" para trabajos que no alteren huella, uso, ocupación ni infraestructura, tramitables mediante registro o permiso ministerial. **Novena, Código de Construcción:** debe aplicarse prospectivamente, sin afectar permisos de uso, cabida, derechos adquiridos ni operaciones existentes. **Décima, infraestructura:** la falta de respuesta de AAA, LUMA o DTOP no puede convertirse en veto automático; las entidades de infraestructura deben responder dentro de términos perentorios y considerar mitigaciones propuestas por el proponente. **Undécima, cadenas multi-localidad:** el SUI debe permitir carga masiva de documentos corporativos, expedientes reutilizables, renovación consolidada y dashboards por localidad. **Duodécima, transición:** toda solicitud radicada antes de la vigencia del Código debe adjudicarse conforme a las normas vigentes al momento de su radicación; ningún negocio existente debe ser obligado a recertificar usos o presentar documentación adicional únicamente por la aprobación del Código.¹⁵⁵

ACDET recomienda además revisión legislativa formal a los tres años de vigencia con métricas públicas de desempeño, términos perentorios con consecuencias reales

¹⁵⁵ Véase, Memorial Explicativo de la ACDET.

incluyendo posibles devoluciones de cargos cuando la demora sea atribuible al Estado, y participación formal del sector en la revisión del Reglamento Único y el Código de Construcción.¹⁵⁶

ACDET apoya la reforma siempre que se incorporen las enmiendas necesarias para asegurar que el sistema sea ágil, uniforme, proporcional, fiscalizable y funcional para el comercio al detal, bajo la premisa de que debe facilitar al que cumple y fiscalizar al que incumple, sin penalizar preventivamente a todos los comerciantes por la falta de capacidad fiscalizadora del Estado.

Associated General Contractors Puerto Rico (AGCPR)

La AGCPR, que agrupa más de trescientos cincuenta (350) empresas y sobre treinta mil (30,000) empleados de la construcción, comparece reconociendo la necesidad urgente de reforma tras más de una década sin revisión integral del sistema. Describe como insólito que hasta proyectos de infraestructura crítica queden detenidos meses o años por procesos de permisos, y recomienda que el PS 1183 sea la medida principal del esfuerzo de codificación, integrando las disposiciones útiles del PS 1173 para evitar dos trámites legislativos paralelos sobre el mismo sistema.¹⁵⁷

Sus observaciones se organizan por capítulo del PS 1183. Sobre los **Profesionales Acreditados** (Capítulo VI), objeta las guías de honorarios propuestas porque, aunque tienen carácter orientativo, podrían interferir con la libertad de contratación al usar lenguaje que dispone que los profesionales "fijarán sus honorarios tomando en consideración las guías establecidas por el Secretario", creando una impresión de obligatoriedad incompatible con las condiciones del mercado laboral. Sobre **Planificación y Urbanismo** (Capítulo VII), respalda el marco integral propuesto incluyendo el Plan de Desarrollo Económico Integral, el Plan de Uso de Terrenos y los

¹⁵⁶ Id.

¹⁵⁷ Véase, Memorial Explicativo de la AGCPR.

Planes de Ordenación Territorial, pero advierte que los Artículos 7.33, 7.34 y 7.36 sobre transferencias de derechos de desarrollo y reparcelación podrían resultar en reclamaciones de expropiación regulatoria ("takings") de no aplicarse correctamente. Sobre el **Reglamento Único** (Capítulo VIII), valora positivamente el concepto, pero advierte que el lenguaje debe evitar conflictos entre entidades públicas que no quieran ceder control sobre aprobaciones existentes. Sobre el **Código de Construcción** (Capítulo IX), recomienda que la ley establezca el tiempo mínimo de aviso para vistas públicas y el tiempo máximo para su celebración, que la adopción de normas técnicas suplementarias sea parte de los asuntos discutidos en vistas y no excluida de ellas, y que asuntos como baños asistidos y llaves de paso queden a discreción del International Code Council. Propone además enmienda específica para que las conferencias técnicas sobre el Código de Construcción incluyan expresamente a la AGCPR y la Asociación de Constructores. Sobre **Protección Ambiental** (Capítulo X), objeta que la información de fuentes potenciales de contaminación sea declarada confidencial por no encontrar base legal que lo justifique, y señala que toda certificación de hábitat natural debe ser aprobada por la División de Medio Ambiente de la OCP y no delegarse a Profesionales Cualificados. Sobre el **Sistema de Información** (Capítulo XII), alberga reservas porque las entidades que deben nutrir el sistema, incluyendo la AAA, que no cuenta con georreferencia de tuberías, ni datos de capacidad actualizados, carecen de recursos humanos y tecnológicos para cumplir, y tendrán que incurrir en gastos no reembolsables para ponerse al día. Sobre **Autorizaciones y Permisos** (Capítulo XIII), valora la consolidación de setenta y dos (72) leyes y el expediente digital único, y recomienda que el Sistema Unificado facilite acceso compartido para proyectistas civiles y ambientales de forma simultánea, que el Permiso Único Incidental se apruebe de manera expedita dado que el Permiso de Construcción ya contempla el área de intervención y sus impactos ambientales, y que se eliminen las preconsultas innecesarias para exenciones de extracción incidental y autorizaciones de corte y poda.

La AGCPR advierte finalmente que la reforma requerirá recursos económicos sustanciales, personal altamente especializado e infraestructura tecnológica robusta, y recomienda que los cuerpos legislativos gestionen ante la Junta de Supervisión Fiscal los recursos necesarios, disponiendo claramente de ellos en la medida y en la resolución conjunta de presupuesto.¹⁵⁸

La AGCPR reserva su endoso categórico a la reforma hasta tanto se ponderen sus recomendaciones y se examine el resultado de la integración de ambas medidas, reiterando que una reforma exitosa debe crear agilidad y certeza sin sacrificar viabilidad operativa, seguridad jurídica ni la capacidad de ejecutar los fondos federales de reconstrucción.

Cámara de Comercio de Puerto Rico (CCPR)

La Cámara de Comercio, que representa a más de treinta y cinco (35) asociaciones afiliadas de diversos sectores, comparece respaldando el PS 1183 como pieza principal de reforma estructural y recomendando que sea enriquecido con disposiciones puntuales del PS 1173. Describe la reforma como una oportunidad sin precedentes para transformar el sistema de permisos en un motor de desarrollo económico, destacando su compatibilidad con el Plan Fiscal y los objetivos de la Junta de Supervisión Fiscal.¹⁵⁹

Sobre el PS 1183, la CCPR respalda sus elementos centrales: la eliminación de la discrecionalidad mediante actos ministeriales basados en criterios objetivos, la creación de la Oficina Central de Permisos como ente unificador de criterios, la exclusión de la LPAU para permitir un marco procesal especializado y ágil, la vigencia permanente del Permiso Único con carácter in rem, el Permiso Único Automático para negocios de bajo riesgo, y el Plan de Desarrollo Económico Integral como hoja de ruta decenal que

¹⁵⁸ Véase, Memorial Explicativo de la AGCPR.

¹⁵⁹ Véase, Memorial Explicativo de la CCPR.

trascienda los ciclos electorales. Sus recomendaciones de enmienda incluyen incorporar la aplicación prospectiva de reglamentos para erradicar la doctrina de Maldonado v. Junta de Planificación, añadir una norma interpretativa pro-otorgación de permisos, revisar la cláusula de supremacía adoptando el lenguaje propuesto por la Federación de Alcaldes, eliminar la Certificación de Compatibilidad por generar discrecionalidad innecesaria, excluir expresamente la regla acumulativa de Vázquez v. ARPe en lotificaciones, fijar una vigencia de cinco años para el Permiso de Construcción conforme al PS 1173, eliminar el artículo que redefine la Zona Marítimo Terrestre por ser controversial y manejable en legislación separada, y extender de 90 a 120 días el plazo para que las agencias adecuen su reglamentación.

Sobre el PS 1173, la CCPR comparte sus objetivos, pero presenta dos objeciones concretas. Primera, el mecanismo de Registro por Consenso Comunitario constituye en la práctica un zoning by referendum, modalidad que el Tribunal Supremo Federal declaró inconstitucional en Washington ex rel. Seattle Title Trust Co. v. Roberge, al delegar en ciudadanos particulares la facultad de vetar usos de propiedad sin parámetros objetivos ni revisión judicial, vulnerando el debido proceso y el derecho constitucional al disfrute de la propiedad. Segunda, la revisión quinquenal de la Tabla de Intensidades es un plazo excesivamente rígido que no responde al ritmo de los cambios económicos y tecnológicos.

La CCPR concluye solicitando informe positivo para el PS 1183 con las enmiendas propuestas, y reiterando su disponibilidad para colaborar en la etapa de reglamentación e implementación del Código.

Asociación y Cámara de Industriales de Rótulos y Anuncios (ACIRA)

ACIRA comparece con oposición limitada a dos disposiciones específicas del PS 1183 que, a su juicio, generan conflictos constitucionales con la Primera Enmienda federal

y el Artículo II, Sección 4 de la Constitución de Puerto Rico, al entrar en conflicto con la Ley 355-1999 “Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios” y posibles incompatibilidades con el marco federal del Highway Beautification Act (23 U.S.C. §131). ACIRA favorece ubicar nuevas vallas únicamente en áreas comerciales e industriales y no objeta el resto del Código.¹⁶⁰

Sobre el Artículo 7.07 Moratoria, ACIRA sostiene que el artículo es inconstitucional de su faz al autorizar a la Junta de Planificación y Urbanismo, a petición municipal, a suspender total o parcialmente la expedición de permisos de rótulos y anuncios sin incorporar en el texto legal los elementos mínimos que exige la Primera Enmienda cuando el Gobierno restringe expresión comercial protegida. Bajo el test de *Central Hudson Gas & Electric Corp. v. Public Service Commission* (447 U.S. 557, 1980), una restricción a expresión comercial debe: afirmar un interés sustancial expresamente formulado; adelantarlo de manera directa; y no ir más lejos de lo necesario. El Artículo 7.07 no declara en ningún lugar cuál es el interés sustancial específico que justifica suspender permisos para ese medio de expresión en particular, no contiene hallazgos legislativos sobre seguridad vial, estética o impacto territorial vinculados a rótulos, y no demuestra por qué una moratoria, en lugar de controles de diseño, iluminación, altura, densidad o digitalización es la medida razonablemente ajustada para atender la elaboración de un Plan de Ordenación Territorial. Cita además *Desert Outdoor Advertising v. City of Moreno Valley* (103 F.3d 814, 9th Cir. 1996) para señalar que ni siquiera un informe municipal ni una resolución de la Junta subsanan la obligación de la Asamblea Legislativa de establecer en la propia ley los criterios constitucionales exigibles la agencia no puede construir caso a caso los fundamentos que la ley omitió proveer.¹⁶¹

¹⁶⁰ Véase, Memorial Explicativo de la ACIRA.

¹⁶¹ Véase, Memorial Explicativo de la ACIRA.

ACIRA advierte que la inconstitucionalidad se agrava porque la moratoria incide sobre uno de los vehículos de comunicación más accesibles económicamente para mensajes no comerciales campañas políticas, cívicas, educativas, de emergencia pública y de organizaciones sin fines de lucro, imponiéndoles una carga desproporcionada que los obliga a migrar a medios más costosos o menos eficaces que no ofrecen la misma visibilidad territorial. Señala que sus miembros donan espacios para alertas de emergencia, desapariciones de personas y campañas de seguridad pública, demostrando que la publicidad exterior cumple funciones que trascienden el comercio.¹⁶²

Plantea, además, tres problemas adicionales. El primero es el menoscabo de obligaciones contractuales: la industria opera en bundles multijurisdiccionales donde una moratoria en un municipio puede hacer inviable una campaña ya contratada para toda la isla, afectando contratos privados válidamente perfeccionados, en violación de la Sección 7 del Artículo II de la Constitución de Puerto Rico y del Artículo I, Sección 10 de la Constitución federal, pues el artículo guarda silencio sobre protección de contratos preexistentes. El segundo es el riesgo de taking compensable: si la moratoria impide renovaciones, sustituciones de caras o reactivaciones de estructuras ya construidas, puede privar sustancialmente del uso económico de propiedades preexistentes, activando la protección de la Constitución de Puerto Rico y de *First English Evangelical Lutheran Church v. City of Los Angeles* (482 U.S. 304, 1987) en cuanto a compensación por privaciones temporales. Ese riesgo se intensifica respecto a anuncios visibles desde carreteras federales, dado que el Highway Beautification Act contempla el pago de justa compensación en supuestos de remoción de anuncios legalmente erigidos. El tercero es el efecto anticompetitivo: la moratoria beneficiaría automáticamente a los operadores con mayor número de ubicaciones existentes, eliminando la competencia de pequeños y

¹⁶² Id.

medianos negocios en una industria donde la Asamblea Legislativa ha rechazado históricamente los intentos de concentración mediante enmiendas a la Ley 355-1999.¹⁶³

Sobre el Artículo 13.52 – Rótulos y Anuncios, ACIRA señala que, aunque el artículo aparenta preservar la Ley 355-1999 para los aspectos sustantivos, la protección queda inmediatamente debilitada al disponer que los procesos de esa ley "se entenderán enmendados" para conformarlos al Código y al Reglamento Único. El problema es que en el sistema propuesto los "procesos" no son separables de los parámetros sustantivos que determinan si un trámite es ministerial o discrecional; si el Reglamento Único introduce nuevos parámetros de diseño, altura, separación o iluminación no previstos en la Ley 355, una solicitud que hoy se tramita ministerialmente podría quedar reclasificada como discrecional, desplazando en la práctica la ley especial por la vía reglamentaria sin intervención legislativa expresa. Leído junto a la cláusula de supremacía del Artículo 1.05, este mecanismo viola el principio de que la derogación tácita no se presume y la ley especial no cede ante la ley general salvo expresión legislativa clara o incompatibilidad irreconciliable.¹⁶⁴

ACIRA presento varias recomendaciones de enmienda: eliminar del Artículo 7.07 toda referencia a rótulos y anuncios, reservando cualquier regulación sobre moratorias en ese medio para legislación especial que atienda directamente las exigencias constitucionales; enmendar el Artículo 7.07 para proteger expresamente contratos ya perfeccionados, campañas multijurisdiccionales y estructuras ya construidas que dependan de permisos ulteriores, o en su defecto establecer un mecanismo transitorio constitucionalmente adecuado; enmendar el Artículo 13.52 para limitar expresamente la armonización con el Código y el Reglamento Único a aspectos estrictamente administrativos y de trámite radicación, notificación, expedientes, coordinación

¹⁶³ Véase, Memorial Explicativo de la ACIRA.

¹⁶⁴ Véase, Memorial Explicativo de la APC.

interagencial, disponiendo que ningún reglamento podrá alterar los parámetros sustantivos, criterios de adjudicación ni clasificación ministerial o discrecional de la Ley 355-1999 salvo enmienda legislativa expresa; y añadir una cláusula de compatibilidad federal que exija consulta y certificación de cumplimiento con el 23 U.S.C. §131 y el 23 C.F.R. Part 750 antes de implantar reglamentos, moratorias o medidas que afecten anuncios visibles desde carreteras sujetas al esquema federal de control de publicidad exterior.¹⁶⁵

TerraTek Engineering Group, PSC

TerraTek Engineering Group apoya el propósito del P. del S. 1183 y avala el diagnóstico que lo sustenta, compareciendo con recomendaciones técnicas específicas desde la perspectiva del sector de residuos sólidos regulado bajo programas federales delegados. Su análisis parte de una realidad concreta: los proyectos de infraestructura de vertederos municipales dependen de financiamiento federal de USDA Rural Development, FEMA y fondos CDBG-DR con plazos de ejecución que el sistema estatal de permisos frecuentemente no puede cumplir, con el riesgo real de pérdida de fondos ya comprometidos cuando modificaciones de diseño requeridas por agencias federales obligan a tramitar permisos adicionales ante agencias estatales distintas.¹⁶⁶

Sus cuatro señalamientos principales son: primero, que la disposición del Código sobre Proyectos de Impacto Socioeconómico Prioritario; que incluye proyectos financiados con fondos federales, es la de mayor potencial de impacto positivo para este sector, y recomienda que el Reglamento Único confirme expresamente la elegibilidad de instalaciones de residuos sólidos bajo ese proceso expedito; segundo, que el Código transfiere a la OCP la emisión de todos los permisos de vertederos sin garantizar que cuente con personal técnico especializado en RCRA Subtitle D, creando un riesgo de que

¹⁶⁵ Id.

¹⁶⁶ Véase, Memorial Explicativo de la Terra Tek- Engineering Group.

EPA determine que Puerto Rico ya no cumple con los requisitos de la delegación federal y reasuma la administración directa del programa, y propone una unidad técnica especializada en la OCP, recomendación vinculante del DRNA para permisos bajo ese programa y un protocolo formal de coordinación OCP-DRNA; tercero, que el Artículo 1.08 no define qué constituye la culminación de la transición del programa RCRA ni establece plazos para la revisión de EPA, recomendando un protocolo interino claro y una disposición subsidiaria para el caso en que la transferencia no se complete dentro de 18 meses; y cuarto, que el Reglamento Único debe establecer como obras exentas las modificaciones de diseño requeridas por agencias federales durante la construcción y crear exclusiones categóricas para instalaciones con permisos federales vigentes que eviten duplicar evaluaciones ya realizadas bajo NEPA.¹⁶⁷

Centro Unido de Detallistas (CUD)

El CUD, organización empresarial con más de ciento veinte (120) años representando cerca de ciento sesenta y nueve (169) categorías de pequeñas y medianas empresas, comparece apoyando los objetivos de ambas medidas, pero condicionando su respaldo total a que se incorporen sus recomendaciones. La organización advierte que el mayor problema histórico no ha sido la falta de diagnóstico sino la falta de ejecución, señalando que lleva ocho (8) años participando en investigaciones sobre permisos sin ver soluciones implementadas.¹⁶⁸

El CUD apoya de ambas medidas: la conversión del Permiso Único en Registro de Uso de carácter in rem sin renovaciones anuales, la eliminación de documentación redundante que ya obra en poder del gobierno, la delegación del Reglamento Único al DDEC en lugar de la Junta de Planificación, el sistema de plataforma unificada, la

¹⁶⁷ Id.

¹⁶⁸ Véase, Memorial Explicativo del CUD.

asignación aleatoria de Profesionales Autorizados para garantizar transparencia, y el fortalecimiento de mecanismos de fiscalización sobre dichos profesionales.¹⁶⁹

Sus objeciones principales apuntan a ambas medidas: se opone a que el Reglamento Único y sus enmiendas queden exentos de los procesos de participación ciudadana bajo la Ley 38-2017 y la Ley 454-2000, esta última específicamente diseñada para evaluar impacto en Pymes. También objeta la cláusula de supremacía que podría dejar sin efecto reglamentos de agencias reguladoras con requisitos esenciales de operación, y advierte contra la centralización acelerada en la OGPe de licencias que requieren conocimiento técnico especializado de otras agencias.¹⁷⁰

El CUD solicita que ambas medidas sean enmendadas para incorporar sus recomendaciones antes de brindar apoyo total, enfatizando que la reforma no puede lograrse a expensas de la fiscalización ni de la protección de los derechos adquiridos por los negocios existentes.

V. ORGANIZACIONES AMBIENTALES, COMUNITARIAS, POLITICAS Y DE SOCIEDAD CIVIL

Miguel Canals, PhD, Director del UPRM Center for Applied Ocean Science and Engineering

El Dr. Canals comparece exclusivamente para objetar la definición de Zona Marítimo Terrestre propuesta en la página quinientos noventa y seis (596), del PS 1183, aportando análisis técnico científico desde su especialidad en olas, mareas y oceanografía costera. Aclara que no es agrimensor ni realiza deslindes, pero que la definición propuesta recae precisamente en su campo de experticia.¹⁷¹

¹⁶⁹ Id.

¹⁷⁰ Id.

¹⁷¹ Véase, Memorial Explicativo del Oceanógrafo, Dr. Miguel Canals.

Su objeción central es que Puerto Rico tiene un régimen micromareal donde la amplitud de marea de apenas 9 pulgadas desde el nivel promedio hasta la pleamar mayor; es el proceso costero menos relevante de la Isla. Los procesos que realmente gobiernan nuestra costa son el oleaje, las tormentas y la variabilidad climática, todos de magnitud muy superior a la marea. La definición propuesta en el PS 1183 utilizaría la línea del Nivel Medio de Pleamar Mayor como límite del dominio público, lo que en la práctica significaría que la playa pública quedaría reducida a la franja mojada entre la marea baja y la marea alta equivalente a subir un escalón y medio desde el aguamientras que la playa seca pasaría a ser bien de dominio particular.¹⁷²

El Dr. Canals documenta tres consecuencias concretas. Primero, la privatización de la playa seca: la propia definición del PS 1183 establece explícitamente que "tierra adentro de la zona marítimo terrestre comienzan los bienes de dominio particular", convirtiendo el acceso comercial a las playas en un privilegio sujeto a la voluntad del propietario colindante, con pérdida de ingresos por concesiones del DRNA y desaparición del sustento económico de instructores de surf, alquiladores de equipo, operadores turísticos y quiosqueros. Segundo, la incertidumbre técnica irreproducible: aplicando el criterio mareal al mismo tramo costero de Ocean Park durante veinte (20) años se obtienen cuarenta y nueve (49) deslindes diferentes, pues la línea de marea alta varía constantemente por acreción estacional, erosión y oleaje concurrente, haciendo jurídicamente inoperante cualquier deslinde. Tercero, la incompatibilidad con el modelo de la jurisdicción más comparable: Hawái, archipiélago tropical y micromareal como Puerto Rico, delimita el dominio público costero por el alcance máximo del oleaje evidenciado por la línea de vegetación, no por la marea, precisamente porque reconoce que en regímenes micromareales la marea no produce una referencia estable.¹⁷³

¹⁷² Id.

¹⁷³ Véase, Memorial Explicativo del Oceanógrafo, Dr. Miguel Canals.

Presenta además un escrito suplementario dirigido previamente a la Comisión de Turismo del Senado sobre el PC 25, que contiene la misma definición, abundando en los fundamentos técnicos de su oposición y planteando seis preguntas que, a su juicio, deben responderse con datos cuantitativos antes de tomar acción legislativa sobre esta definición.¹⁷⁴

El Dr. Canals solicita que el PS 1183 no utilice la definición de Zona Marítimo Terrestre según propuesta, y recomienda que este asunto sea atendido en legislación especial separada con participación de oceanógrafos y científicos costeros.¹⁷⁵

Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras

El Fideicomiso comparece en oposición a la derogación de la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”, contenida en el PS 1183, documentando su trabajo desde 2018 y advirtiendo que su eliminación sería un golpe irreversible a décadas de esfuerzo comunitario.

La ponencia contextualiza el declive histórico de Río Piedras que antes de ser subsumido en San Juan en 1951 tenía ciento cuarenta y cuatro mil (144,000) habitantes y era el principal centro comercial, universitario y cultural del país. Como resultado de políticas fallidas de desparrame urbano, abandono de centros urbanos tradicionales y tragedias como la explosión en la tienda Humberto Vidal en 1996. La Ley 75, aprobada precisamente para atender esa singularidad, creó un marco institucional integrado que incluye el Fideicomiso, el Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario, la Junta Comunitaria del Casco Urbano, el Centro CAUCE adscrito a la UPR y el Cuerpo Consultivo para el Desarrollo.¹⁷⁶

¹⁷⁴ Id.

¹⁷⁵ Id.

¹⁷⁶ Véase, Memorial Explicativo del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras.

El Fideicomiso documenta resultados concretos desde su operación: adquisición y rehabilitación del Cine y Teatro Paradise como centro cultural permanente, la Casa Cultural Ruth Hernández, proyectos de vivienda asequible en solares transferidos por el Municipio de San Juan con fondos CDBG-MIT en proceso, el proyecto de vivienda en el complejo La Milagrosa en etapas finales de asignación de fondos, la rehabilitación del edificio de calle Vallejo 1121 con espacio de trabajo compartido, y la adquisición de un solar en la comunidad Blondet para centro comunal. A estas gestiones se suman cerca de \$6.5 millones en subvenciones gestionadas con fundaciones, además de la subvención municipal.¹⁷⁷

La ponencia advierte que derogar la Ley 75 debilitaría la participación ciudadana, desmantelaría los espacios de coordinación interagencial vigentes, abandonaría la planificación participativa, aumentaría el riesgo de desplazamiento comunitario y pondría en riesgo la adquisición de propiedades para vivienda asequible. Señala no conocer la razón detrás de la derogación propuesta, pero la califica como un acto fuera de toda lógica y de gran insensibilidad hacia las comunidades que han luchado por permanecer.¹⁷⁸ Es importante, señalar que esta Comisión acogió su petición y en el Proyecto Sustitutivo no se deroga la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”.

El Fideicomiso recomienda a la Comisión ampliar la participación ciudadana en los procesos de permisos, reconocer la diversidad territorial de cada municipio y barrio, y evitar la estandarización de distritos de calificación uniformes que niegan la diversidad física, natural y social del territorio.

Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras (CAUCE)

¹⁷⁷ Id.

¹⁷⁸ Véase, Memorial Explicativo del Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras.

El Grupo de Trabajo Interagencial y Comunitario para Río Piedras comparece en oposición exclusiva a las disposiciones del PS 1183 que derogarían la Ley Núm. 75-1995, conocida como la Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras. El ponente, comerciante en el casco urbano desde 2009, aclara que el Grupo no se opone a la reforma de permisos ni a la agilización de procesos gubernamentales, necesidades que reconoce y vive directamente; sino específicamente al desmantelamiento de un instrumento de política pública que ha demostrado resultados concretos.¹⁷⁹

La Ley 75 creó dos herramientas centrales: el Grupo de Trabajo Interagencial que coordina agencias estatales, municipales, la Universidad de Puerto Rico y la comunidad para atender de forma ágil los problemas de Río Piedras, y el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras, mecanismo para adquirir y desarrollar propiedades en abandono con fines de vivienda asequible, cultura y actividad económica comunitaria. El ponente documenta resultados concretos de ambos instrumentos, incluyendo los Sábados de Mercado que reúnen cerca de trescientos (300) artesanos regularmente, el proyecto de aproximadamente cien (100) apartamentos en las antiguas instalaciones del Colegio La Milagrosa, la reconversión del antiguo teatro Paradise en centro cultural, y la coordinación efectiva durante los huracanes Irma, María, Fiona y la pandemia. Señala además que el propio alcalde de San Juan, Miguel Romero Lugo, se ha expresado en contra de la derogación.¹⁸⁰

La ponencia advierte que derogar la Ley 75 fragmentaría la coordinación interagencial, colocaría en incertidumbre legal al Fideicomiso, cuya continuidad el propio PS 1183 deja sin resolver y eliminaría espacios institucionales de participación ciudadana

¹⁷⁹ Véase, Memorial Explicativo del CAUCE.

¹⁸⁰ Véase, Memorial Explicativo del CAUCE.

que tardaron décadas en construirse, trasladando el poder al gobierno central sin resolver ninguno de los problemas burocráticos que la reforma pretende atender.¹⁸¹

El Grupo solicita que se rechace y elimine toda disposición del PS 1183 dirigida a derogar o debilitar la Ley 75-1995, sosteniendo que la eficiencia gubernamental nunca debe alcanzarse a costa del trabajo comunitario ni de mecanismos de participación ciudadana que están rindiendo resultados positivos. Es importante, señalar que esta Comisión acogió su petición y en el Proyecto Sustitutivo no se deroga la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como “Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras”.

Hispanic Federation

Hispanic Federation comparece desde su compromiso con los principios de justicia, transparencia, participación ciudadana, sostenibilidad y protección de derechos fundamentales, particularmente en el marco de los retos que el cambio climático genera en comunidades históricamente marginadas. Reconoce los retos del sistema vigente, pero concluye que ambas medidas requieren enmiendas sustanciales antes de su aprobación.¹⁸²

Sobre el PS 1173, la organización señala que, aunque los propósitos son loables, el proyecto representa la renuncia explícita del Estado a su rol de planificación al proponer la aprobación ministerial como regla general y limitar la intervención de las agencias a fiscalización ex post facto. Sus tres objeciones principales son: el principio de intensidad de usos sustituye todo el sistema de calificación por zonificación que ya contempla la intensidad en los POT, por una escala que no se desarrolló mediante participación municipal ni ciudadana, resultando en un modelo sin base en ejercicio participativo de planificación territorial; el Registro de Usos declara ministeriales y de otorgación

¹⁸¹ Id.

¹⁸² Véase, Memorial Explicativo del Hispanic Federation.

automática una gama de usos que en algunos casos requieren evaluación de impactos acumulativos, establece una regla de interpretación a favor de la ministerialidad cuando hay duda razonable. Abriendo la puerta a permisos sin análisis de planificación que proteja el interés público y somete incluso los casos no ministeriales a una evaluación automatizada sin proceso adjudicativo ni vistas públicas; y la autocertificación elimina todos los requisitos documentales previos, permitiendo la operación de negocios sin corroborar cumplimiento con sanidad, prevención de incendios y requisitos ambientales, mientras que en construcción el proceso descansa sobre desarrolladores con interés directo en la aprobación y profesionales contratados por los mismos, creando conflictos de interés estructurales con fiscalización relegada a etapas posteriores que expone recursos naturales y patrimonio cultural.¹⁸³

Sobre el PS 1183, Hispanic Federation presenta objeciones detalladas en doce áreas. Sobre la supremacía del Artículo 1.05, rechaza las enmiendas tácitas y recomienda establecer claramente que la agilidad de permisos no puede sobreponerse al alto interés público de planificación territorial, protección ambiental y desarrollo económico sostenible. Sobre la exclusión de la LPAU, recomienda mantenerla en todos los procedimientos y mejorar los mecanismos de participación ciudadana. Sobre la concentración en el DDEC, documenta que la estructura propuesta atenta contra los balances y contrapesos entre el DDEC, la JP y el DRNA en múltiples instancias: el DRNA solo puede comentar el Reglamento Único en 30 días; el Artículo 10.01 limita la jurisdicción del DRNA a fiscalización mientras el DDEC reglamenta la protección del aire, agua y residuos sólidos; el Artículo 7.22 permite al Secretario del DDEC aprobar un POT contra la determinación técnica de la JPU; y el Artículo 8.10 prohíbe al Tribunal de Apelaciones declarar la nulidad del Reglamento Único, lo que viola la separación de

¹⁸³ Id.

poderes. Recomienda no derogar la Ley 75-1975 de la JP para proteger esa independencia.¹⁸⁴

Sobre la Zona Marítimo Terrestre, tema al que dedica el análisis más extenso se opone a la redefinición basada en el nivel medio de pleamar mayor calculado por NOAA sobre 19 años, señalando que esos datos son para navegación e ingeniería costera, no para delimitar dominio público; que se excluyen expresamente las marejadas ciclónicas sin justificación científica; que se omiten criterios topográficos, geográficos e históricos validados científica y legalmente incluyendo dunas, manglares, marismas y estuarios; y que la propuesta prioriza la protección de derechos de titularidad privada por encima de la seguridad costera, la resiliencia climática y el derecho del pueblo al acceso a las playas. Señala que la ZMT es la primera línea de defensa de 44 municipios costeros, más de 1,200 playas y aproximadamente el 60% de la población, y que el CEACC exige delimitar una franja donde no se autoricen nuevas construcciones considerando el nivel del mar, marejadas ciclónicas y oleaje. Recomienda que la delimitación incorpore marejadas ciclónicas y mareas máximas, además del criterio de marejadas no ciclónicas, tomando el que se manifieste más tierra adentro en cada segmento de costa.¹⁸⁵

Sobre la protección de terrenos agrícolas, alerta que el Artículo 10.34 permite reevaluar la necesidad de mantener la reserva de 600,000 cuerdas agrícolas, siendo sumamente preocupante en un país sin paridad en el programa de asistencia nutricional federal que importa más del 85% de sus alimentos. Sobre las Áreas de Protección Especial, objeta que el Artículo 10.29 permita enmendar por vía administrativa las delimitaciones territoriales establecidas en leyes especiales y que el Artículo 10.31 abra la puerta a la desafección de reservas como el Corredor Ecológico del Noreste y la Reserva Especial Agrícola. Sobre el cluster del Artículo 7.32, recomienda eliminar esta figura por no

¹⁸⁴ Véase, Memorial Explicativo del Hispanic Federation.

¹⁸⁵ Véase, Memorial Explicativo del Hispanic Federation.

responder a principios de planificación sostenible. Sobre las transferencias de derechos de desarrollo, objeta que se reconozca un derecho de desarrollo que no existe sobre áreas como humedales, recomendando limitar las transferencias solo a derechos que el proponente tenga conforme a las leyes aplicables. Sobre el injuncion del Artículo 15.10, recomienda eliminar el requisito de fianza por limitar injustamente el acceso a la justicia, y que se derogue la Ley 82-2026. Sobre el Reglamento Único, recomienda no limitar las vistas públicas a tres, mantener vistas presenciales reconociendo la brecha digital, y cumplir con la Ley 416-2004. Sobre Río Piedras y el Caño Martín Peña, apoya las posiciones de sus representantes de no derogar la Ley 75-1995 ni afectar el Proyecto del Caño Martín Peña.¹⁸⁶

Hispanic Federation concluye oponiéndose a la aprobación de ambas medidas según están redactadas, confiando que la Asamblea Legislativa puede lograr la reforma de permisos justa y efectiva que todos quieren, con el desarrollo sostenible del archipiélago como norte.

Ciudadanos del Karso (CDK)

Ciudadanos del Karso reconoce explícitamente la necesidad de reforma del sistema de permisos y los problemas reales del sistema actual, burocracia excesiva, fragmentación, falta de coordinación interagencial, insuficiencia tecnológica y vacantes prolongadas, pero sostiene que los problemas fundamentales son institucionales y administrativos, no el resultado de protecciones ambientales excesivas, y que la reforma debe concentrarse en fortalecer la capacidad técnica del Estado, no en reducir salvaguardas estratégicas.¹⁸⁷

¹⁸⁶ Id.

¹⁸⁷ Véase, Memorial Explicativo de la CDK.

Su tesis central es que el PS 1183 no distingue adecuadamente entre proyectos de bajo impacto, mejoras residenciales, remodelaciones menores, pequeños comercios compatibles con la planificación y proyectos de alto impacto capaces de afectar acuíferos, terrenos agrícolas, ecosistemas sensitivos, recursos culturales o infraestructura crítica. La simplificación apropiada para los primeros no lo es para los segundos. Esta distinción, en su análisis, es la clave de toda política pública de permisos responsable.

CDK fundamenta su análisis en el Artículo VI, Sección 19 de la Constitución, que exige simultáneamente conservación eficaz de recursos naturales y su mayor aprovechamiento para beneficio general de la comunidad, interpretando que el aprovechamiento está sujeto a la conservación y no a la inversa según la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Aplica además el principio de prevención del derecho ambiental moderno, señalando que la contaminación de un acuífero puede requerir décadas de remediación, que la destrucción de una cueva o recurso arqueológico es irreversible, y que la pérdida de terrenos agrícolas productivos suele ser permanente. También invoca el principio emergente de no regresión ambiental, que impide reducir injustificadamente los niveles de protección alcanzados mediante décadas de legislación, investigación y desarrollo institucional.

Sus preocupaciones más específicas giran en torno a cuatro recursos estratégicos. Sobre la **región kárstica**, advierte que, aunque el PS 1183 no deroga expresamente la Ley 292-1999 ni el PRAPEC, instrumento desarrollado sobre ocho años de estudios del DRNA que traduce en reglas prácticas décadas de conocimiento científico sobre el karso. La cláusula de supremacía sobre cualquier otra ley y reglamento las vulnera funcionalmente: una legislación puede permanecer formalmente vigente mientras pierde efectividad práctica cuando se reducen los mecanismos de evaluación especializada o se sustituye la revisión independiente por certificación privada. Califica la región kárstica como infraestructura natural crítica cuyos acuíferos del norte sustentan directamente a

industrias manufactureras, farmacéuticas y tecnológicas que generan miles de empleos, exportaciones y recaudos contributivos, haciendo de su protección también una política industrial. Sobre los **terrenos agrícolas**, señala que Puerto Rico importa entre el 85-90% de sus alimentos y que la urbanización de terrenos productivos es irreversible, constituyendo su protección una política de seguridad nacional y resiliencia económica. Sobre los **recursos arqueológicos e históricos**, advierte que la pérdida de información histórica es permanente y que la identificación temprana debe mantenerse como requisito. Sobre la **concentración en el DDEC**, reitera que coordinación no equivale a concentración excesiva de las funciones de planificación, evaluación, autorización y fiscalización cumplen propósitos distintos dentro del sistema de gobernanza y su concentración puede reducir controles independientes.¹⁸⁸

Sus recomendaciones legislativas incluyen incorporar cláusulas expresas de protección para la Ley 292-1999 y el PRAPEC; reconocer la seguridad hídrica como política pública fundamental y la región kárstica como infraestructura natural crítica; mantener revisión especializada del Estado para proyectos en la región kárstica, acuíferos, terrenos agrícolas y recursos culturales; permitir mayor uso de Profesionales Autorizados en proyectos de bajo impacto pero con límites claramente definidos sobre el conflicto de interés del proponente que los contrata; fortalecer la capacidad técnica del DRNA y la JP; modernizar sistemas tecnológicos; reducir vacantes y promover reclutamiento por mérito; preservar mecanismos de participación ciudadana, transparencia, revisión administrativa y judicial; e incorporar criterios de resiliencia climática dentro de la evaluación de proyectos.¹⁸⁹

Ciudadanos del Karso concluye con el lema "Reforma de permisos sí; desprotección ambiental no", recomendando que el PS 1183 sea sustancialmente

¹⁸⁸ Véase, Memorial Explicativo de la CDK.

¹⁸⁹ Véase, Memorial Explicativo de la CDK.

enmendado antes de su aprobación final para asegurar que la modernización administrativa agilice proyectos de bajo impacto mientras preserva las salvaguardas necesarias para proteger recursos esenciales para la salud pública, la seguridad hídrica, la resiliencia climática y el desarrollo económico sostenible de las generaciones presentes y futuras.¹⁹⁰

Frente Unido Pro-Defensa del Valle de Lajas

El Frente Unido comparece desde su experiencia directa en la defensa de las reservas agrícolas de Puerto Rico, documentando que Puerto Rico ha perdido el setenta por ciento (70%) de sus terrenos agrícolas en los últimos cincuenta y ocho (58) años de 1,641,042 cuerdas en 1964 a 494,481 en 2022 según el Censo Agrícola Federal, en un contexto donde el país importa aproximadamente el 85% de sus alimentos. Su tesis central en ambos memoriales es que la eficiencia administrativa no puede lograrse a costa de la participación ciudadana, la protección de recursos naturales, la conservación de terrenos agrícolas ni la planificación territorial responsable. Ambas medidas, a su juicio, "aparentan haber perdido la memoria" del trabajo riguroso y costoso que representó el Plan de Uso de Terrenos aprobado en 2015, que identificó aproximadamente 636,000 cuerdas de valor agrícola. Añade que ambos proyectos han sido discutidos sin la participación de la Escuela de Planificación de la UPR, el Colegio de Agrónomos, la Asociación de Agricultores y otras organizaciones agrícolas y ambientales, lo que hace imposible una planificación responsable.¹⁹¹

Sobre el PS 1173, el Frente advierte que, aunque se presenta como medida de simplificación de trámites, su alcance excede ampliamente la agilización administrativa al establecer la intensidad de uso como criterio rector, limitar severamente la discreción administrativa, permitir que el historial del predio y de propiedades colindantes

¹⁹⁰ Id.

¹⁹¹ Véase, Memorial Explicativo del Frente Unido Pro-Defensa del Valle de Lajas.

determine usos futuros y trasladar la fiscalización a etapas posteriores. El mecanismo de intensidad máxima que puede surgir del historial catastral o de la colindancia genera un efecto acumulativo de expansión urbana que puede facilitar la fragmentación y desaparición de terrenos agrícolas productivos — pues no distingue entre usos históricos accidentales y los mejores usos futuros. El proyecto apenas menciona categorías agrícolas especiales sin establecer mecanismos sustantivos contra la conversión de terrenos. La evaluación ambiental queda reducida a una excepción cuando debería ser la regla. La participación ciudadana se restringe a propietarios colindantes directos, siendo insuficiente porque los impactos raramente se limitan a predios colindantes, sino que afectan acuíferos, cuencas, humedales y comunidades completas. Recomienda enmiendas para proteger especialmente suelos agrícolas de Clases I-IV, Reservas Agrícolas y terrenos protegidos; exigir Evaluaciones de Impacto Agrícola y endoso obligatorio del Departamento de Agricultura; ampliar la legitimación a residentes cercanos y organizaciones comunitarias; requerir vistas públicas cuando los proyectos afecten recursos naturales o terrenos agrícolas; y establecer evaluación de impactos acumulativos con principio precautorio.

Sobre el PS 1183, el Frente reitera las mismas preocupaciones y añade objeciones específicas. Sobre el Artículo 10.35, señala que limitar las reservas agrícolas a terrenos de "alta productividad y mecanizabilidad" garantiza la desaparición de la mayoría de los terrenos clasificados como agrícolas en el PUT porque la mayor parte de los terrenos en uso agrícola o con potencial agrícola no cumplen esos dos criterios; los criterios excluirían terrenos en descanso, agroecológicos, de producción especializada y corredores agrícolas estratégicos. Recomienda sustituir ese lenguaje por uno que reconozca "valor agrícola actual o potencial, importancia para la seguridad alimentaria, conectividad con regiones agrícolas existentes, valor para la resiliencia climática o capacidad de producción futura." Advierte además sobre los proyectos de energía renovable fotovoltaica en terrenos agrícolas, señalando que si se continúan ubicando en terrenos llanos y semi-llanos con

acceso a riego, se perderán miles de cuerdas de valor agrícola, y que la descripción de estos proyectos como "agrivoltaicos" es un ejercicio demagógico incompatible con la producción agrícola real. Los proyectos de energía renovable en terrenos de valor agrícola solo deben servir a las necesidades energéticas de los propios agricultores.¹⁹²

El Frente Unido, presenta recomendaciones específicas sobre capacitación: certificación especializada obligatoria para quien evalúe solicitudes sobre terrenos agrícolas, reservas naturales, humedales, acuíferos o zonas kársticas; educación continua de veinte (20) horas anuales en suelos, hidrología, cambio climático, conservación de biodiversidad y cartografía GIS; paneles multidisciplinarios con planificador, agrónomo y científico ambiental para proyectos que afecten terrenos agrícolas o recursos naturales; agrónomo licenciado independiente obligatorio para toda consulta o cambio de uso en terrenos agrícolas; científico ambiental obligatorio para proyectos en reservas, humedales o hábitats críticos; capacitación en el PUT, planes regionales y POT; Escuela de Planificación y Permisos administrada conjuntamente por la JPU, DRNA, Departamento de Agricultura y UPR; requisitos de experiencia mínima de cinco años para evaluadores de proyectos agrícolas o ecológicos; registro público de capacitación accesible a la ciudadanía; y un principio rector de que ninguna determinación pueda emitirse sobre asuntos agrícolas, ecológicos o ambientales sin intervención de personal con preparación académica y experiencia demostrable en la materia específica. Recomienda también crear un Consejo Ciudadano de Planificación con organizaciones agrícolas, ambientales, universidades, colegios profesionales y municipios; incorporar el Principio de Precaución; y eliminar el Artículo 1.05 sobre Supremacía.

El Frente Unido concluye que Puerto Rico necesita un sistema de permisos eficiente pero también un sistema que proteja el territorio; fortalezca la seguridad alimentaria y garantice que las comunidades tengan voz efectiva en las decisiones que

¹⁹² Véase, Memorial Explicativo del Frente Unido Pro-Defensa del Valle de Lajas.

afectan su futuro, recomendando que ambos proyectos sean objeto de enmiendas sustanciales antes de cualquier consideración final.

Protege Punta La Bandera

Protege Punta La Bandera comparece desde la experiencia directa de haber utilizado el Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, antes de la enmienda de la Ley 82-2022, para solicitar la revocación de un permiso de movimiento de tierra en defensa de recursos naturales de alto valor ecológico en Luquillo. Su ponencia no objeta el proyecto en su totalidad, sino que presenta un análisis técnico comparativo artículo por artículo entre el mecanismo vigente de injunction ciudadano y el nuevo Artículo 15.10 del PS 1183, concluyendo que el nuevo esquema convierte lo que hoy es un remedio ciudadano ágil y accesible en uno excepcional, costoso y de alto riesgo.¹⁹³

El cambio estructural más fundamental es la conversión del Artículo 14.1, que permitía injunction, mandamus, sentencia declaratoria o cualquier acción adecuada, en un injunction estatutario exclusivo que es el único y exclusivo mecanismo procesal disponible para esos remedios. Esto elimina la flexibilidad procesal y facilita desestimaciones por no encajar exactamente en el Artículo 15.10.¹⁹⁴

Los cinco cambios que la organización identifica como barreras reales de acceso a la justicia son los siguientes. Primero, la fianza mínima del 10% del costo total del proyecto como condición previa a cualquier orden de paralización de obra autorizada equivalente a \$500,000 para un proyecto de \$5 millones y a \$5 millones para uno de \$50 millones; resulta prohibitiva para vecinos, comunidades y organizaciones sin fines de lucro. La excepción de colindante inmediato es insuficiente porque excluye a personas agraviadas que no sean geográficamente colindantes inmediatas, aunque estén

¹⁹³ Véase, Memorial Explicativo de Protege Punta La Bandera.

¹⁹⁴ Véase, Memorial Explicativo de Protege Punta La Bandera.

directamente afectadas. Segundo, la legitimación exige ahora demostrar un interés legítimo con mayor precisión y quantum de prueba. Tercero, para paralizar una obra con permiso vigente se requiere desde el inicio una declaración jurada de un profesional competente que establezca el riesgo específico, la cadena causal, la inminencia e irreparabilidad del daño y por qué medidas menos onerosas no son suficientes, convirtiendo el injunction en un recurso técnico y costoso desde la etapa inicial. Cuarto, las causales de revocación se endurecen: ya no basta demostrar información incorrecta, ahora debe probarse que el error no es subsanable, que altera la naturaleza del trámite o que indujo a error sobre un hecho material, lo que crea un mini-juicio pericial como condición de acceso al tribunal. Quinto, la demolición se convierte en remedio excepcional porque el demandado puede presentar una solicitud de regularización que desplaza la carga al demandante de probar que la obra no es susceptible de regularizarse y que la solicitud fue presentada únicamente para retrasar la demolición, creando un incentivo estructural al incumplimiento.¹⁹⁵

Adicionalmente, el proyecto amplía los términos judiciales de vista en diez (10) días y sentencia en veinte (20) días a vista en veinte (20) días y sentencia en treinta (30) días, dando más tiempo a que las obras avancen antes de adjudicarse el remedio; duplica el riesgo económico al añadir una penalidad adicional equivalente o mayor a los honorarios de abogado cuando el tribunal determine que el recurso fue frívolo o dilatorio; e incrementa el riesgo de desestimación procesal al requerir como partes indispensables al ente adjudicador, al dueño del proyecto y al Profesional Licenciado cuando se alegue certificación incorrecta.¹⁹⁶

Protege Punta La Bandera solicita que no se aprueben las enmiendas propuestas al remedio de injunction y que se restituya el lenguaje y alcance del Artículo 14.1 de la Ley 161-2009 según existía antes de la Ley 82-2022, preservando un mecanismo judicial

¹⁹⁵ Véase, Memorial Explicativo de Protege Punta La Bandera.

¹⁹⁶ Id.

ágil, accesible y efectivo para que comunidades, ciudadanos y organizaciones puedan impugnar permisos ilegales, solicitar su revocación y proteger el interés público.¹⁹⁷

Fundación El Urbanista, Inc.

La Fundación El Urbanista comparte el objetivo de simplificar procesos y mejorar la eficiencia gubernamental, pero concluye que el PS 1183 presenta deficiencias sustanciales que ameritan revisión antes de su aprobación. Articula su posición en torno a cinco principios que toda reforma debe respetar: la planificación debe dirigir los permisos, no al revés; la eficiencia no puede sustituir el análisis técnico; el desarrollo económico y la protección territorial son objetivos complementarios; la autonomía municipal debe fortalecerse; y la resiliencia climática debe incorporarse como criterio obligatorio.¹⁹⁸

Sus cuatro objeciones principales son: la concentración institucional en el DDEC; entidad de promoción económica, de funciones estratégicas de planificación, permisos y adjudicación que requieren independencia técnica para evaluar factores sociales, ambientales, fiscales y culturales de manera integrada; el debilitamiento de la planificación territorial al enfatizar procesos de autorización sobre los instrumentos de planificación, sin atender problemas estructurales como el desparramamiento urbano, la pérdida de terrenos agrícolas, la vulnerabilidad climática, la erosión costera, la escasez de agua y la desigualdad territorial que no se resuelven agilizando permisos; la reducción de la autonomía municipal construida durante más de tres décadas de política pública de descentralización; y la ausencia de integración climática, señalando que una reforma de esta magnitud no puede omitir criterios obligatorios de adaptación climática, aumento del nivel del mar, erosión costera, estrés hídrico, calor extremo y eventos extremos de precipitación que son realidades simultáneas en el Puerto Rico actual. Añade que la

¹⁹⁷ Id.

¹⁹⁸ Véase, Memorial Explicativo de Fundación El Urbanista Inc.

delegación de numerosos asuntos sustantivos a reglamentación futura limita la capacidad de evaluación legislativa, y que no se presenta evidencia de que los costos fiscales y operacionales de la reorganización, sistemas tecnológicos, capacitación, transición y pérdida de conocimiento institucional hayan sido analizados, ni que se tomaron en consideración los hallazgos del Informe Final del Comité para la Simplificación del Sistema de Permisos.¹⁹⁹

La Fundación advierte, a la luz de las lecciones de reformas anteriores desde 2009, que la reorganización institucional por sí sola no garantiza mejor gobernanza territorial y que múltiples esfuerzos anteriores produjeron controversias técnicas, impugnaciones administrativas y litigios que generaron períodos de incertidumbre regulatoria, ciclo que el PS 1183 corre el riesgo de repetir.

Sus observaciones técnicas específicas incluyen: garantizar autonomía funcional e independencia técnica de la JPU respecto al DDEC; requerir representación interdisciplinaria en la Junta Adjudicativa incluyendo obligatoriamente un Planificador Profesional Licenciado; mantener quórum de tres miembros en determinaciones discrecionales; incorporar criterios cuantificables para proyectos de impacto regional; limitar certificaciones privadas de disponibilidad de infraestructura pública; restringir las intervenciones estatales en los POT municipales a circunstancias extraordinarias; requerir análisis de capacidad de infraestructura, agua, movilidad, impacto fiscal y resiliencia climática para expansiones urbanas; y eliminar la fianza como condición para solicitar la paralización de permisos del Artículo 15.10(d), calificándola como discriminatoria por capacidad económica. Recomendamos además que todo proyecto que se autorice mediante mecanismos expeditos o autocertificación deba acompañarse de una

¹⁹⁹ Id.

fianza no menor del 10% del costo total del proyecto como garantía financiera para responder por daños ambientales, incumplimientos o costos de mitigación.²⁰⁰

La Fundación El Urbanista recomienda posponer la consideración final del proyecto hasta completar análisis técnicos, fiscales, institucionales y climáticos independientes; evaluar su compatibilidad con el Plan de Uso de Terrenos y con la Ley 33-2019 de resiliencia climática; solicitar participación formal de municipios, planificadores, universidades y organizaciones ambientales; y presentar una versión revisada que fortalezca la planificación territorial como función rectora del sistema, capaz de armonizar crecimiento económico, protección ambiental, resiliencia climática, autonomía municipal y seguridad jurídica.

La Brega y Fuerza en Acción

La Brega y Fuerza En Acción comparece en representación de la diáspora puertorriqueña y de las comunidades pesqueras locales con quienes ha colaborado directamente, señalando que la pesca comercial aporta casi un millón de dólares a la economía local y que los cooperativistas de pescadores actúan como cuidadores esenciales de ríos, playas y poblaciones de peces. Su argumento central es que solo unos pocos se beneficiarán del PS 1183 mientras muchos más se verán perjudicados, particularmente las comunidades costeras cuyo sustento depende del acceso libre a las playas.²⁰¹

Presenta cuatro objeciones sustantivas. Primero, la cláusula de supremacía legal representa un riesgo directo para el marco ambiental de Puerto Rico al desplazar cualquier salvaguarda que pueda considerarse obstáculo para un proyecto de desarrollo, anulando los procesos de evaluación de impacto ambiental. Segundo, la redefinición de

²⁰⁰ Véase, Memorial Explicativo de Fundación El Urbanista Inc.

²⁰¹ Véase, Memorial Explicativo de La Brega y Fuerza en Acción.

la Zona Marítimo Terrestre limita la protección pública estrictamente a la línea de marea alta, abriendo la "playa seca" a la propiedad privada y al desarrollo excesivo, restringiendo el acceso de pescadores, familias y vecinos, ignorando los principios científicos de la dinámica costera y representando una pérdida neta de patrimonio público en un momento de severa erosión costera. Tercero, la dependencia desproporcionada en certificaciones profesionales privadas, en sustitución de la evaluación técnica del DRNA y otras agencias estatales debilita la inspección preventiva y aumenta el riesgo de construcciones ilegales en áreas ecológicamente sensibles. Cuarto, el proyecto impone tarifas elevadas para presentar desafíos públicos a proyectos que violen regulaciones ambientales, desincentivando la participación ciudadana y la toma de decisiones comunitaria, y permitiendo que proyectos avancen sin la supervisión ni colaboración adecuadas.²⁰²

La Brega y Fuerza En Acción solicita que la Comisión rechace el PS 1183, afirmando que el desarrollo sostenible de Puerto Rico debe basarse en la protección de su geografía y la seguridad de su población, no en la desregulación de su patrimonio ecológico.

Sierra Club Puerto Rico

Sierra Club Puerto Rico abre su memorial advirtiendo sobre el propio proceso legislativo: las vistas públicas han escuchado principalmente a agencias de gobierno, municipios y sectores que se beneficiarían de la aprobación, pero no a organizaciones vecinales ni ambientales, y el tiempo disponible ha sido insuficiente para evaluar el efecto acumulativo de cambios distribuidos a través de cientos de páginas y decenas de leyes.²⁰³

²⁰² Véase, Memorial Explicativo de La Brega y Fuerza en Acción.

²⁰³ Véase, Memorial Explicativo de Sierra Club P.R.

Su argumento central es que el PS 1183 no es una reforma administrativa sino una transformación profunda de la estructura institucional encargada de la planificación territorial, la protección ambiental y la administración de bienes públicos, cuyos problemas principales son cinco:²⁰⁴

Concentración en el DDEC. La medida traslada al DDEC, cuyo mandato primario es el desarrollo económico; la evaluación de impactos sobre hábitats, permisos de calidad de aire, regulación de canteras, manejo de desperdicios peligrosos, evaluación arqueológica y regulación de la zona marítimo terrestre, entre otras funciones antes distribuidas entre agencias especializadas. Como ejemplo ilustrativo, el DRNA ya no podría designar una especie como vulnerable sin la aprobación previa del DDEC, subordinando decisiones científicas a criterios económicos. El sistema anterior respondía a una lógica de balance ente el DRNA como perito ambiental, Junta de Planificación como perito territorial y el ICP como perito cultural asuntos que el proyecto integra dentro de una misma cadena de mando con interés institucional en la aprobación rápida de proyectos.²⁰⁵

Amenaza al Plan de Uso de Terrenos y eliminación del debido proceso. El PUT, instrumento de mayor jerarquía territorial en Puerto Rico, desarrollado mediante años de participación ciudadana y con reconocimiento expreso en PROMESA, quedaría subordinado al Código y al Reglamento Único que redactará el DDEC en ciento ochenta (180) días. La exclusión de la LPAU elimina el marco que garantiza a la ciudadanía vistas públicas antes de decisiones que afectan el territorio, estándares mínimos de adjudicación, el derecho a impugnar ante foros independientes y protección contra

²⁰⁴ Id.

²⁰⁵ Véase, Memorial Explicativo de Sierra Club P.R.

decisiones arbitrarias, sustituyéndolo por procedimientos diseñados internamente por la misma agencia que adjudica.²⁰⁶

Delegación a profesionales privados. El proyecto expande el rol de profesionales contratados y remunerados por los mismos intereses privados que procuran la aprobación de los proyectos que ellos mismos evalúan, incluyendo la expedición de determinaciones de no impacto ambiental que eximen del proceso de DIA. El proyecto exime a esos profesionales de responsabilidad civil y los excluye de conflicto de interés por el mero hecho de haber sido contratados, contrasentido jurídico que desnaturaliza la función regulatoria. Cita casos concretos como el Condominio Sol y Playa en Rincón y las construcciones ilegales documentadas en la Reserva Natural de Aguirre como evidencia de los resultados que produce ese modelo sin fiscalización independiente adecuada.

Ausencia total de consideraciones climáticas. En más de ochocientas páginas el proyecto no contiene una sola mención al cambio climático ni al Plan de Cambio Climático pendiente de adopción, pese a que Puerto Rico enfrenta proyecciones de aumento del nivel del mar de entre 0.33 y 3.75 metros para finales del siglo y procesos simultáneos de erosión costera, sequías y eventos extremos de precipitación.²⁰⁷

Riesgo para recursos naturales, agrícolas y costas. La redefinición de la ZMT usando datos NOAA de promedio de pleamar, en lugar del criterio actual de mayores olas en temporales; lo que produce una franja costera más estrecha, con menos dominio público y más áreas disponibles para apropiación privada, precisamente cuando la protección costera debería ampliarse ante el cambio climático. La medida introduce criterios de "alta productividad y mecanizabilidad" para mantener clasificaciones de Reserva Agrícola, exponiendo el Corredor Agrícola de la Costa Sur, el Valle de Lajas con más de 48,000 cuerdas, y la Reserva Agrícola de la Costa Norte a recategorización —

²⁰⁶ Id.

²⁰⁷ Véase, Memorial Explicativo de Sierra Club P.R.

crítico en un archipiélago que importa entre el 85% y el 90% de sus alimentos. El mecanismo de desafección que libera áreas protegidas si transcurren cinco años sin que el Estado las adquiera, sin evaluación ambiental independiente ni participación ciudadana, constituye una puerta abierta a la pérdida irreversible de ecosistemas. La aglutinación de reservas naturales, agrícolas, sitios arqueológicos, zonas históricas y bosques bajo una sola categoría de "Áreas de Protección Especial" con política simultánea de aprovechamiento económico para evitar su "inmovilización improductiva" califica como improductivos ecosistemas que proveen servicios de filtración de acuíferos, protección ante inundaciones, captación de carbono y protección costera ante huracanes decisión ideológica, no técnica.²⁰⁸

El Sierra Club propone seis alternativas concretas: fortalecimiento institucional con recursos adecuados para el DRNA, la JP y las agencias especializadas como solución principal a los retrasos; modernización tecnológica con ventanilla única digital real e interoperabilidad entre agencias; clasificación diferenciada de proyectos que reserve la agilización para bajo impacto genuino; coordinación interagencial mediante protocolos y plazos máximos sin eliminar la especialización institucional; alineación explícita con los objetivos de resiliencia climática; y evaluación rigurosa de la experiencia del modelo de profesionales acreditados antes de expandirlo.²⁰⁹

El Sierra Club Puerto Rico solicita que esta Honorable Comisión no recomiende la aprobación del PS 1183 y promueva en su lugar un proceso amplio, participativo y técnicamente riguroso con vistas públicas adicionales para comunidades y organizaciones, espacios multisectoriales con planificadores, científicos y arqueólogos, y evaluación detallada de los impactos institucionales, ambientales y territoriales de cualquier reforma.

²⁰⁸ Id.

²⁰⁹ Véase, Memorial Explicativo de Sierra Club P.R.

Movimiento Victoria Ciudadana (MVC)

El Movimiento Victoria Ciudadana rechaza ambas medidas por considerar que atentan contra funciones sustantivas e indelegables del gobierno y no contemplan los objetivos de desarrollo económico sostenible e inclusivo que el país necesita. Aunque reconoce que ambos proyectos están redactados en lenguaje de modernización, eficiencia y balance, su análisis de contenido revela lo que describe como un desmantelamiento sistemático del sistema de protección territorial construido durante décadas.²¹⁰

Sus dos objeciones centrales son la delegación de funciones sustantivas del Estado y la eliminación de la participación ciudadana. Sobre la primera, señala que la planificación del desarrollo, la garantía de justicia social y la protección ambiental son funciones que el gobierno central debe retener para cumplir con sus obligaciones constitucionales y que no pueden delegarse a entes privados sin responsabilidad primaria ante el interés público. El trastoque del modelo de pedir permiso para notificar y asumir responsabilidad, delega esas funciones a actores privados, limita la capacidad del Estado de actuar preventivamente ante riesgos no contemplados expresamente, y la fiscalización posterior quedará sin efecto real en ausencia de recursos concretos de personal, presupuesto y estructura de auditorías. Señala que ninguno de los dos proyectos asigna esos recursos, por lo que el incumplimiento sin consecuencias eficaces constituye una desregulación de facto. Sobre la segunda, advierte que vecinos, comunidades y organizaciones no podrán intervenir en la evaluación ambiental de proyectos ministeriales, categoría que las medidas amplían drásticamente, y que la evaluación ambiental queda reducida a una verificación de cumplimiento normativo sin análisis de impacto real.²¹¹

²¹⁰ Véase, Memorial Explicativo del MVC.

²¹¹ Véase, Memorial Explicativo del MVC.

El MVC plantea cuatro premisas de política pública: que los recursos no renovables como los acuíferos, bosques y costas no admiten simplificación en su protección porque su pérdida es irreversible; que la participación ciudadana es el único mecanismo disponible para los sectores sin poder económico para hacer valer sus derechos constitucionales sobre los recursos naturales; que las medidas de desarrollo deben considerar las necesidades específicas de la pequeña empresa, distintas a las de los grandes proyectos; y que la política pública debe estar basada en evidencia y estudios con metodología validada.²¹²

El MVC insta al Senado a rechazar ambas medidas y a elaborar, junto a los sectores ambientalistas, comunitarios, planificadores, jurídicos, empresariales y académicos, un plan de desarrollo, planificación y permisos orientado al desarrollo sostenible e inclusivo.

Para la Naturaleza

Para la Naturaleza reconoce preocupaciones legítimas sobre la complejidad e ineficiencia del sistema actual, pero concluye que el PS 1183 no puede aprobarse en su forma actual porque concentra facultades especializadas en una agencia de promoción económica sin demostrar cómo se preservará la independencia técnica requerida, delega aspectos sustantivos de protección ambiental, histórica y arqueológica a un Reglamento Único aún desconocido, reduce la transparencia y participación pública, altera instrumentos de planificación y protección agrícola sin justificación técnica suficiente, y no presenta evidencia de que el Task Force siguió metodología válida ni que se publicaron los informes anuales que la OGPe debe someter a la Asamblea Legislativa desde 2010 conforme al Artículo 2.16 de la Ley 161-2009.²¹³

²¹² Id.

²¹³ Véase, Memorial Explicativo de Para La Naturaleza.

Sus objeciones específicas principales abarcan los siguientes artículos y capítulos. Sobre el Artículo 1.05, recomienda eliminar la cláusula de supremacía por crear una centralización de poder que otorga autoridad casi absoluta al Secretario del DDEC, genera conflictos legales graves e incertidumbre jurídica y aumenta los litigios. Sobre el Artículo 1.09, el DDEC no debe tener responsabilidades sobre planificación ni permisos. Sobre el Artículo 2.01, la nueva JPU no debe adscribirse al DDEC sino mantenerse a nivel de la Oficina de la Gobernadora con rango de Secretaría, pues la independencia meramente funcional no resulta suficiente cuando la entidad planificadora queda sujeta al mismo aparato que impulsa la inversión que debe armonizar. Sobre la Junta Adjudicativa del Capítulo IV, sus funciones deben regresar a la Junta de Planificación. Sobre los Artículos 1.06, 8.01, 8.03 y 8.10, la exclusión de la LPAU elimina garantías de rango constitucional del debido proceso, el análisis de impacto económico para PYMES, la participación ciudadana y las facultades revisoras del Poder Judicial; recomienda aplicabilidad supletoria de la Ley 38-2017 y retención de la facultad del Tribunal de Apelaciones de declarar la nulidad del Reglamento Único ante incumplimientos materiales del debido proceso.²¹⁴

Sobre el Capítulo VII, objeta todo el capítulo por limitar la JP como ente rector del uso de suelo, eliminar los criterios de la Ley 550-2004 del Plan de Uso de Terrenos y alterar sin justificación la jerarquía establecida. Específicamente objeta que los distritos de zonificación sean genéricos y uniformes establecidos por el Reglamento Único aplicable a toda Puerto Rico, cuando la zonificación es un instrumento de gobierno local que debe responder a las particularidades de cada territorio; que el Artículo 7.22(f) sustituya la aprobación de la Gobernadora por la del Secretario del DDEC en la aprobación del POT, recomendando restituir la aprobación por la Gobernadora; que el Artículo 7.32 permita desarrollos *cluster* dentro de suelo rústico especialmente protegido por razones agrícolas, naturales o de conservación, lo que considera contrario a la

²¹⁴ Véase, Memorial Explicativo de Para La Naturaleza.

legislación vigente y muestra desconocimiento de la planificación territorial; y que el Artículo 7.20 permita que proponentes privados inicien enmiendas al Plan de Expansión Urbana, pues crea un incentivo estructural para que los criterios del proponente condicionen la política territorial.²¹⁵

Sobre el Capítulo X, objeta que el DDEC ejerza facultades sobre la Ley de Aire Limpio, Clean Water Act, RCRA y CERCLA al carecer del conocimiento especializado, reiterando que son el DRNA y otras agencias especializadas las entidades con el personal capacitado. Objeta los subcapítulos de protección del hábitat natural, sitios históricos y recursos arqueológicos por supeditarlos a un Reglamento Único de contenido desconocido excluido de la LPAU y la política pública ambiental, y por trasladar las certificaciones del DRNA y el ICP a la OCP. Objeta el subcapítulo de Áreas de Protección Especial por no definir las claramente, limitarlas a un SIG inexistente, añadir la carga desproporcionada de notificación por correo certificado a todos los propietarios del área, y por el Artículo 10.31 que pretende obligar a la adquisición de propiedad que sea privada "sustancialmente" sin definir ese concepto.²¹⁶

Sobre el Capítulo XIII, objeta la presunción de legalidad y corrección de determinaciones finales mientras el propio Informe del Task Force reconoce que el sistema lleva desde 2009 con deficiencias sin resolver; las exenciones de certificación de hábitat en áreas urbanas no delimitadas en mapas vinculantes; y las lotificaciones de 5 cuerdas permitidas sin análisis de condiciones ambientales, agrícolas, topográficas y de riesgo que generarían especulación sobre el valor de la tierra.

Recomienda además que se adopten matrices de decisión vinculantes y criterios uniformes de interpretación publicables como condición de uniformidad; que las deficiencias operacionales identificadas, sistemas, notificaciones, validaciones y

²¹⁵ Id.

²¹⁶ Véase, Memorial Explicativo de Para La Naturaleza.

coordinación se atiendan mediante cambios administrativos y ajustes reglamentarios puntuales sin recurrir a la derogación de leyes medulares; y que de insistirse en la codificación se establezca un calendario amplio con Comités de Trabajo integrados entre ambas ramas y grupos de interés.²¹⁷

Para la Naturaleza concluye solicitando que se deniegue el proyecto tal como está redactado, aspirando a que el sistema de permisos opere bajo un ordenamiento sensato y coherente que garantice los derechos de la naturaleza y de las personas, y expresando disposición para colaborar en ese proceso.

Coalición Paseo Responsable / Surfrider Foundation – Capítulo de Rincón

La Coalición Paseo Responsable y el capítulo de Rincón de Surfrider Foundation comparecen para refutar la premisa que ha justificado las restricciones al mecanismo de injunction estatutario del Artículo 14.1 de la Ley 161-2009. Presentan un análisis de datos que concluye que los injunctions bajo dicho artículo representan una fracción limitada del universo total de injunctions; que la mayoría de los casos relacionados con permisos son presentados por agencias gubernamentales y municipios, no por ciudadanos; que la Junta de Planificación utiliza el Artículo 14.1 como herramienta de cumplimiento regulatorio; que las organizaciones comunitarias representan una proporción mínima de los casos; y que casi la mitad de los casos revisados terminó con sentencia favorable, estipulación, allanamiento, acuerdo o corrección. No se identificó ningún caso presentado por personas particulares u organizaciones comunitarias que hubiese sido desestimado por frivolidad.²¹⁸

²¹⁷ Id.

²¹⁸ Véase, Memorial Explicativo de la Coalición Paseo Responsable y el capítulo de Rincón de Surfrider Foundation.

Concluyen que cualquier reforma al Artículo 14.1 debe partir de datos reales y no de una percepción anecdótica, y que debilitar el injunction estatutario bajo la premisa de abuso ciudadano podría reducir la capacidad de fiscalización, limitar el acceso a remedios judiciales efectivos y afectar una herramienta que el propio Gobierno utiliza para hacer cumplir la ley. El remedio del Artículo 14.1 debe reconocerse como una garantía mínima de legalidad, cumplimiento y rendición de cuentas dentro del sistema de permisos, no como un obstáculo al desarrollo responsable.

Asociación de Titulares de la Urbanización Villa Dos Pinos, Inc.

La Asociación de Titulares de la Urbanización Villa Dos Pinos, (en adelante “Asociación”), corporación sin fines de lucro que representa a una comunidad netamente residencial cuyos titulares invirtieron bajo zonificación residencial (R-3, hoy R-I) y condiciones restrictivas inscritas en el Registro de la Propiedad, comparece ante la Comisión Especial de la Cámara para expresar su total oposición al P. de la C. 1213, equivalente al P. del S. 1183.²¹⁹ Reconoce la necesidad de procesos gubernamentales eficientes, pero sostiene que la agilización no puede ejecutarse a costa de la degradación de los entornos residenciales, el desmantelamiento de derechos comunitarios ni la pérdida de autonomía municipal.

Fundamenta su oposición en cinco criterios. Primero, la incompatibilidad con un conflicto comunitario vivo contra la proliferación ilegal de alquileres a corto plazo, y advierte que el PC 1213 legalizaría “por la puerta trasera” las violaciones que combate hace cinco años.²²⁰ Segundo, la ampliación de facultades a los Profesionales Autorizados, gestores privados pagados por el proponente. Tercero, la eliminación del consenso ciudadano y el debido proceso, al reducir la notificación a colindantes, eliminar vistas públicas e imponer barreras económicas al acceso a los tribunales. Cuarto, la

²¹⁹ Véase, Memorial Explicativo de La Asociación de Titulares de la Urbanización Villa Dos Pinos sobre el equivalente del P. del S. 1183, pág. 1.

²²⁰ Id., págs. 1-2.

concentración de facultades en el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio y el menoscabo de la autonomía local, al reducir los Planes de Ordenamiento Territorial a reglamentos subordinados. Quinto, el retroceso en protección ambiental, con oposición a las cláusulas de supremacía que amenazan la Zona Marítimo-Terrestre y la Zona Cársica.

En su memorial, la Asociación solicita que (1) **no se apruebe el P. de la C. 1213 (equivalente al P. del S. 1183)**; (2) en la alternativa, que ninguna enmienda al marco de permisos prescinda del consentimiento obligatorio de las asociaciones de residentes y colindantes ante cambios a uso comercial o de hospedaje en urbanizaciones estrictamente residenciales con condiciones restrictivas; y (3) que se detenga el trámite apresurado y se amplíen los calendarios de vistas públicas por regiones.

Comunidades Protectoras del Río Piedras, Inc.

Comunidades Protectoras del Río Piedras, Inc., entidad con ocho años de trayectoria en la defensa del río Piedras, comparece por conducto de su presidente, Jorge Del Río-Pineda, no en oposición general al P. del S. 1173 sino específicamente contra la adscripción de la Oficina Central de Permisos al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC).²²¹ El problema principal que plantean es que se coloca la función regulatoria bajo una agencia cuyo mandato es promover inversión y desarrollo económico, comprometiendo la neutralidad del sistema y la evaluación técnica independiente.

Detalla cuatro riesgos concretos: el ambiental y de uso del territorio, donde el énfasis en “agilizar” sacrifica zonas costeras, humedales, áreas inundables y cuencas (con referencia a Rincón, Piñones y Dorado); la captura regulatoria, al ver los desarrolladores al DDEC como aliado natural; la erosión de la confianza pública; y el menoscabo de la planificación a largo plazo, que exige una visión de veinte (20) a treinta (30) años

²²¹ Véase, Memorial Explicativo de las Comunidades Protectoras del Río Piedras, Inc. sobre el P. del S. 1173, pág. 1.

incompatible con los ciclos económicos y electorales. Reconoce del propio proceso legislativo que los permisos ordinarios pueden tardar de doscientos sesenta y tres (263) a quinientos cuarenta (540) días y que existen más de setenta (70) leyes y reglamentos dispersos que requieren armonización.²²²

Como alternativa, propone crear una entidad independiente, una Autoridad o Instituto de Planificación y Permisos con junta directiva mixta (DRNA, Junta de Planificación, municipios, CRIM, academia y comunidades), establecer un Código de Planificación robusto guiado por criterios técnicos, mapas de riesgo y proyecciones climáticas, y garantizar participación ciudadana y transparencia. Concluye solicitando que la Asamblea reconsidere la adscripción y mantenga la función de permisos bajo una estructura independiente que priorice la planificación, la seguridad y la protección ambiental por encima de presiones económicas de corto plazo.

Fideicomiso de la Tierra, G-8 y el Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña

El Grupo de las Ocho Comunidades Aledañas al Caño Martín Peña (G-8), el Fideicomiso de la Tierra y la Corporación del Proyecto ENLACE comparecen conjuntamente ante los Presidentes del Senado y de la Cámara, con el propósito primario de asegurar que cualquier reforma reconozca y respete la Ley Núm. 489-2004 y el Plan de Desarrollo Integral (PDI), cuyas normas, por disposición del Art. 14 de dicha ley, prevalecen sobre cualquier plan o reglamento en conflicto en materia de uso de terrenos en el Distrito.²²³ Reconocen el valor de agrupar las leyes de permisos, pero identifican omisiones y conflictos normativos que ponen en riesgo la integridad de la planificación del Distrito.

Su preocupación medular es la cláusula de supremacía absoluta del Art. 1.05, que produciría la derogación tácita de disposiciones incompatibles sin reconocer ni proteger

²²² Id., pág. 2.

²²³ Véase, Memorial Explicativo de Proyecto ENLACE sobre el P. del S. 1183, pág. 1.

la Ley 489-2004 (Art. 10.28), amenazando con subordinar las facultades de la Corporación y poniendo en riesgo inversiones federales en ejecución. La Tabla 1 cuantifica más de \$488.8 millones en fondos federales y locales que se impactarían de aprobarse el proyecto sin enmiendas.²²⁴ Objetan, además, la centralización bajo el DDEC que afecta la independencia de la propuesta Junta de Planificación y Urbanismo y de la OCP; el mecanismo de “Proyectos Estratégicos” del Art. 3.06(d), que crea un *bypass* sobre la jurisdicción municipal y de la Corporación; la subordinación de los POT al Reglamento Único (Cap. V, Art. 17.06); y la inaplicabilidad de la LPAU (Art. 1.06), que socava el debido proceso y la participación ciudadana. Advierten que al menos ocho planes especiales del Municipio de San Juan quedarían afectados.²²⁵

Solicitan seis enmiendas (1) reconocimiento expreso que excluya a la Ley 489-2004 y al PDI de la cláusula de supremacía; (2) preservación de la zonificación y calificación del Distrito; (3) sujeción del Reglamento Único a la LPAU; (4) salvaguarda de jurisdicción mediante certificación de cumplimiento con el PDI emitida por la Corporación previa a todo Proyecto Estratégico o Registro de Uso; (5) reforma del Capítulo XV para eliminar la fianza mandatoria del 10% en solicitudes de paralización; (6) y reconocimiento formal de la Corporación como agencia concernida.

VI. SECTOR LABORAL

Coalición de Uniones y Trabajadores del Estado (CUTE)

CUTE comparece en representación de las servidoras y servidores públicos de la OGP_e, la Junta de Planificación y el DDEC, oponiéndose totalmente al PS 1183. Su posición parte de que, desde 2009, las agencias han atravesado dos reformas significativas, y aprobar esta medida introduciría una tercera en apenas dieciséis años, lo que impide la maduración de cualquier sistema y obliga a cuestionar por qué no se ha logrado la eficiencia esperada con los cambios anteriores. CUTE coincide en que el

²²⁴ Id., págs. 4-9.

²²⁵ Id.

sistema requiere mejoras, pero sostiene que estas deben dirigirse al fortalecimiento técnico y tecnológico mediante recursos humanos y económicos adecuados, no mediante una reestructuración radical.²²⁶

El argumento central de CUTE es que el PS 1183 no constituye una simplificación administrativa sino un proceso de privatización del poder soberano del Estado. Identifica cuatro riesgos principales. Primero, la erosión del criterio técnico independiente: al consolidar las figuras de Profesionales e Inspectores Autorizados, el Estado crea un conflicto de interés estructural donde el evaluador es pagado por el evaluado, y el rigor técnico se convierte en obstáculo para el negocio. CUTE señala además que la ambigüedad entre "Profesional Cualificado", "Profesional Autorizado" y "Profesional Acreditado" genera confusión sobre responsabilidades, y que existen antecedentes documentados de incumplimientos de profesionales autorizados con consecuencias irreversibles para los recursos del país. Segundo, la debilitación de la memoria institucional: la experiencia con la Ley 8-2017 de Empleador Único demuestra que la movilidad forzosa desmantela equipos técnicos especializados, perdiendo la capacidad de detectar patrones de incumplimiento que un profesional privado contratado para un proyecto específico no tiene interés en ver. Tercero, el desplazamiento de comunidades y riesgo al patrimonio natural: convertir al Estado en "auditor selectivo" de permisos ya otorgados significa que el daño ambiental, construcciones en zona marítimo terrestre y áreas protegidas suele ser irreversible para cuando la agencia interviene mediante fiscalización posterior. Cuarto, la cláusula de supremacía del Artículo 1.05 podría derogar tácitamente disposiciones legales diseñadas para proteger intereses públicos esenciales, y la adscripción vertical de la Junta de Planificación al DDEC genera un conflicto de enfoque entre la promoción económica que persigue el DDEC y la función estadística nacional que requiere la JP, que data de 1942 de mantener altos niveles de

²²⁶ Véase, Memorial Explicativo del CUTE.

confidencialidad y agregación de datos para no comprometer la justa competencia económica.²²⁷

Sobre el impacto laboral, CUTE denuncia que el proyecto deroga al menos 17 leyes fundamentales, incluyendo la Ley 161-2009 y la Ley Orgánica de la Junta de Planificación (Ley 75-1975), sin incluir una cláusula de salvaguarda que garantice la permanencia de los empleados en sus funciones o bajo las condiciones de sus convenios colectivos. Al eliminar el fundamento legal que protegía las funciones específicas de los empleados, el personal queda vulnerable a reasignaciones forzosas y declaratorias de excedencia si sus funciones son asumidas por Profesionales Autorizados privados. CUTE advierte que el concepto de "Empleador Único" de la Ley 8-2017 podría utilizarse para desplazar al personal técnico que "obstaculice" la visión de desarrollo acelerado, trasladando a evaluadores estrictos hacia áreas menos críticas y dejando el camino libre a los Profesionales Autorizados, comprometiendo así la independencia del evaluador que teme ser trasladado.²²⁸

CUTE presenta ocho recomendaciones: no derogar la Ley Orgánica de la Junta de Planificación sino adscribirla a la Oficina de la Gobernadora fortaleciendo sus recursos; crear la OGPe como entidad independiente; eliminar la facultad de los Profesionales Autorizados de emitir determinaciones finales, devolviendo esa autoridad exclusivamente a funcionarios públicos auditados; garantizar la permanencia de las plazas de carrera prohibiendo la externalización de funciones esenciales y respetando la representación sindical; preservar la autoridad técnica de los empleados en la evaluación de permisos; mantener la aplicabilidad de la LPAU; eliminar el requisito de fianza para

²²⁷ Véase, Memorial Explicativo del CUTE.

²²⁸ Véase, Memorial Explicativo del CUTE.

solicitar paralización de determinaciones ante el Tribunal de Apelaciones; e incorporar las enmiendas técnicas propuestas en los anejos de la ponencia.²²⁹

CUTE concluye que el PS 1183 es un cheque en blanco para la industria de la construcción a costa de la integridad del servicio público y la seguridad del territorio, y que la fiscalización posterior es inútil cuando el daño ambiental ya es irreversible para el momento en que el gobierno interviene, por lo que el servicio público constituye la última línea de defensa de las comunidades y el ambiente que no debe desmantelarse bajo la falsa promesa de una agilidad que solo beneficia a unos pocos.

Sindicato de Bomberos Unidos de Puerto Rico

El Sindicato de Bomberos comparece desde una perspectiva histórica e institucional, recordando que el rezago en la prevención de incendios contribuyó a las consecuencias devastadoras del Hotel Dupont Plaza el 31 de diciembre de 1986, y que fue precisamente esa tragedia la que motivó el fortalecimiento del Cuerpo de Bomberos mediante la Ley 43 de 1988. La ponencia no se opone a la modernización del sistema, sino que advierte que una reforma mal calibrada puede deshacer lo que aquella catástrofe enseñó al país.²³⁰

El Sindicato reconoce como positivos la intención de mayor trazabilidad digital, la aspiración de uniformar criterios, los mecanismos de supervisión y auditoría, y el lenguaje que afirma que la agilización no debe sacrificar la seguridad pública. Sin embargo, identifica cuatro preocupaciones principales, estas son: Primera, la sustitución del inspector público por el Inspector Autorizado acreditado por el DDEC con facultad para emitir certificaciones de prevención de incendios. El Sindicato no cuestiona la

²²⁹ Id.

²³⁰ Véase, Memorial Explicativo del Sindicato de Bomberos.

capacidad técnica de estos profesionales, sino que la prevención de incendios es una función indelegablemente ligada al interés público que no puede descansar principalmente en un modelo privatizado. Segunda, el modelo de fiscalización posterior basado en riesgo que, siendo útil para trámites administrativos, resulta delicado cuando se trata de materias vinculadas a la vida humana, rutas de egreso, sistemas de alarma y condiciones reales de operación, pues en seguridad contra incendios llegar tarde puede costar vidas. Tercera, la transferencia del centro de gravedad técnica al DDEC, cuyo mandato es de desarrollo económico y no de seguridad pública, subordinando componentes preventivos que deben mantener independencia técnica. Cuarta, las exenciones en materia de rociadores y estructuras especiales incluyendo iglesias, que deben examinarse con cuidado porque el riesgo no desaparece por la naturaleza de la institución.²³¹

El Sindicato aporta además un dato operacional relevante para el récord legislativo: el Cuerpo de Bomberos cuenta actualmente con más de 120 inspectores organizados en 12 distritos con cobertura territorial equivalente a al menos un inspector por municipio, vehículos asignados y un término promedio de 14 días laborables para emitir certificaciones. Señala que no existe evidencia de una sola querrella formal que atribuya a los Inspectores de Bomberos falta de agilidad en el proceso de permisos, demostrando que este componente ha sido un facilitador y no un obstáculo.²³²

Sus recomendaciones de enmienda incluyen reconocimiento expreso del Inspector de Prevención del Estado como figura esencial e indelegable; reserva obligatoria de inspección pública para ocupaciones con alto riesgo o concentración de personas; límites claros a la certificación privada en materia de incendios; participación formal del Negociado del Cuerpo de Bomberos en la reglamentación y en la matriz de clasificación

²³¹ Id.

²³² Véase, Memorial Explicativo del Sindicato de Bomberos.

de riesgo; prohibición de utilizar la agilización para reducir requisitos mínimos de seguridad; auditoría robusta sobre certificaciones emitidas por inspectores autorizados; y consulta obligatoria al componente técnico del Cuerpo antes de cualquier enmienda reglamentaria que afecte la prevención de incendios.²³³ Las enmiendas sometidas por el Sindicato en relación a la seguridad y su facultad de revisión de las inspecciones realizadas por los Inspectores Autorizados fueron acogidas en su totalidad.

El Sindicato concluye que el desarrollo sin seguridad no es progreso sino riesgo acumulado, y exhorta a la Asamblea Legislativa a incorporar las salvaguardas necesarias para que ninguna reforma al sistema de permisos erosione el papel técnico, preventivo e institucional del Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico.

VII. CIUDADANOS – MEMORIALES Y ANÁLISIS CON CONTENIDO TÉCNICO

William D. Correa González

El Sr. Correa se presenta como un especialista en Permisos de Usos y Oficial de Proyectos de la OGPe, con diecinueve (19) años de experiencia. En su escrito este somete observaciones a los Proyectos del Senado 1173 y 1183 proponiendo tres reformas estructurales, estas son:

- Restituir la autonomía institucional de la OGPe desvinculándola totalmente del DDEC para devolverle autonomía fiscal, administrativa y operacional.
- Derogar las figuras de Profesionales Autorizados (PA) e Inspectores Autorizados (IA) reintegrando sus funciones adjudicativas exclusivamente al Estado, por el conflicto estructural de que el adjudicador privado es remunerado por el proponente, o como alternativa, reintegrar la División de Querellas a la OGPe con facultades de fiscalización motu proprio, paralización de obras, inspecciones de

²³³ Id.

campo con multas administrativas, órdenes de mostrar causa/hacer/no hacer, legitimación activa, entrada e inspección, cierre inmediato por delitos graves en el predio, jurisdicción territorial uniforme sobre municipios autónomos Jerarquías I-III, rectificación de errores y fiscalización interagencial concurrente.

- Reingeniería del Single Business Portal (SBP) con filtros preventivos que impidan radicación de expedientes incompletos. Concluye advirtiendo que la OGPe expide Permisos Únicos casi automatizados el mismo día, cuestionando el costo de esa celeridad estadística, y sostiene que la verdadera agilidad requiere devolver autonomía técnica a la plantilla de carrera y corregir las brechas del SBP para lograr un sistema ágil, transparente, fiscalizador y con absoluta certeza jurídica.

Natalia P. Crespo Román

La planificadora profesional licenciada Natalia P. Crespo Román, somete un análisis técnico de los Proyectos del Senado PS 1173 y PS 1183, dirigido a advertir que ambas medidas debilitan la Junta de Planificación (JP) y los instrumentos de ordenación territorial, y que la verdadera solución a la crisis del sistema de permisos no es reestructurar la planificación, sino atender la falta de personal adiestrado y capacitado en la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), mejorar el Sistema Unificado de Información y Tramitación de Permisos (SBP) y fortalecer la fiscalización

Concluye expresando que la planificación territorial no es un proceso improvisado ni meramente burocrático, sino un ejercicio técnico y estratégico dirigido a establecer una visión clara y coherente del futuro de los municipios y del país, cuyo propósito es guiar el crecimiento urbano, proteger áreas de valor ambiental y agrícola, prevenir el desarrollo en zonas de riesgo y asegurar que las inversiones públicas y privadas se realicen en lugares adecuados, con infraestructura disponible y con un impacto social y ambiental manejable; debilitar estos instrumentos equivale a debilitar la capacidad del Estado para anticipar problemas, reducir vulnerabilidades y garantizar un desarrollo sostenible.

Por todo lo anterior, recomienda mantener la ordenación territorial como eje rector del desarrollo del país y conservar la jerarquía de los instrumentos oficiales de planificación tal como se encuentran establecidos actualmente, encaminando cualquier reforma al sistema de permisos a reforzar la capacidad institucional del gobierno para evaluar, fiscalizar y ordenar el territorio, sin debilitar los mecanismos que sustentan la política pública de uso de terrenos en Puerto Rico.

Ing. José Díaz Díaz

El ingeniero José Díaz-Díaz comparece ante la Comisión para expresar su posición sobre ambos proyectos, reconociendo en ambos casos que parten de un diagnóstico correcto: Puerto Rico necesita un sistema de permisos más ágil, claro, menos redundante y más útil para quien quiere invertir, construir o abrir un negocio. Reconoce que el Permiso Único representa cerca del 45% de los trámites, que las evaluaciones ambientales tardan en promedio 234 días y que un permiso de construcción ordinario podía tomar entre 263 y 540 días. Sin embargo, en ambos memoriales concluye que las medidas contienen aportaciones valiosas, pero no deben aprobarse en su forma actual, y recomienda enmiendas sustanciales antes de su aprobación.

El Sr. Díaz, advierte que ninguno debe aprobarse en su forma actual. Su recomendación es consistente: el P. del S. 1173 debe tratarse como una propuesta complementaria de simplificación parcial, útil para nutrir una reforma más amplia pero no como vehículo principal.

Por otra parte, este expresa que el P. del S. 1183 debe respaldarse condicionado a enmiendas sustanciales que preserven garantías procesales, delimiten la centralización en el DDEC/OCP, restrinjan la categoría de proyectos prioritarios, precisen la distribución funcional con agencias ambientales y revisen el régimen de paralización y fianza. En ambos casos, el norte debe ser un sistema de permisos más rápido, pero también más coherente, confiable, planificado, fiscalizado y sostenible.

Luis Jorge Rivera Herrera – Planificador Ambiental

El Sr. Rivera, sometió un análisis crítico del P. del S. 1183 en el cual concluye que no debe aprobarse en su forma actual. Sostiene que Informe del Task Force, es un documento sin rigor metodológico que tergiversa los dos únicos estudios que cita (el The World Bank Group y del think thank Fraser Institute), omitiendo factores críticos como Energía, Registro de Propiedad e Impuestos, y sin considerar: Pobreza, Vivienda, Bosques ni Cambio Climático.

Afirma que el problema del sistema de permisos no es el marco legal, sino la pobre gerencia administrativa. Advierte que el proyecto viola la Constitución de Puerto Rico al pretender equilibrar el Desarrollo Económico con el interés público al mismo nivel, cuando la Sección 19 establece la conservación de los Recursos Naturales como política pública con prelación, para beneficio general de la comunidad y no del desarrollo privado.

Señala que el sistema adolece de una falta crónica de fiscalización, evidenciada por auditorías de la Oficina de la Contralora al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (aprobaciones sin documentación, atrasos, permisos vencidos, falta de inspecciones) y por el retraso de hasta 5 años en los deslindes de la zona marítimo terrestre.

Además, advierte sobre la Zona Marítimo Terrestre el Artículo 6.30 del P. del S. 1183, redefine el límite hasta la Línea del Nivel Medio de Pleamar Mayor, limitando el disfrute público a una estrecha franja y legitimando la impunidad de estructuras ilegales como las "casetas" de La Parguera. Sobre la Evaluación de Impactos Ambientales, sostiene que el proyecto sobre simplifica el proceso basándose en un solo caso, cuando los datos históricos muestran que el 99.4% de los documentos ambientales no requirió participación pública y que las DIA y EA representan menos del 2% del total, además de que el Informe Anual sobre el Estado del Ambiente no se publica desde 2015.

Sobre las Áreas de Protección Especial, denuncia que el P. del S. 1183 contiene el *Artículo 10.29 - Revisión y armonización de Áreas de Protección Especial*, que permite revisar y armonizar sus delimitaciones sin justificación, y que el *Artículo 10.31 - Protección de derechos propietarios en Áreas de Protección Especial* establece un término de cinco años para adquirir predios, desconociendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo en *Arenas Procesadas, Inc. v. ELA* y los múltiples usos productivos compatibles con la conservación. Como alternativa, propone que los permisos de construcción y operacionales puedan aprobarse en 24 horas mediante certificación de profesionales autorizados a través del portal de OGPe, libres de costo, siempre que se provean recursos para fiscalización, se impongan sanciones económicas, civiles y criminales; incluyendo suspensión o revocación de licencia profesional, el proponente restaure el predio y restituya los gastos más una penalidad del 25% del valor de la obra, y se reconozca legitimidad activa a todo ciudadano u organización.

Concluye expresando que el P. del S. 1183 debe eliminar toda enmienda sobre planificación de usos del terreno, zona marítimo terrestre y Áreas de Protección Especial, y que debe derogarse de inmediato la Ley Núm. 82 - 2026, pues limitar la participación ciudadana obligaría a los ciudadanos a recurrir a actos de desobediencia civil, al impedirse el acceso efectivo a la justicia.

Arq. Reily Calderón

El Sr. Calderón, propone reorganizar el Sistema de Permisos según la naturaleza real del Proyecto, no según el trámite solicitado. Según expone, cada proyecto debe tener una ruta clara, proporcional y fiscalizable. Un sistema de permisos que proteja la salud, la seguridad, el bienestar público; que promueva el desarrollo económico, la resiliencia del entorno construido, conservar el patrimonio, proteger los Recursos Naturales y establecer responsabilidades claras entre diseñadores, especialistas, contratistas, inspectores, revisores, proveedores privados autorizados y el Estado. Para ello, en su

memorial el Arq. Calderón expone todo un andamiaje de cómo debería ser corregido el proceso de permisos en Puerto Rico.

El arquitecto Calderón concluye su memorial exponiendo que, el sistema debe dejar de ser una colección de trámites y convertirse en una estructura organizada alrededor del proyecto real, protegiendo salud, seguridad, resiliencia y recursos naturales.

Además, la Comisión también recibió correos electrónicos, escritos personales y documentos de numerosos ciudadanos que ejercieron su derecho de participación en el proceso legislativo. A continuación, se registra la postura expresada por cada uno:

Nombre del Ciudadano	Postura Presentada
Abniel Feliciano Rivera	Rechazó ambas medidas
Aurielee Díaz Conde	Expresó apoyo a ambas medidas
Basilio Santiago Madera y Madgnamay Gely Villegas	Concurre en parte con el P. del S. 1173 y rechazó el P. del S. 1183; expreso preocupación por suelos rústicos y la eliminación de la Junta de Planificación
Blanca N. Rivera Montesino	Apoyo ambas medidas
Carlos A. Maldonado Torres	Rechazó ambas medidas
Catherine Martínez	Rechazó ambas medidas
Christian Maldonado / DABS	Rechazó ambas medidas
Cristina Rodríguez	Concurre en parte con ambas medidas y recomienda incorporar elementos de ambos proyectos con centralización estatal y controles adecuados
Edwin Velázquez Velázquez	Rechazó el P. del S. 1183

Eric Lebrón (Ingeniero Civil)	Rechazó ambas medidas y expresa preocupaciones y propuestas técnicas
Ileana I. Ríos González	Rechazó ambas medidas
Iliana Ballester	Rechazó ambas medidas y expresó preocupaciones y propuestas técnicas
Ivanette Santiago	Rechazó ambas medidas
Janis Méndez	Rechazó el P. del S. 1183
Jesús López	Rechazó ambas medidas
Johana Rivera	Rechazó ambas medidas
Joel Acevedo	Rechazó el P. del S. 1183
José A. Pargas / Clear Sky Services	Se expresó neutral sobre ambas medidas y presento un memorial Informativo sobre su experiencia como gestor en otorgaciones de Permisos Únicos
José A. Ramos Rivera (Ingeniero)	Sin postura clasificada – comentarios técnicos
Lcdo. José R. Ibarra Morales	Sin postura clasificada – comentarios generales
Juan José Torres Albelo (Conservacionista Eco-Cultural)	Se expreso sobre ambas medidas, sin una postura definitiva y presento propuestas sobre plataforma tecnológica
Laly M. Sánchez (Profesional de la Salud)	Rechazó ambas medidas
Leonela Torado y Marcos Quiñones (Planificador)	Rechazaron ambas medidas y presentaron preocupaciones y propuestas

Lyvia Rodríguez del Valle / El Enjambre Colectivo	Presento su rechazo al P. del S. 1183 y expreso su oposición a la derogación de la Ley 75-1995
Lcdo. Pedro Saade Llorens	Expresó su rechazo al P. del S. 1183 debido a que según expresa va en detrimento a bienes públicos y amenaza a reservas naturales
Rosario Lecároz Vázquez	Rechazó ambas medidas
Tatianna Muñiz	Rechazo; múltiples escritos; preocupación sobre la ZMT y otros temas
Yazmín Torres Reyes	Rechazó el P. del S. 1183
Yoján J. Colón / Project General Services	Se expreso sobre ambas medidas y concurre en parte. Además, que brindo sugerencias.

HALLAZGOS Y RECOMENDACIONES

La Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos del Senado de Puerto Rico, como parte redacción del Sustitutivo al P. del S. 1173 y P. del S. 1183, examinó la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico”, la Constitución de Puerto Rico; la Constitución de los Estados Unidos de América, la jurisprudencia interpretativa relacionadas; alrededor de cincuenta (50) leyes relacionadas al proceso de planificación y permisos en Puerto Rico; así como alrededor de ciento sesenta (160) memoriales explicativos recibidos.

Además, realizó cinco (5) Vistas Públicas celebradas los días 13 de abril de 2026, 21 de abril de 2026, 5 de mayo de 2026, 14 de mayo de 2026 y 18 de mayo de 2026 en

donde se contó con el insumo de diversas agencias gubernamentales, municipios, asociaciones, líderes comunitarios, organizaciones sin fines de lucro, entre otros. De estas vistas realizadas y del análisis de los documentos revisados es que nace la necesidad de crear un Proyecto sustitutivo que integre los aspectos positivos de ambas medidas buscando armonizar la intención legislativa de las mismas.

Durante el análisis de la medida esta Comisión identificó que el problema existente en Puerto Rico con relación al asunto de permisos es uno estructural. Debido a que el mismo está disperso en alrededor de cuarenta y seis (46) instrumentos legales y administrativos y más de cincuenta (50) leyes que delegan autoridad en distintas entidades, lo que provoca que un proceso de permiso pueda tomar entre nueve (9) y dieciocho (18) meses para completar. Con relación a esto, la exposición de motivos de la medida recoge los hallazgos del Informe Final para la Simplificación del Sistema de Permisos del “*Task Force*” creado mediante la Orden Ejecutiva OE-2025-002,²³⁴ que cita los siguientes datos:

- Puerto Rico ocupa la posición ciento cuarenta y tres (143) del Banco Mundial en facilidad para obtener permisos (Estados Unidos ocupa la sexta);
- un permiso de construcción por el procedimiento ordinario de la Ley 161-2009 puede tardar entre doscientos sesenta y tres (263) y quinientos cuarenta (540) días, y las evaluaciones ambientales tardaban, en promedio, doscientos treinta y cuatro (234) días; y
- el Permiso Único representa cerca del 45 % de los trámites del sistema y, al 31 de octubre de 2025, acumulaba veintiséis mil ciento veintiún (26,121) solicitudes.²³⁵

²³⁴ Véase, OE-2025-002

²³⁵ Véase, Exposición de Motivos del Sustitutivo del Senado al P. del S. 1173 y P. del S. 1183.

Por otra parte, conviene recordar que una medida sustitutiva es un proyecto de Ley con texto nuevo que la Comisión radica en lugar de continuar el trámite de una medida mediante enmiendas particulares. Esto constituye un mecanismo de economía procesal legislativa que se utiliza cuando la Comisión entiende necesario integrar, reorganizar, armonizar o reformular una o más medidas bajo su consideración que atiende un mismo asunto. Por ello, el Proyecto Sustitutivo no enmienda el P. del S. 1173, ni enmienda el P. del S. 1183, sino que los sustituye con texto propio que integra, combina o descarta algunos de sus elementos.

El Proyecto Sustitutivo, adopta del P. del S. 1183 la estructura de Código y el armazón institucional creando la Oficina Central de Permisos, la Junta Adjudicativa, la Junta de Revisiones Administrativas, la Oficina del Agrimensor del Estado, la Oficina de Atención y Resolución de Querellas, el Sistema Unificado de Información y las figuras del Profesional Autorizado, Profesional Licenciado e Inspector Autorizado; y del P. del S. 1173, se inserta el núcleo conceptual del tratamiento de usos, mediante un régimen de intensidades de uso, la creación del Registro de Uso de carácter declarativo y Registro por Consenso Comunitario. Resultando esto en una refundación que combina la estructura del P. del S. 1183 con la filosofía de flexibilidad y agilidad propuesta por el P. del S. 1173.

Por ello, no predomina netamente ninguna de las dos medidas originales; se trata de una reformulación integradora. En busca de armonizar las bondades de ambas medidas en conjunto con el sinnúmero de enmiendas que fueron presentadas. La mayoría de las enmiendas acogidas en este Proyecto Sustitutivo provinieron de los memoriales presentados por: la Federación de Alcaldes, Asociación de Alcaldes, Municipio Autónomo de San Juan, Municipio Autónomo de Bayamón, Municipio Autónomo de Guaynabo, Municipio Autónomo de Ponce, Junta de Planificación, Departamento de Recursos Naturales, Oficina del Inspector General, Asociación de Constructores, Asociación Puertorriqueña de las Telecomunicaciones, Colegio de ingenieros de P.R.,

Colegio de Arquitectos de P.R., Sindicato de Bomberos de Puerto Rico y la Asociación de Comercio al Detal.

En síntesis, el Sustitutivo del P. del S. 1173 y P. del S. 1183, tiene como propósito establecer un nuevo marco jurídico en relación con la planificación y la otorgación de permisos en Puerto Rico, en busca de flexibilizar y agilizar los procesos para impulsar de una manera responsable nuestra economía. Con eso en mente, esta comisión realizó un análisis jurídico minucioso para someter este informe. En síntesis, el Código deroga once (11) leyes y enmienda de treinta (30) leyes para consolidar en un solo cuerpo legal la planificación, la reglamentación, los permisos, la revisión y la fiscalización. Sus ejes principales son los siguientes:

Arquitectura institucional. El Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC) ejerce la rectoría del sistema y administra su presupuesto; se crea, además, un Fondo Especial de Permisos en el Departamento de Hacienda. La Oficina Central de Permisos (OCP), una Secretaría Auxiliar del DDEC, es el eje de la tramitación, y su Junta Adjudicativa resuelve los asuntos discrecionales.

La Junta de Planificación pasa a ser la **Junta de Planificación y Urbanismo (JPU)**, con tres (3) miembros asociados y la encomienda de adoptar el Reglamento Único y una zonificación uniforme. Los municipios con Plan de Ordenación Territorial (POT) vigente pueden asumir facultades por jerarquías, y los Profesionales Autorizados emiten determinaciones ministeriales bajo un régimen de ética y disciplina.

Reorganización institucional: la Oficina Central de Permisos como eje de la tramitación digital; una Junta de Planificación y Urbanismo con independencia técnica; un foro especializado y multidisciplinario para asuntos discrecionales, con términos perentorios y actas públicas; descentralización hacia municipios con capacidad demostrada; un permiso operacional cuando la infraestructura no esté disponible; y los profesionales acreditados como colaboradores técnicos del Estado, con registro público y Código de Ética.

Registro de Uso. El Permiso Único deja de existir para las solicitudes futuras. En su lugar, el titular presenta una Declaración de Uso en el Sistema Unificado de Información (SUI) y puede operar el mismo día, sujeto a fiscalización posterior. Los usos que exceden el máximo del catastro, pero no el historial de los colindantes, se tramitan mediante el Registro por Consenso Comunitario (notificación a los colindantes y endoso municipal); los que exceden ambos, mediante Consulta de Uso o, si en el catastro no hay estructura, mediante Consulta de Ubicación.

Sustitución del Permiso Único por el Registro de Uso, declarativo y regido por la intensidad del uso propuesto: “El ciudadano notifica. El Estado registra. La fiscalización opera después.” La discreción administrativa se reserva para los casos complejos y para las solicitudes que pretendan alterar la clasificación del suelo o la intensidad autorizada.

Permits Academy, se crea, bajo la rectoría del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, la “*Permits Academy*” como una función institucional permanente orientada a asegurar la implantación efectiva, la operación consistente y el mantenimiento evolutivo del Sistema de Permisos establecido por el Código y el Reglamento Único, mediante adiestramiento, estandarización de conocimiento operativo y retroalimentación continua basada en evidencia.

Permiso de Construcción Consolidado. Un solo permiso integra la construcción, la demolición, la urbanización, el corte y poda y la extracción incidental. Sus requisitos ambientales, de diseño, de uso, arqueológicos y de infraestructura se acreditan mediante autocertificación juramentada, con un método alterno voluntario de certificación por la agencia con jurisdicción. Tiene vigencia de cinco (5) años, prorrogable por cinco (5) años más, y se mantiene vigente durante la ejecución de la obra iniciada dentro de ese término. El Código establece, además, un listado de obras exentas.

Determinación Previa Vinculante. Antes de radicar una solicitud, el Proponente puede obtener una determinación que fija el mecanismo procesal, los requisitos aplicables

y la elegibilidad ministerial del proyecto, acompañada de una Hoja de Requisitos Activados. Vincula, en cuanto a los asuntos determinados, al ente que la emite y a las entidades que intervinieron, salvo cambio sustancial del proyecto, error material, fraude, falsedad u omisión sustancial de información, riesgo inminente o requisito federal, y rige por dos (2) años si el Reglamento Único no fija otro término.

Uso del suelo por intensidad. Una **Escala de Intensidades** de diez (10) niveles, progresiva y acumulativa, agrupados en tres (3) clasificaciones (Residencial, Comercial e Industrial), sustituye la evaluación de los usos por su denominación; los catastros de mayor intensidad admiten de pleno derecho los usos de menor intensidad de su misma clasificación. La intensidad máxima de cada catastro es la más alta entre la que permite su calificación y el nivel más alto operado legalmente en el propio catastro en los últimos diez (10) años. Todo uso que no exceda ese máximo es ministerial; el historial de los catastros colindantes, dentro de la misma clasificación, solo determina el flujo aplicable a los usos que lo exceden.

Evaluación ambiental por riesgo. Las obras califican automáticamente como exclusión categórica, salvo en escenarios de riesgo definidos (áreas especiales con riesgo de inundación, dominio público marítimo-terrestre, Carso y humedales, entre otros). Los permisos ambientales pasan a la OCP y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) asume un rol fiscalizador.

Términos. La validación se hace en cinco (5) días laborables. Los trámites ministeriales certificados se adjudican en dos (2) días laborables, y los discrecionales, en ciento veinte (120) o ciento ochenta (180) días. Si la agencia no actúa a tiempo, operan la expedición automática, la subrogación por la Junta de Revisiones Administrativas o el *mandamus*, y las recomendaciones no emitidas a tiempo se tienen por cumplidas.

Planificación. El DDEC adopta el Plan de Desarrollo Económico Integral, y la JPU tiene a su cargo el Plan de Uso de Terrenos y el Programa de Inversiones de Cuatro Años. Se crean el Programa Único de Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDD), por el

que debe compensarse toda variación, el desarrollo en agrupación (Clúster) y un régimen de Áreas de Protección Especial con garantías para los titulares.

Revisión. La **Junta de Revisiones Administrativas (JRA)** sucede a la División de Revisiones Administrativas. Tiene facultades de subrogación y de revisión expedita, y sus decisiones constituyen precedente vinculante. La revisión judicial se atiende en paneles especiales del Tribunal de Apelaciones y no paraliza los permisos, salvo orden fundada y con fianza.

Fiscalización. La Oficina de Atención y Resolución de Querellas, integrada por el Oficial y el Panel de Fiscalización, aplica un régimen exclusivo de quejas, querellas, auditorías por riesgo, multas de hasta \$50,000 por infracción (más hasta \$100,000 adicionales ante conducta obstinada o en rebeldía), penalidades e *injunction* estatutario.

Además, se establece una **fiscalización posterior robusta**, como contrapeso necesario de la simplificación, la autocertificación y la participación profesional

Transición y vigencia. El Reglamento Conjunto de 2023 sigue vigente hasta que se apruebe el Reglamento Único. El Código fija plazos para la tabla de equivalencia de usos, la reclasificación del Suelo Rústico Especialmente Protegido y la revisión de los Planes Especiales. Entra en vigor inmediatamente, incluidos los Capítulos XII y XIV; las disposiciones con impacto fiscal se implantan de forma escalonada.

Conviene notar que desde el inicio del análisis de las medidas una de las objeciones más fundamentales formuladas en los memoriales fue en relación con la derogación de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico”; asunto que fue atendido en el proyecto sustitutivo mediante las enmiendas solicitadas por la propia Junta de Planificación en documento tipo entirillado que fue enviado a esta comisión. De esta manera se conservó y reorganizó dicha Ley mediante enmiendas en lugar de su derogación íntegra como proponía el P. del S. 1183. Por otra parte, la concentración total

en el DDEC de la potestad reglamentaria y la ausencia de un proceso análogo a la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”, en el proceso reglamentario también fue atendido, en el Sustitutivo.

Asimismo, la medida ante nos propone: eliminar prospectivamente del Permiso Único y realiza su conversión al Registro de Uso; reasigna la facultad reglamentaria del DDEC establecida por el P. del S. 1183 a la Junta de Planificación y Urbanismo; crea de la Oficina Central de Permisos (antigua OGPe); se crea de la Oficina del Agrimensor del Estado; se establecen los niveles de intensidad en el catastro; *se incorpora un artículo en donde se reconoce la autonomía municipal*;²³⁶ se sustituyó la cláusula de supremacía absoluta propuesta por el P. del S. 1183; y se arregló la definición de la Zona Marítimo Terrestre de acuerdo al estado de derecho vigente en Puerto Rico sobre la materia.

En relación a esto, la Constitución de Puerto Rico en su Cap. VI, Sección 19, establece que: “Será política pública del Estado Libre Asociado *la más eficaz conservación de sus recursos naturales, así como el mayor desarrollo y aprovechamiento de los mismos para el beneficio general de la comunidad...*”;²³⁷ con ello en mente esta Comisión realizó un análisis extenso de la definición de la Zona Marítimo Terrestre la cual fue eje de diversas solicitudes de enmiendas de muchas partes interesadas que participaron durante el proceso de evaluación de la medida.

Para ello, se analizó el estado de derecho actual vigente sobre la materia y la propuesta presentada por el P. del S. 1183. Además, se analizó la “Ley de Muelles y Puertos de Puerto Rico de 1968”, Ley Núm. 151 de 28 de junio de 1968, el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos, Reglamento Núm. 9473, el Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos bajo Éstas y la Zona Marítimo Terrestre,

²³⁶ (énfasis nuestro)

²³⁷ Véase. CONST. P.R. art. VI, sec. 19

Reglamento Núm. 4860, el Manual de Procedimientos para el Deslinde del Límite Interior Tierra Adentro de los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre, de noviembre de 1999, revisado en el 2005 y la jurisprudencia aplicable; como el caso de: *Figueras v. Marina Puerto del Rey* (155 DPR 906) y *Buono Correa v. Srio. Rec. Naturales* (177 DPR 415);²³⁸ y los últimos treinta (30) deslindes realizados por el DRNA.

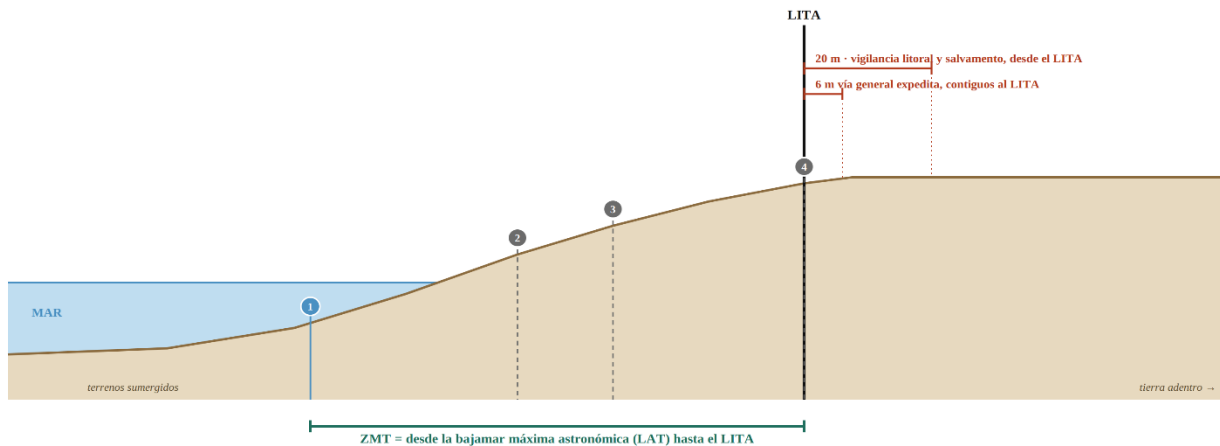
A continuación, una tabla ilustrativa de los lenguajes existentes y propuestos para la definición de esta, así como, una grafica ilustrativa de lo que estas definiciones proponen.

ZONA MARÍTIMO TERRESTRE · PERFIL COMPARATIVO DE LAS DEFINICIONES

Lámina 1 de 3

A. PROYECTO SUSTITUTIVO DEL P. DEL S. 1173 Y P. DEL S. 1183

Definición propuesta · enmienda al Art. 1.03(n) de la Ley Núm. 151-1968



LÍNEAS DE REFERENCIA

- 1 Bajamar máxima astronómica (Lowest Astronomical Tide, según la NOAA). Límite marino expresamente definido.
- 2 Contorno de elevación de la pleamar máxima viva equinoccial (PMVE). Candidata a LITA.
- 3 Línea indicativa de las olas en eventos ordinarios. Candidata a LITA.
- 4 Indicadores por tipo de costa: vegetación permanente, base de la trasduna primaria, tope del acantilado, parte trasera de la colanita, muro del malecón, borde del rodaje, cota de la PMVE en terrenos mareales. Lista no taxativa. Candidata a LITA.

REGLA DEL LITA

El LITA es la línea que más tierra adentro penetre entre (2), (3) y (4). En este perfil: (4).

NATURALEZA JURÍDICA

La ZMT es un bien de dominio público marítimo terrestre, inalienable, imprescriptible e inembargable. Incluye terrenos ganados al mar, márgenes de ríos hasta donde sean sensibles las mareas, accesiones, aterramientos, playas, dunas, terrenos mareales y manglares.

SERVIDUMBRES Y DESLINDE

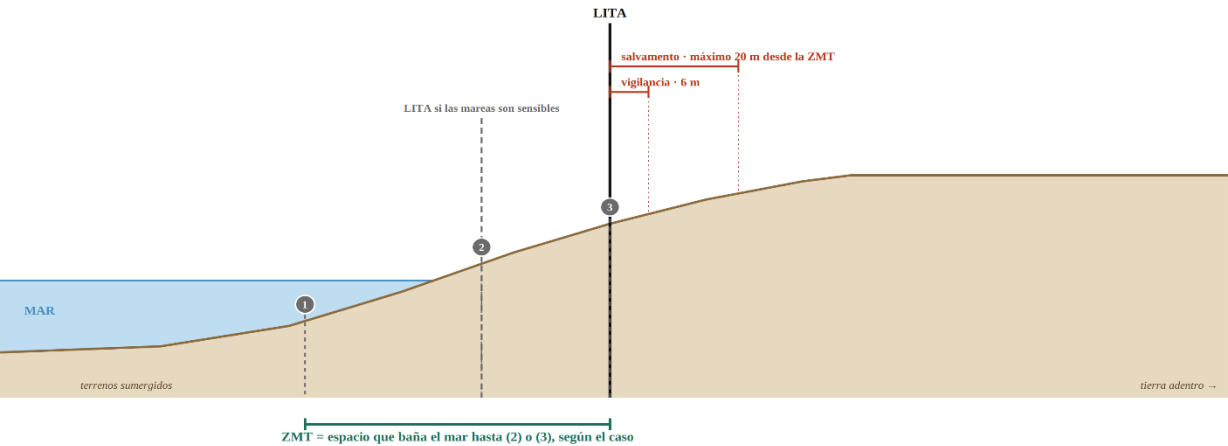
Franja de 20 m medida desde el LITA; los 6 m contiguos al LITA son vía general expedita. Se permiten construcciones no permanentes si no impiden sustancialmente la vigilancia o el salvamento, evaluadas caso a caso por la Oficina Central de Permisos. La certificación del deslinde del DRNA vence a los 5 años y es recertificable por 5 más si no ha ocurrido evento que impacte el litoral. El LITA queda georreferenciado e inscrito.

Perfil esquemático de costa, no a escala; las servidumbres guardan escala relativa entre sí. Geometría idéntica en las tres láminas para permitir la comparación. Referencia de base: Manual de Procedimientos del DRNA (1999, rev. 2005), Figura 2, Diagrama Ilustrativo · 6 de octubre de 2026.

²³⁸ Véase, *Figueras v. Marina Puerto del Rey* (155 DPR 906) (); *Buono Correa v. Srio. Rec. Naturales* (177 DPR 415) (2009)

B. P. DEL S. 1183

Medida de la Gobernadora · definición propuesta para el Art. 1.03(n) de la Ley Núm. 151-1968



LÍNEAS DE REFERENCIA

- 1 Límite marino: no definido en el texto.
- 2 Nivel medio de pleamar mayor (MHHW) sobre una época mareal de 19 años; estaciones de la NOAA y protocolos NOS CO-OPS 2. LITA donde las mareas SON sensibles.
- 3 Alcance de las olas bajo condiciones meteorológicas típicas documentadas, excluidas las marejadas ciclónicas. LITA donde las mareas NO son sensibles.

REGLA DEL LITA

Criterios alternos: (2) o (3), según la sensibilidad de las mareas. No establece indicadores por tipo de costa. Tierra adentro de la ZMT comienzan los bienes de dominio particular. El dibujo usa (3) por tratarse de una zona micromareal; la línea gris marca la alternativa.

NATURALEZA JURÍDICA

La ZMT es bien común de dominio público. Incluye los terrenos ganados al mar y las márgenes de los ríos hasta donde sean navegables o se hagan sensibles las mareas.

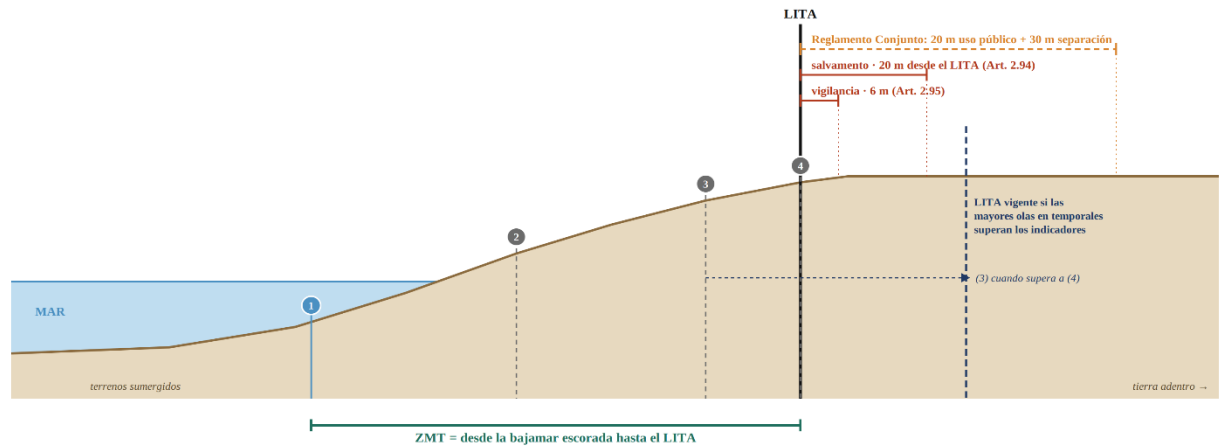
SERVIDUMBRES Y DESLINDE

Salvamento: franja de un máximo de 20 m. Vigilancia: 6 m comprendidos en la de salvamento. En acantilados con elevación superior a la marejada no ciclónica no aplica la servidumbre. No regula edificabilidad, compensación ni vigencia del deslinde.

Perfil esquemático de costa, no a escala; las servidumbres guardan escala relativa entre sí (20 m · 6 m · 30 m). Geometría idéntica en las tres láminas para permitir la comparación. Referencia de base: Manual de Procedimientos del DRNA (1999, rev. 2005), Figura 2. Diagrama Ilustrativo · 29 de septiembre de 2026.

C. ESTADO DE DERECHO VIGENTE

Ley Núm. 151-1968, Art. 1.03(n) · Reglamento Núm. 4860 · Manual de Deslinde del DRNA · Buono Correa, 177 DPR 415 (2009)



LÍNEAS DE REFERENCIA

- 1 Bajamar escorada (Manual del DRNA, Figura 2); terrenos sumergidos mar afuera.
- 2 Flujo y reflujo del mar, que el Manual opera como la pleamar máxima viva equinoccial (75 cm sobre la pleamar ordinaria).
- 3 Mayores olas en los temporales (Manual, criterio C1).
- 4 Indicadores por tipo de costa (Manual, Tabla I): vegetación permanente, trasduna, coronación del acantilado, biota de terrenos mareales, obras.

REGLA DEL LITA

En la práctica del DRNA conforme al Manual, prevalece el criterio contiguo más tierra adentro. En este perfil: (4), en el mismo lugar que en el Proyecto Sustitutivo.

ANOTACIÓN

Donde las mayores olas en temporales superan los indicadores, el LITA vigente se desplaza a ese alcance.

SERVIDUMBRES Y DESLINDE

Salvamento de 20 m y vigilancia litoral de 6 m, ambas desde el LITA; en los 6 m no se colocan ni obras removibles (Art. 9.7(B) del Reglamento Núm. 4860). Sin indemnización. Por vía del Reglamento Conjunto, 20 m de uso público y 30 m de separación sin estructuras permanentes. La certificación del deslinde del DRNA tiene vigencia de 5 años.

Perfil esquemático de costa, no a escala; las servidumbres guardan escala relativa entre sí (20 m · 6 m · 30 m). Geometría idéntica en las tres láminas para permitir la comparación. Referencia de base: Manual de Procedimientos del DRNA (1999, rev. 2005), Figura 2. Diagrama Ilustrativo · 29 de septiembre de 2026.

Como se puede apreciar en el ejercicio realizado por esta Comisión, la definición propuesta en el Proyecto Sustitutivo une el estado de derecho actual que estaba disperso entre leyes, reglamentos y guías y lo inserta en la Ley. Los criterios e indicadores con los que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales ha delimitado el límite interior tierra adentro durante más de dos décadas adquieren así rango de ley. Esto, provee certeza jurídica en un asunto que, por nuestra condición de isla, resulta de alta importancia para diversos sectores. Al incorporar los mismos criterios que ya aplica la agencia, no se alteran los deslindes realizados, ni los que se encuentran en trámite. Con ello, se busca armonizar el derecho del Pueblo al uso y disfrute de los bienes de dominio público, el derecho al disfrute de la propiedad privada y el mandato constitucional de la más eficaz conservación de nuestros recursos naturales y su mayor desarrollo y aprovechamiento para el beneficio de la comunidad, dispuesto en nuestra Constitución.²³⁹ De esa manera protegemos nuestras costas, promovemos el desarrollo y respetamos la propiedad privada.

En fin, el Sustitutivo del Senado al P. del S. 1173 y P. del S. 1183 propone un sistema de planificación, reglamentación y permisos que armoniza, de forma razonable y proporcional, el derecho al disfrute de la propiedad privada y el debido proceso con la más eficaz conservación de los recursos naturales, según el mandato constitucional. Se declara de la más alta prioridad pública mejorar continuamente la calidad, integridad y eficiencia de todos los trámites que inciden en el desarrollo de proyectos.²⁴⁰

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como, “Código Municipal de Puerto Rico”, la Comisión de

²³⁹ Véase, CONST. P.R. art. VI, sec. 19 “Será política pública del Estado Libre Asociado *la más eficaz conservación de sus recursos naturales, así como el mayor desarrollo y aprovechamiento de los mismos para el beneficio general de la comunidad...*”;²³⁹ (énfasis nuestro)

²⁴⁰ Véase, Política Pública del Sustitutivo del Senado al P. del S. 1173 y P. del S. 1183.

Innovación, Reforma y Nombramientos del Senado de Puerto Rico, certifica que el Sustitutivo del Senado al **P. del S. 1173 y P. del S. 1183**, no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

Luego de evaluar el P. del S. 1173, el P. del S. 1183, los memoriales explicativos, las recomendaciones recibidas, las preocupaciones formuladas por agencias, municipios, colegios profesionales, organizaciones empresariales, entidades comunitarias, sindicatos y ciudadanos, esta Comisión concluye que existe una necesidad apremiante de atender de manera integral el sistema de planificación y permisos de Puerto Rico.

El expediente legislativo demuestra que los problemas identificados no se limitan a un trámite particular. Se trata de un conjunto de retos estructurales relacionados con fragmentación normativa, duplicidad de requisitos, falta de uniformidad, retrasos, discreción administrativa innecesaria, limitada integración tecnológica, insuficiente coordinación interagencial, debilidades de fiscalización, incertidumbre para ciudadanos y proponentes, y necesidad de armonizar desarrollo económico, planificación territorial, seguridad pública y protección ambiental.

El Proyecto Sustitutivo representa una respuesta legislativa integrada a ese diagnóstico. Su diseño combina la orientación de simplificación administrativa del P. del S. 1173 con la arquitectura codificadora del P. del S. 1183. De esa forma, el Sustitutivo no recomienda la aprobación separada de las medidas originales, sino que propone un texto nuevo, coherente y armonizado, preparado como mecanismo de economía procesal legislativa para atender en un solo instrumento las materias comunes de ambas propuestas. En este sentido, el Proyecto Sustitutivo que acompaña el presente informe conserva la germanidad requerida y opera como una reformulación integrada de las propuestas legislativas examinadas.

Por todo lo anterior, la Comisión concluye que el Proyecto Sustitutivo al P. del S. 1173 y al P. del S. 1183 constituye un instrumento integrado, coherente y técnicamente depurado para atender los problemas identificados en el sistema de planificación y permisos de Puerto Rico.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos del Senado de Puerto Rico previo estudio y consideración, recomienda a este Honorable Cuerpo la aprobación del Sustitutivo al Proyecto del Senado 1173 y al Proyecto del Senado 1183 que acompaña este informe.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO,

Thomas Rivera Schatz
Presidente
Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos
Senado de Puerto Rico