

## **RESUMEN EJECUTIVO - CAPÍTULO XV — FISCALIZACIÓN (ARTS. 15.01 – 15.12)**

- La agilidad y simplificación del sistema de permisos solamente es sostenible si se acompaña de un régimen de cumplimiento, fiscalización y consecuencias robusto, certero, uniforme y ejecutable.

- Los procesos de fiscalización de este Capítulo y del Reglamento Único regirán con carácter exclusivo en el contexto del sistema de permisos.
- Cualquier procedimiento de fiscalización quedará derogado y sin efecto a partir de la vigencia de los procesos uniformes del Reglamento Único y se entenderá sustituido.
- Se crea la Oficina de Atención y Resolución de Querellas como organismo independiente, adscrito al DDEC para fines administrativos, cuya función será realizar investigaciones y auditorías, así como atender y resolver quejas y querellas.
- La Oficina de Atención y Resolución de Querellas contará con un Oficial Auditor de Permisos y un Panel de Fiscalización y Cumplimiento.
- El Oficial Auditor de Permisos será nombrado por el Secretario del DDEC por un término de cuatro (4) años y será un Profesional Licenciado o un abogado licenciado con destrezas, conocimientos y experiencia profesional en la evaluación de solicitudes para el desarrollo y uso de terrenos y en las áreas relacionadas a los propósitos de este Código.
- El Auditor de Permisos tendrá, entre otras, las siguientes facultades:
  - Investigar cualquier señalamiento de: obras de construcción, usos o actividades realizadas sin permiso, licencia o autorización para ello; incumplimiento con las condiciones establecidas en dichos permisos, licencias o autorizaciones; la alegada presentación de información incorrecta o falsa como parte de una solicitud de recomendación, permiso, licencia o autorización.
  - Investigar Profesionales Acreditados y Profesionales Licenciados, cuando se alegue que éstos han actuado en incumplimiento con las facultades y deberes establecidos por las leyes o reglamentos aplicables.
  - Investigar referidos realizados por Profesionales Acreditados, Agrimensores y Profesionales Licenciados relacionados a los hallazgos de estos profesionales en el ejercicio de sus funciones.
  - Auditar aleatoriamente o en las circunstancias establecidas en este Código, determinaciones finales y certificaciones.
  - Al igual que los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, emitir órdenes de mostrar causa, órdenes temporeras de cese y desista, de paralización inmediata o de cierre, ante la ausencia constatada de permiso de construcción, Permiso Único, licencia o autorización requerida; cuando se lleven a cabo usos, actividades u obras no autorizadas o en incumplimiento con las disposiciones y

- condiciones de la autorización, licencia o permiso otorgado; o cuando identifique riesgo de peligro grave, inminente o inmediato a la salud o seguridad de las personas, al medioambiente, a los recursos naturales o a infraestructura crítica y resulte indispensable actuar de inmediato para evitar dicho daño sin que medidas menos onerosas resulten suficientes.
- Presentar querellas ante el Panel de Fiscalización y Cumplimiento por alegados incumplimientos a las disposiciones de este Código, del Reglamento Único o de cualquier ley o reglamentación administrada por EGCs.
  - Comparecer y presentar querellas ante el Panel de Fiscalización y Cumplimiento en representación de cualquier EGC.
  - Comparecer ante el Tribunal de Primera Instancia, cuando así le sea instruido por el Panel de Fiscalización y Cumplimiento, para requerir la revocación de una determinación final, la paralización de obras de construcción, de actividades o de usos, así como para solicitar que se ordene la remoción o demolición de cualquier estructura.
- Se establece un Panel de Fiscalización y Cumplimiento el cual podrá estar compuesto hasta por siete (7) miembros en propiedad (2) dos miembros alternos, todos los cuales serán designados por el Gobernador de Puerto Rico por un término máximo de cuatro (4) años.
  - El Panel de Fiscalización y Cumplimiento tendrá autoridad para ejercer las siguientes facultades, entre otras:
    - Adjudicar querellas presentadas por el Oficial Auditor de Permisos, EGCs o los Municipios Autónomos.
    - Imponer multas y sanciones.
    - Adjudicar querellas contra Profesionales Acreditados o Profesionales Licenciados, cuando éstos actúen en incumplimiento con las facultades y responsabilidades impuestas en cualquiera de las leyes aplicables o reglamentos.
    - Ordenar al Oficial Auditor de Permisos la presentación de los recursos correspondientes ante cualquier foro judicial competente-para requerir que se ordene la remoción o demolición de cualquier estructura cuando, como resultado del proceso adjudicativo correspondiente, se concluya que se han infringido las disposiciones de este Código o del Reglamento Único, así como la presentación de los recursos judiciales necesarios para la revisión de determinaciones judiciales adversas.
  - En cuanto a la presentación, evaluación y adjudicación de quejas y querellas, el Reglamento Único se establecerá el contenido mínimo de toda queja.

- Las quejas deberán fundamentarse, entre otras circunstancias, en alegaciones relacionadas con: (1) la ausencia de permiso ; (2) la realización de actividades, usos u obras no autorizadas ; (3) la existencia de un riesgo grave, inminente o inmediato a la salud o seguridad de las personas, la propiedad, el patrimonio histórico o el medioambiente; (4) el incumplimiento con las condiciones establecidas en un permiso, licencia o autorización; (5) actuaciones u omisiones de Profesionales Acreditados o Profesionales Licenciados; o (6) violación a cualquiera de las leyes o reglamentos que administran las EGCs.
- Recibida una queja la entidad que la atiende contará con un término máximo de 60 días para investigar y determinar si procede la radicación de una querrela ante el Panel de Fiscalización y Cumplimiento.
- El Oficial Auditor de Permisos podrá presentar querellas como resultado de una investigación administrativa.
- De igual forma, las EGCs y los Municipios Autónomos podrán presentar querellas como resultado de una investigación administrativa realizada en el ejercicio de sus facultades.
- La parte querrellada contará con un término de veinte (20) días para contestar la querrela.
- La mera presentación de una queja o querrela, por sí sola, no paralizará los efectos de permisos, licencias o autorizaciones vigentes ni detendrá obras o usos.
- El Panel de Fiscalización y Cumplimiento contará con un término de noventa (90) días, prorrogable por treinta (30) días adicionales por justa causa, para celebrar la vista en su fondo, recibir y sopesar la prueba y emitir la Resolución adjudicando la querrela.
- La parte adversamente afectada por una Resolución u orden parcial o final emitida por el Panel de Fiscalización y Cumplimiento podrá, dentro del término de veinte (20) días presentar una moción de reconsideración.
- Bajo ningún concepto podrá utilizarse el procedimiento de quejas o querrela para realizar un ataque colateral contra una determinación final o permiso que haya advenido final y firme, cuya validez debió impugnarse oportunamente.

- El Oficial Auditor de Permisos Auditará, como mínimo, un porciento escalonado de las determinaciones finales, certificaciones y permisos solicitados o expedidos bajo la certificación de un Profesional Licenciado.
- Las auditorías deberán iniciarse dentro de un término no mayor de noventa (90) días, contados a partir de la fecha de expedición.
- Si concluyera que en las certificaciones o en la documentación provista para la obtención de las determinaciones finales objeto de auditoría se ha provisto información incorrecta o falsa, o se ha omitido información requerida por ley o reglamento, presentará ante el Panel de Cumplimiento y Fiscalización la querrela correspondiente.
- Las multas a ser impuestas por no excederán de \$50,000 dólares por cada infracción, entendiéndose que cada día que subsista la infracción se considerará como una violación independiente.
- Si hay contumacia, se podrá imponer una multa administrativa adicional de hasta un máximo de \$100,000 por cada violación.
- En ciertas circunstancias definidas en este artículo, las multas impuestas constituirán un gravamen real preferente sobre el inmueble objeto de la violación.
- Toda deuda y multa impuesta al amparo de este Código será incluida en un registro permanente que formará parte del SUI.
- Se establecen múltiples delitos por incumplimientos intencionales o mediante negligencia crasa con disposiciones de este Código.
- El Oficial Auditor de Permisos con autorización del Panel de Fiscalización y Cumplimiento, un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III según las facultades que se le hayan delegado, una EGC que haya determinado que sus leyes o reglamentos vigentes han sido violados, o cualquier persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés legítimo, propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar ante el Tribunal de Primera Instancia una petición de injunction bajo este Artículo para solicitar:
  - La revocación de una determinación final, permiso o licencia en determinados casos.

- La paralización de un uso, actividad u obra en las circunstancias establecidas en este artículo.
- La demolición de obras construidas que, al momento de la presentación del recurso, no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado, ni esté pendiente una solicitud discrecional o ministerial que permita su regularización conforme a las disposiciones estatutarias y reglamentarias aplicables.
- En ciertas circunstancias se requerirá la presentación de una fianza para que se pueda paralizar una obra o uso con permiso.
- El injuncion estatutario establecido en este Artículo es el único y exclusivo recurso o mecanismo procesal para solicitar los remedios dispuestos en el inciso (a) y no podrá presentarse ningún otro tipo de recurso extraordinario u ordinario para estos fines ni considerarse la aplicación de criterios propios de otros recursos.
- Se crea el Programa de Evaluación Sanitaria por Grados aplicable a todo establecimiento dedicado a la preparación, manejo, elaboración o expendio de alimentos y bebidas preparadas.
- Las inspecciones sanitarias se realizarán con notificación previa al dueño del establecimiento o a su representante autorizado. Dichas inspecciones serán efectuadas por Profesionales Autorizados o Inspectores Autorizados.
- La implementación plena del Programa requerirá, como condición previa, el establecimiento y ejecución de un periodo de educación y divulgación dirigido a los negocios y al público en general.
- El Reglamento Único fijará una fecha cierta de comienzo del Programa que (1) sea posterior al periodo educativo requerido; y (2) ocurra no más tarde de un (1) año contado desde la fecha de vigencia de este Código.