

INFORME SOBRE EL COSTO FISCAL DEL PROYECTO DE LA CÁMARA 1222

Propone crear la “Ley de Ventana Especial de Segregación para Titulares Preexistentes en la Zona Cársica”, con el fin de establecer un procedimiento administrativo especial que permita la segregación de fincas ubicadas en la zona cársica.

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

EFFECTO FISCAL ESTIMADO:

Promulgar la “Ley de Ventana Especial de Segregación para Titulares Preexistentes en la Zona Cársica”:

**No tiene
Impacto Fiscal
(NIF)**

*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca del costo fiscal del P. de la C. 1222

CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Datos	8
V. Resultados	10

I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL)¹ evaluó el efecto fiscal del Proyecto de la Cámara 1222 (P. de la C. 1222), que propone promulgar la “Ley de Ventana Especial de Segregación para Titulares Preexistentes en la Zona Cársica”, con el fin de crear un proceso administrativo que permita a los titulares de propiedades en la zona cársica segregar sus predios de terreno. El solicitante tendría que demostrar, entre otras cosas, que era titular del predio previo al 21 de agosto de 1999, a través de escrituras y otra documentación enumerada en la legislación propuesta.

La medida delega a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) la responsabilidad de implementar un proceso administrativo para atender las solicitudes de segregación de estos titulares. Además, delega sobre el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) emitir el correspondiente endoso, y sobre la Junta de Planificación (JP), la

decisión final sobre la procedencia de la segregación.

Evaluada la medida, la OPAL concluye que su aprobación e implementación no conlleva impacto fiscal sobre el Fondo General. Las responsabilidades designadas a las agencias gubernamentales forman parte de sus funciones y deberes ministeriales y podrán ser implementadas con sus recursos existentes.

II. Introducción

El Informe 2027-076 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta la evaluación del impacto fiscal del P. de la C. 1222², que propone crear la “Ley de Ventana Especial de Segregación para Titulares Preexistentes en la Zona Cársica”, con el propósito de crear un procedimiento administrativo ante OGPe para permitir la segregación de terrenos que ubican en la zona cársica, para aquellos solicitantes que cuentan con

¹ La Ley Núm. 1-2023, Ley de Investigación, Análisis y Fiscalización Presupuestaria de Puerto Rico crea la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) adscrita a la Rama Legislativa. Su función primordial es medir el impacto fiscal de cada propuesta legislativa ante la consideración de la Asamblea Legislativa. En virtud del Artículo 2 de la Ley Núm. 1-2023, la OPAL desempeña un rol consultivo para la Asamblea Legislativa. La OPAL no participa de los procesos deliberativos ni de la toma de decisiones sobre los proyectos de ley, resoluciones y demás medidas ante la consideración de ambos cuerpos. La emisión de este Informe no implica un endoso o rechazo a la pieza legislativa aquí evaluada.

² Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (2026). Informe sobre el Proyecto de la Cámara 1222 (20^{ma}. Asamblea Legislativa) que propone crear la “Ley de Ventana Especial de Segregación para Titulares Preexistentes en la Zona Cársica”, con el fin de establecer un procedimiento administrativo especial de segregación de fincas ubicadas en la zona cársica. Disponible en: <https://www.opal.pr.gov/>

la titularidad sobre el predio previo a la aprobación de la Ley 292-1999.

La medida define “titular preexistente” como una “persona natural o jurídica que posea, con anterioridad al 21 de agosto de 1999, un derecho real de dominio inscrito, inscribible o susceptible de inscripción mediante expediente de dominio o procedimiento equivalente, respecto de una finca ubicada total o parcialmente dentro de la Zona Cársica”.

El Artículo 4 de la medida crea la Ventana Especial de Segregación para permitir el procedimiento previamente descrito. No obstante, se aclara que las prohibiciones sobre construcción, extracción, remoción o alteración aplicables a la zona cársica permanecen en vigor.

Por otra parte, el Artículo 5 enumera los requisitos que deben ser acreditados para ser “titular preexistente”. El Artículo 6 crea el procedimiento administrativo ante OGPe. En esencia, permite radicar una solicitud a través de los sistemas electrónicos vigentes que contenga la identificación del peticionario y de la finca matriz; la prueba de titularidad preexistente; plano de medida; estudio técnico preparado por un geólogo; plan de mitigación ambiental; y propuesta de servidumbre cuando aplique. Posteriormente, el DRNA deberá emitir su endoso técnico y, una vez se emita, la Junta de Planificación contará con 45 días para emitir su decisión final.

Este Informe describe el Proyecto, presenta datos relevantes que aportan contexto, y explica por qué su aprobación no conlleva impacto fiscal.

III. Descripción del Proyecto³

El decreto del P. de la C. 1222 dispone lo siguiente:

Artículo 1.- Título corto.

Esta Ley se conocerá y podrá citarse como "Ley de Ventana Especial de Segregación para Titulares Preexistentes en la Zona Cársica".

Artículo 2.-Declaración de Política Pública.

Es política pública del Gobierno de Puerto Rico armonizar la protección y conservación de la fisiografía cársica, consagrada en la Ley Núm. 292-1999 y en el Artículo VI, Sección 19 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con la protección del derecho de propiedad y del debido proceso de ley reconocidos en el Artículo II, Secciones 7 y 9 de la misma Constitución.

A esos fines, toda interpretación y aplicación de esta Ley se realizará de modo que se proteja el valor geológico, hidrológico y ecosistémico de la zona cársica; se respete el derecho adquirido de los titulares cuyo dominio

³ Véase el texto del P. de la C. 1222, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/SutraFilesGen/160981/PC1222.docx>

y lindes preceden al 21 de agosto de 1999; se evite, en la mayor medida posible, el menoscabo sustancial del uso económicamente viable de la propiedad privada; y se minimice la exposición del Erario a reclamaciones por expropiación regulatoria o inversa.

Artículo 3.-Definiciones.

Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica:

- (a) "Ley 292-1999" - Ley Núm. 292 de 21 de agosto de 1999, según enmendada, conocida como "Ley para la Protección y Conservación de la Fisiografía Cársica de Puerto Rico".*
- (b) "Zona Cársica" - territorio delimitado como tal conforme a la Ley 292-1999 y la cartografía oficial aprobada por el DRNA y la Junta de Planificación, incluyendo las subcategorías Zona de Conservación del Carso (ZCC), Zona de Preservación Cársica (ZPC) y Zona de Amortiguamiento del Carso (ZAC).*
- (c) "Titular preexistente" - persona natural o jurídica que posea, con anterioridad al 21 de agosto de 1999, un derecho real de dominio inscrito, inscribible o susceptible de inscripción mediante expediente de dominio o procedimiento equivalente, respecto de una finca*

ubicada total o parcialmente dentro de la Zona Cársica.

- (d) "Finca matriz" - finca registral de la cual se pretende segregar una o más parcelas al amparo de esta Ley.*
- (e) "DRNA" - Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.*
- (f) "Junta" o "Junta de Planificación" - Junta de Planificación de Puerto Rico.*
- (g) "OGPe" - Oficina de Gerencia de Permisos, creada al amparo de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada.*
- (h) "Ventana Especial" - término improrrogable de cinco (5) años que comienza con la vigencia del reglamento conjunto adoptado conforme a esta Ley.*
- (i) "Servidumbre de Conservación" - servidumbre constituida al amparo de la Ley Núm. 183-2001, según enmendada, conocida como "Ley de Servidumbres de Conservación de Puerto Rico".*

Artículo 4.-Creación de la Ventana Especial de Segregación.

Se establece, por un término improrrogable de cinco (5) años, una Ventana Especial mediante la cual los titulares preexistentes podrán solicitar la segregación de fracciones de sus fincas matrices ubicadas total o

parcialmente dentro de la Zona Cársica, sujeto a los requisitos, trámites y condiciones que dispone esta Ley y la reglamentación que en su virtud se adopte.

Durante la Ventana Especial, y exclusivamente en relación con peticiones que cumplan con los requisitos de esta Ley, quedarán inaplicables las disposiciones prohibitivas de segregación contenidas en la Ley 292-1999 y en el Reglamento Conjunto Núm. 9473, según enmendado, al extremo en que dichas disposiciones impidan la segregación por titulares preexistentes. Permanecerán en pleno vigor todas las demás disposiciones protectoras, incluidas las prohibiciones de construcción, extracción, remoción o alteración aplicables a los terrenos cársicos.

Artículo 5.-Requisitos probatorios de titularidad preexistente.

Todo peticionario acreditará, como condición indispensable para el trámite de su solicitud, su condición de titular preexistente. Constituirá prueba suficiente cualquiera de los siguientes documentos, o una combinación de ellos cuando la Junta así lo requiera:

(a) Escritura pública de compraventa, donación, herencia, partición o cualquier otro título traslativo de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad al 21 de agosto de

1999, acompañada de certificación registral actualizada emitida conforme a la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

(b) Plano de mensura preparado y certificado por Agrimensor Licenciado y aprobado por la Junta de Planificación, por la antigua ARPE, o por la OGPe, cuya fecha de aprobación sea anterior al 21 de agosto de 1999, y que describa la finca matriz objeto de la solicitud.

(c) Declaración jurada otorgada ante notario, acompañada de prueba supletoria admisible conforme al ordenamiento sucesorio y al procedimiento de expediente de dominio. La declaración deberá ser corroborada por, al menos, dos (2) de los siguientes elementos: (i) recibos o tasaciones del CRIM correspondientes a años fiscales anteriores al 1999; (ii) fotografías aéreas oficiales de la Junta de Planificación o del Servicio Geológico de los Estados Unidos fechadas antes del 21 de agosto de 1999; (iii) planos municipales, permisos de construcción o certificaciones de uso emitidos antes de dicha fecha; o (iv) testimonio jurado de dos (2) colindantes con arraigo comprobado.

Artículo 6.-Procedimiento administrativo.

El peticionario radicará su solicitud a través de la OGPe utilizando los formularios y sistemas electrónicos vigentes al amparo de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada. La solicitud contendrá, como mínimo: identificación del peticionario y de la finca matriz; prueba de titularidad preexistente conforme al Artículo 5; plano de mensura propuesto con la segregación proyectada; estudio técnico cársico preparado por geólogo o hidrogeólogo licenciado; plan de mitigación ambiental; y propuesta de servidumbre de conservación cuando aplique.

Dentro de los treinta (30) días siguientes a la radicación completa, el DRNA emitirá endoso técnico afirmativo, negativo o condicionado, evaluando: (i) si la parcela a segregar contiene cuevas, cavernas, mogotes estructurales, sumideros activos, acuíferos clase la o cuerpos de agua subterráneos; (ii) el impacto hidrogeológico de la segregación y del uso proyectado; y (iii) la suficiencia del plan de mitigación.

Recibido el endoso del DRNA, la Junta de Planificación emitirá decisión final dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, aprobando, aprobando con condiciones, o denegando la segregación. La decisión será revisable conforme al Capítulo IV de la Ley Núm. 38-2017, según enmendada,

conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

El término agregado del trámite no excederá de noventa (90) días calendario desde la radicación completa, salvo prórroga por causa justificada debidamente fundamentada en expediente.

Artículo 7.-Prohibiciones absolutas.

No se autorizará segregación alguna al amparo de esta Ley cuando:

- (a) la fracción a segregar incluya cuevas, cavernas, mogotes estructurales intactos, sumideros activos, manantiales perennes, acuíferos clase la o cuerpos de agua subterráneos identificados en la cartografía oficial del DRNA;*
- (b) el uso proyectado en la fracción segregada sea incompatible con las disposiciones vigentes de la Ley 292-1999 o con las restricciones de construcción, extracción o alteración que permanecen en vigor;*
- (c) el peticionario no sea titular preexistente conforme a los Artículos 3(c) y 5 de esta Ley;*
- (d) la solicitud se radique fuera del término de la Ventana Especial; o*
- (e) la finca haya sido objeto, con posterioridad al 21 de agosto de 1999, de subdivisión, reagrupación*

o cualquier otra alteración registral que afecte los lindes acreditados como preexistentes, salvo que el peticionario pruebe que la alteración fue meramente rectificatoria y no expansiva.

Artículo 8.-Coordinación con el Registro de la Propiedad.

La resolución final de la Junta de Planificación, unida al plano aprobado y a la escritura de segregación, constituirá título inscribible al amparo del Capítulo VII de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada. El Registrador no podrá denegar la inscripción por razón de la ubicación de la finca en la Zona Cársica cuando el título se presente acompañado de la constancia de aprobación emitida bajo esta Ley. El Registrador de la Propiedad y la Junta de Planificación coordinarán para incorporar, en el folio registral correspondiente, notas marginales que identifiquen: (i) la aprobación bajo esta Ley; y (ii) la servidumbre de conservación constituida al amparo del Artículo 8.

Artículo 9.-Reglamentación.

El DRNA y la Junta de Planificación, con la colaboración de la OGPe, adoptarán, dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la vigencia de esta Ley, reglamentación conjunta que: (i) uniforme los criterios probatorios establecidos en el Artículo 5; (ii) fije tasas razonables no mayores al costo real del trámite; (iii) establezca

los parámetros técnicos del estudio cársico; (iv) adopte formularios y procedimientos electrónicos; y (v) coordine con el Registrador de la Propiedad los protocolos de inscripción. La reglamentación se promulgará conforme al procedimiento formal de la Ley Núm. 38-2017.

La Ventana Especial comenzará a transcurrir desde la fecha de vigencia de dicha reglamentación. De no adoptarse dentro del término fijado, la Ventana Especial comenzará automáticamente al vencer el plazo, aplicándose supletoriamente el Reglamento Conjunto Núm. 9473 vigente en todo lo que no resulte incompatible con esta Ley.

Artículo 10.-Penalidades y remedios.

Toda persona que, con el propósito de acogerse al procedimiento especial aquí establecido, presente prueba documental o testimonial que resulte falsa o fraudulenta incurrirá en delito conforme al Código Penal de Puerto Rico, y la segregación aprobada al amparo de dicha prueba será nula ab initio, procediendo la reagrupación registral correspondiente y la restitución al estado anterior.

Artículo 11.-Salvaguardas constitucionales.

Nada en esta Ley se interpretará en menoscabo del Artículo II, Secciones 7 y 9, ni del Artículo VI, Sección 19, de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. En caso de

conflicto entre los objetivos de conservación y los derechos de un titular preexistente, la controversia se resolverá procurando la interpretación que mejor armonice ambos intereses.

Artículo 12.-Supletoriedad e interpretación.

Las disposiciones de la Ley Núm. 292-1999, la Ley Núm. 416-2004, la Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972, la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, la Ley Núm. 161-2009, la Ley Núm. 107-2020, la Ley Núm. 210-2015, la Ley Núm. 183-2001, la Ley Núm. 55-2020 (Código Civil), la Ley Núm. 38-2017 y el Reglamento Conjunto Núm. 9473 se aplicarán supletoriamente en todo lo no expresamente dispuesto en esta Ley. En caso de conflicto, prevalecerá esta Ley por su carácter especial y por el término limitado de su aplicación.

Artículo 13.-Cláusula de separabilidad.

Si cualquier disposición de esta Ley fuere declarada inconstitucional o nula por un tribunal con jurisdicción, dicha determinación no afectará ni invalidará las demás disposiciones de esta Ley, cuya vigencia se mantendrá inalterada.

Artículo 14.-Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su

aprobación. No obstante, el procedimiento especial de segregación y el término de cinco (5) años de la Ventana Especial comenzarán a computarse conforme a lo dispuesto en el Artículo 10 de esta Ley.

En síntesis, el P. de la C. 1222 permite la segregación de predios de terreno ubicados en la zona cársica para aquellos titulares que acrediten ciertos requisitos de titularidad ante la OGPe, y así sea aprobado tanto por el DRNA como por la JP.

IV. Datos

Conforme a la literatura publicada por el DRNA⁴, el carso es el término que define un área o una región con una topografía distintiva, formada por la disolución diferencial de la roca, principalmente caliza. Las regiones cársicas cubren aproximadamente el 20% de la superficie de Puerto Rico. En el norte existen desde Loíza hasta Aguada; en el sur, de forma discontinua desde Juana Díaz hasta Cabo Rojo. También se han desarrollado pequeños bolsillos de carso en Aguas Buenas, Barranquitas, Comerío, Cabo Rojo, Lajas y San Germán. Además, las islas de Mona y Monito son completamente de formación cársica.

⁴ Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, Hojas de Nuestro Ambiente (2007), disponible en: <https://drna.pr.gov/wp-content/uploads/2015/04/El-carso-de-Puerto-Rico.pdf>

La Ley Núm. 292-1999, conocida como la “Ley para la Protección y Conservación de la Fisiografía Cársica de Puerto Rico” fue promulgada para establecer la política pública del gobierno con respecto a la conservación de la zona del carso. La ley define la zona cársica, así como sus componentes topográficos. Igualmente, el Artículo 4 de la ley enumera las actuaciones prohibidas en la zona cársica, a menos que se cuente con los debidos permisos del Secretario del DRNA. Algunas de estas actuaciones son: extracción, excavación y remoción de roca caliza con propósitos comerciales o de nivelación de terrenos; creación de vertederos de desperdicios domésticos, desperdicios peligrosos o desperdicios especiales o industriales no peligrosos en la zona cársica; entre otros.

Por otro lado, el Artículo 9 de la Ley 292-1999, protege los derechos adquiridos previo a la aprobación de la ley. “Esta Ley no menoscabará todo derecho adquirido en la zona cársica mientras duren las actividades o usos que le rinden beneficios a las personas naturales o jurídicas con tales derechos... Cualquier mejora o ampliación futura a las

instalaciones físicas o actividades que rinden beneficios en esta zona, deberán estar en armonía con esta Ley.”⁵

Conforme al Artículo 5, corresponde al DRNA la responsabilidad de implantar las disposiciones de la Ley 292-1999 y de adoptar las reglas y reglamentos que sean necesarios. En atención a lo anterior, el DRNA y la JP promulgaron el Reglamento 8486 del 16 de junio de 2014, Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC) con el fin de implementar las disposiciones de la Ley 292-1999.⁶

Por su parte, la OGPe, creada en virtud de la Ley 161-2009, según enmendada, es una Secretaría Auxiliar del DDEC, encargada de implementar el sistema de permisos de Puerto Rico.⁷ La OGPe tiene el propósito de cumplir con la política pública de mejorar la eficiencia en la administración de los procesos de evaluación de permisos para la operación de negocios en Puerto Rico, así como de permisos de construcción.⁸

En virtud del Artículo 2.5 de la Ley 161-2009⁹, la OGPe posee la facultad para emitir determinaciones finales, permisos,

⁵ 12 L.P.R.A. . § 1157

⁶ Reglamento 8486 del DRNA y la JP, disponible en el Registro de Reglamentos del Departamento de Estado: <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/8486.pdf>

⁷ 3 L.P.R.A. Ap. X, Art. V

⁸ Artículo 1.2 de la Ley 161-2009.

⁹ 23 L.P.R.A. § 9012d

licencias o certificaciones. Además, en virtud del Artículo 2.7, la OGPe¹⁰ cuenta con un sistema unificado computadorizado para tramitar y evaluar las solicitudes recibidas en dicha oficina, conocido como el *Single Business Portal*.

para implementar la medida con sus recursos existentes.



V. Resultados¹¹

De aprobarse, el P. de la C. 1222 permitiría que aquellos titulares de fincas o predios de terreno ubicados en la zona cársica, puedan solicitar un permiso ante OGPe que les permita la segregación de los predios. La medida dispone sobre los documentos acreditativos que se deben presentar ante la OGPe, además, ordena al DRNA a emitir el endoso correspondiente y a la JP a impartir su aprobación final.

Lcdo. Hecrian D. Martínez Martínez
Director Ejecutivo
Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa

Evaluada la medida, la OPAL concluye que su aprobación no conlleva efecto fiscal sobre el Fondo General. Las funciones delegadas a las agencias gubernamentales son cónsonas con sus facultades ministeriales, las entidades cuentan con el andamiaje administrativo

¹⁰ 23 L.P.R.A. § 9012f

¹¹ Los estimados de costo preparados por la OPAL se basan en la información y los datos disponibles al momento de emitir el Informe. La OPAL evalúa la razonabilidad de los datos e información obtenida de agencias gubernamentales y otras fuentes, pero no asume responsabilidad por cambios o variaciones que puedan tener los mismos.

Los estimados son cálculos aproximados y descansan en supuestos que pueden variar a través del tiempo. Dichos estimados son preparados en función del deber ministerial de la OPAL, según lo establece la Ley 1 del 3 de enero de 2023 y su única intención es proveer a la Asamblea Legislativa un estimado del costo de las medidas bajo su consideración. Por lo tanto, la OPAL no asume ninguna responsabilidad por un uso no adecuado de la información provista.