

## **RESUMEN EJECUTIVO CAPÍTULO XIII— AUTORIZACIONES Y PERMISOS**

### **SUBCAPÍTULO A— PRINCIPIOS RECTORES DEL SISTEMA DE PERMISOS (ARTS.13.01 – 13.09)**

- En la evaluación de solicitudes no se puede recurrir a criterios generales o subjetivos sin fundamentos jurídicos, excepto cuando se disponga en el Código o en el Reglamento Único.
- Toda condición impuesta debe ser razonable, necesaria y proporcional.
- Toda determinación deberá estar basada principalmente en datos oficiales contenidos en el SUI y el SIG.
- Al adjudicar, se tendrán que considerar precedentes administrativos relevantes.
- Toda determinación final denegando una solicitud deberá estar adecuadamente fundamentada.

- Los términos de vigencia de los permisos se establecerán en el Reglamento Único.
- Para cada proyecto se mantendrá un expediente administrativo digital en el SUI con toda la documentación relacionada a este. El expediente será la base exclusiva para la adjudicación.
- Se presume la validez y corrección de toda determinación final.
- El ente adjudicador que apruebe una solicitud, la defenderá.
- Las autorizaciones y permisos son de naturaleza *in rem*, lo cual significa que están vinculadas al inmueble para el cual se emiten.
- Excepto en algunas circunstancias particulares, el cambio de dueño de la propiedad no hace necesario un nuevo permiso. Solamente será necesaria la presentación de una solicitud de transferencia de permiso.
- En el Reglamento Único se establecerá una lista de obras exentas de solicitar permisos, que incluirá las enumeradas en este artículo.
- Excepto en algunas circunstancias particulares, no será necesaria la realización de evaluación, análisis ni certificación de hábitat natural cuando se propongan proyectos en zonas urbanas.
- Excepto en algunas circunstancias particulares, estarán exentas de permiso de remoción o movimiento de materiales de la corteza terrestre aquellas actividades cuyo volumen total no exceda quinientos (500) metros cúbicos.
- En el Reglamento Único se establecerán criterios objetivos y medibles para estas exenciones.
- La exención de permiso de remoción o movimiento de materiales de la corteza terrestre no exime del cumplimiento con permisos, recomendaciones o autorizaciones aplicables relacionados con control de escorrentías, calidad de agua, erosión y sedimentación, ni con cualquier autorización estatal o federal aplicable por descargas o por área disturbada.

- No requerirán permiso de extracción de materiales de la corteza terrestre aquellas actividades agrícolas a pequeña escala cuyo volumen total no exceda diez mil (10,000) metros cúbicos, cuando se realicen exclusivamente dentro del predio agrícola y estén directamente relacionadas con ciertas condiciones establecidas en este artículo.
- Excepto en algunas circunstancias particulares, estará exenta de permiso la remoción de sedimentos, arena, grava u otros materiales de la corteza terrestre en: (1) Charcas de retención, mitigación o sedimentación; (2) Canales, zanjas, alcantarillas y estructuras hidráulicas similares.
- Toda solicitud deberá ser validada en 5 días laborables.
- Toda solicitud certificada por un Profesional Licenciado deberá ser adjudicada en 2 días laborables desde la validación.
- Las solicitudes ministeriales no certificadas serán adjudicadas en un término no mayor de 30 días desde la validación.
- Las solicitudes discrecionales que conlleven vista pública o Declaración de Impacto Ambiental serán adjudicadas en 180 días o menos. Las que no requieran vista pública serán adjudicadas en 120 días o menos. Transcurrido el término, el Proponente le podrá solicitar a la Junta de Revisiones Administrativas que asuma jurisdicción y adjudique la solicitud.
- Los términos establecidos en este artículo podrán ser reducidos en el Reglamento Único.
- Cuando no se adjudique una solicitud dentro del término correspondiente, se podrá presentar una solicitud de Mandamus ante el Tribunal de Primera Instancia para que ordene la inmediata evaluación y adjudicación.
- Las determinaciones finales entrarán en vigor a partir de la fecha en que sean notificadas.

#### **SUBCAPÍTULO B — SOLICITUDES MINISTERIALES (ARTS. 13.10 – 13.16)**

- Se presumirá que una solicitud es ministerial cuando sea certificada por un Profesional Licenciado o por el solicitante que se cumple con todos los requisitos aplicables.
- La evaluación de solicitudes ministeriales se limitará a la verificación del cumplimiento con los requisitos relacionados a cada solicitud.
- En el Reglamento Único se establecerán los requisitos relacionados a las solicitudes ministeriales.
- Se requiere un Permiso de Construcción Consolidado previo a la realización de cualquier obra de urbanización, construcción y otras incidentales.
- Toda solicitud de Permiso de Construcción Consolidado será presentada por un Profesional Licenciado. Como parte de la solicitud, se presentará un estimado de costos.
- En relación con las obras de infraestructura para un proyecto, en el caso de los proyectos a ser desarrollados en etapas, se establecerá en el Reglamento Único un procedimiento mediante el cual solamente se requerirá, como mínimo, la determinación inicial sobre la capacidad y/o disponibilidad de infraestructura y el lugar de acceso. Una vez expedido un permiso bajo este procedimiento los planos aprobados por la EGCs o el Profesional Cualificado serán integrados al Permiso de Construcción Consolidado originalmente otorgado.
- El Permiso Único Incidental podrá incluir: autorización de corte, poda o trasplante de árboles; Permiso General Consolidado; Permiso General para otras Obras; Permiso de Extracción Incidental de Materiales de la Corteza Terrestre; o cualquier otro permiso de naturaleza análoga.
- Todo edificio con usos no residenciales, así como todo negocio, deberá obtener el Permiso Único para iniciar o continuar sus operaciones.
- El Permiso Único incluirá: autorización para el uso; determinación de cumplimiento ambiental; certificación para la prevención de incendios; licencias sanitarias; y cualquier otra licencia o autorización aplicable requerida.
- No procederá la expedición de un Permiso Único que no incluya la correspondiente autorización de uso.

- Se podrá expedir un Permiso Único de forma automática para operaciones de bajo riesgo cuando el solicitante sea una Pequeña y Mediana Empresa cuando se cumpla con ciertos criterios.
- El Permiso Único permanecerá vigente mientras el uso autorizado se mantenga en operación o cuando el uso se detenga por un término que no exceda de dos (2) años.
- Todo Permiso Único emitido con anterioridad a la vigencia de este Código para autorizar un uso no residencial continuará en pleno vigor y efecto para el uso previamente autorizado, sin necesidad de solicitar un nuevo Permiso Único.
- El Permiso Único no estará sujeto a renovación periódica y permanecerá vigente conforme a lo dispuesto en el Reglamento Único. No obstante, se presentará anualmente una Confirmación Anual de Cumplimiento, mediante la cual certificará y evidenciará que el negocio: (1) Continúa operando conforme al uso autorizado; y (2) Mantiene el cumplimiento con todas las condiciones, licencias, certificaciones, autorizaciones y requisitos aplicables asociados al Permiso Único.
- Los permisos de uso o Permisos Únicos para vivienda no tendrán fecha de expiración, ni caducarán por abandono o desuso.
- Se podrá expedir un Permiso Único Domiciliario para residencias en cualquier distrito de zonificación en las cuales se dedique hasta un veinticinco por ciento (25%) del hogar para operar un negocio sin rotulación y sin atención de público de manera presencial, salvo cuando se trate de atención limitada al público que, por su naturaleza, frecuencia e intensidad, no ocasione molestias incompatibles con el carácter residencial del sector.
- Una vez el solicitante someta la documentación requerida se expedirá automáticamente el Permiso Único Domiciliario en un término no mayor de 24 horas.
- Se podrá expedir un Permiso Único Condicional a individuos o Pequeñas y Medianas Empresas para un nuevo negocio propio o para un negocio existente que no pueda cumplir inmediatamente con los requisitos establecidos para la expedición de un Permiso Único.

- En el Permiso Único Condicional se establecerán las condiciones con las que tendrá que cumplir el solicitante dentro de un término máximo de seis (6) meses. Expirado dicho término, el permiso quedará sin efecto de manera automática.
- Toda solicitud será presentada a través del SUI.
- Las solicitudes serán validadas en 5 días laborables. La validación de solicitudes certificadas por Profesionales Licenciados se limitará a: (1) confirmar que el uso propuesto está permitido; (2) confirmar que el Profesional Licenciado presentó la certificación requerida; (3) verificar el estimado de costos, de ser requerido; y (4) constatar que en el expediente administrativo obran las recomendaciones requeridas, de ser aplicable y evidencia de cumplimiento ambiental.
- Si se determina que la solicitud está incompleta, se hará un requerimiento de subsanación. Dicho requerimiento podrá ser revisable ante la Junta de Revisiones Administrativas.
- Una vez validada la solicitud ministerial presentada por un Profesional Licenciado o transcurridos los cinco (5) días laborables sin que el ente adjudicador haya notificado su determinación sobre la validación de esta, no se podrá realizar requerimiento adicional alguno y el permiso será expedido automáticamente en un término no mayor de dos (2) días laborables. Permisos expeditos automáticamente serán auditados.

### **SUBCAPÍTULO C — SOLICITUDES DISCRECIONALES (ARTS. 13.17 – 13.27)**

- Una solicitud es discrecional cuando no cumple con la totalidad de los requisitos (contiene al menos una variación), o no puede ser aprobada mediante un proceso ministerial.
- La evaluación de solicitudes discrecionales no podrá estar basada en preferencias o criterios personales ajenos al marco jurídico aplicable ni ser arbitraria, caprichosa, irrazonable, o discriminatoria.
- No se concederá una variación cuando ello cause perjuicio a las propiedades vecinas.
- Toda determinación final sobre una solicitud discrecional se realizará mediante resolución debidamente fundamentada.

- Cuando en un predio edificado exista una estructura con permiso previo, el uso autorizado en dicha estructura se reconocerá como un derecho adquirido y legalmente establecido.
- Cuando para dicho predio se solicite autorización para un uso que no sea permitido ministerialmente, sea este un uso permisible (consistente con los instrumentos de planificación, aunque no con la zonificación) o una variación de uso, la solicitud se tramitará mediante una Consulta de Uso, excepto en ciertas circunstancias particulares.
- Si el uso propuesto es uno permisible, no se requerirá vista pública. Si se trata de una variación de uso, la vista pública será discrecional.
- Una vez aprobada la Consulta de Uso, el SUI emitirá el Permiso Único correspondiente sin requerir la radicación de una solicitud adicional, salvo lo necesario para las licencias que correspondan.
- Cuando en un proyecto se propongan variaciones a parámetros de diseño, pero el uso sea permitido o permisible, o se proponga una Variación de Uso sobre una estructura existente, se presentará una Consulta de Construcción.
- Vistas públicas serían discrecionales.
- Cuando se propongan variaciones al Código de Construcción, el foro designará perito a costo del proponente.
- Cuando en un proyecto se proponga una Variación de Uso en un terreno no desarrollado, o cuando así se requiera por este Código o por el Reglamento Único se presentará una Consulta de Ubicación.
- Vistas públicas serían discrecionales.
- Se autorizará un Uso Permissible cuando en el mismo terreno fue aprobado previamente un uso compatible, análogo o similar; o, el uso es de igual o menor intensidad que cualquier uso autorizado previamente; o, el uso propuesto es compatible con los instrumentos de planificación vigentes.

- La variación de uso se concederá por excepción cuando la aplicación estricta de las restricciones de uso constituya una privación sustancial de los derechos de uso y disfrute de la propiedad.
- Se realizará una evaluación inicial de validación por un técnico de permisos un término máximo de cinco (5) días.
- Si la solicitud se valida, el técnico emitirá una certificación de expediente completo y referirá el caso al Gerente designado.
- Si se determina que la solicitud está incompleta se hará un requerimiento de subsanación que será revisable ante la Junta Adjudicativa o la Junta de Revisiones Administrativas, según los procesos establecidos en el Código.
- Cuando el Proponente presente la documentación o información adicional solicitada, o se determine que los requerimientos que se hayan realizado son improcedentes, se certificará el expediente como completo y se referirá el caso al Gerente conforme al procedimiento antes descrito junto con un informe resumido.
- El Gerente de permisos preparará un análisis técnico objetivo sobre la solicitud y su compatibilidad con las normas y políticas vigentes. Dicho análisis se referirá a la Junta Adjudicativa para su consideración.
- La Junta Adjudicativa evaluará preliminarmente la solicitud para determinar si el proyecto podría ser compatible con las políticas públicas y la reglamentación. Como parte de esta evaluación podrá requerir información adicional.
- Si procediera la celebración de una vista pública, la Junta Adjudicativa deberá pronunciarse previamente sobre la posible compatibilidad del proyecto con la política pública.
- Si se determinara que el proyecto carece manifiestamente de compatibilidad con la política pública, no podrá denegar la solicitud de plano sin antes notificar al Proponente un Aviso de Deficiencias e Intención de Denegar y concederle un término razonable para corregir, subsanar, reconfigurar, rediseñar o modificar la propuesta, o para aportar información. En aquellos casos en los cuales no existan partes interventoras, la Junta Adjudicativa concederá al Proponente una conferencia antes de adjudicar.

- La Junta Adjudicativa vendrá obligada a considerar, *motu proprio* o a petición de una parte, precedentes administrativos relevantes.
- La Junta Adjudicativa procederá a emitir su determinación final sobre la solicitud mediante resolución debidamente fundamentada, advirtiendo sobre el derecho a la revisión administrativa y judicial.
- La determinación final mediante la cual se adjudique una solicitud discrecional será notificada a través del SUI o según se disponga en el Reglamento Único dentro de 24 horas.

#### **SUBCAPÍTULO D — OTRAS SOLICITUDES RELACIONADAS A LAS DETERMINACIONES FINALES (ARTS. 13.28 – 13.31)**

- Se presentarán para requerir una expresión e interpretación sobre las disposiciones aplicables a una actividad, obra, acción o proyecto.
- El SUI podrá emitir respuestas automatizadas en ciertas circunstancias.
- Las preconsultas son informativas y no vinculantes.
- Autorización para ejercer una actividad o servicio regulado. No autoriza obras, desarrollo o uso ni sustituye al Permiso Único, sino que formará parte de este.
- Se declara política pública integrar plenamente las licencias al SUI, excepto aquellas que se excluyan por disposición del Reglamento Único.
- El DDEC creará y mantendrá un Catálogo Maestro de todas las licencias actualmente requeridas y realizará una evaluación obligatoria de cada licencia para determinar si debe seguir existiendo y bajo cuáles condiciones.
- La OCPE se encargará de la expedición de licencias. Las agencias con competencia asesorarán al DDEC sobre los estándares técnicos a ser incluidos en el Reglamento Único y fiscalizarán.
- Las agencias podrán formalizar acuerdos para que Profesionales Autorizados otorguen licencias.
- No se requerirán documentos que obren en bases de datos gubernamentales.

- Previo a la presentación de toda solicitud de permiso o consulta deberán solicitarse y obtenerse las recomendaciones necesarias, según se definan en el Reglamento Único.
- En el Reglamento Único se definirán, además, cuáles recomendaciones podrán ser emitidas por las distintas entidades, agencias o Profesionales Cualificados.
- En proyectos de bajo riesgo la recomendación deberá asignarse en primera instancia a un Profesional Cualificado. No obstante, cuando por ley o reglamento se requiera que la recomendación sea emitida exclusivamente por una EGC en particular, se referirá la solicitud a dicha agencia.
- En proyectos de mayor complejidad o riesgo, la recomendación deberá asignarse en primera instancia por la División o Unidad de la OCPe con competencia.
- La OCPe referirá una solicitud de recomendación a la EGC con jurisdicción, únicamente cuando: (1) una ley o reglamento lo requiera; o (2) determine que el asunto excede su capacidad técnica u operacional, luego de haber agotado la alternativa de contratar recursos expertos externos.
- En el Reglamento Único se fijará el término más expedito posible para la expedición de las recomendaciones, el cual no será mayor de 15 días naturales para solicitudes ministeriales, ni de 30 días naturales para solicitudes discrecionales, excepto en ciertas circunstancias. Transcurrido el término aplicable sin que se emita la recomendación, se entenderá cumplido el requisito de obtener la recomendación.
- Las recomendaciones no serán vinculantes, excepto cuando se disponga lo contrario en este Código, como en el caso de recomendaciones sobre aspectos históricos o arqueológicos para sitios históricos.
- Previo a la presentación de toda solicitud de consulta o permiso, deberán solicitarse y obtenerse las certificaciones de capacidad y/o disponibilidad de infraestructura que sean requeridas para el proyecto propuesto, salvo en aquellos casos en que el Reglamento Único disponga.
- Se definirá en el Reglamento Único cuáles certificaciones de capacidad y/o disponibilidad de infraestructura podrán ser emitidas por las distintas entidades, agencias o Profesionales Cualificados.

- Las certificaciones de capacidad o disponibilidad de infraestructura consignarán los términos técnicos de viabilidad y una vez aceptada por el Proponente, constituirá un acuerdo técnico-administrativo que será incorporable como condición del permiso o autorización correspondiente.
- En proyectos de bajo riesgo, la certificación de capacidad o disponibilidad de infraestructura se asignará en primera instancia a un Profesional Cualificado. No obstante, cuando por ley o reglamento se requiera que la certificación de capacidad y/o disponibilidad de infraestructura sea emitida exclusivamente por una EGC en particular, se referirá la solicitud a dicha agencia.
- En proyectos de mayor complejidad o alto riesgo, la certificación de capacidad y/o disponibilidad de infraestructura se asignará en primera instancia a la Unidad de Infraestructura de la División de Recomendaciones de la OCPe, o su equivalente o Profesional Cualificado.
- La OCPe podrá referir una solicitud a la EGC con jurisdicción, únicamente cuando: (1) una ley o reglamento lo requiera; o (2) determine que el asunto excede su capacidad técnica u operacional, luego de haber agotado la alternativa de contratar recursos expertos externos.
- En el Reglamento Único se fijará el término más expedito posible para la expedición de las certificaciones, el cual no será mayor de 15 días naturales para solicitudes ministeriales, ni de 30 días naturales para solicitudes discrecionales, excepto en ciertos casos.
- Las certificaciones serán vinculantes durante el término de vigencia de la consulta o permiso.

#### **SUBCAPÍTULO E — EVALUACIÓN DE POSIBLES IMPACTOS AMBIENTALES (ARTS. 13.32 – 13.35)**

- Al adjudicar cualquier solicitud de consulta o permiso se deberá contar con una Determinación de Cumplimiento Ambiental o una Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica.
- Se cumplirá con el trámite de planificación ambiental, según aplique, mediante la presentación de: (a) una Certificación de Exclusión Categórica; (b) una Solicitud de Determinación de Cumplimiento Ambiental acompañada de una Evaluación

Ambiental instrumentada mediante un Formulario de Evaluación Ambiental y sus anejos; o (c) una Declaración de Impacto Ambiental.

- La información primaria necesaria para cualquier evaluación deberá surgir del SUI y del SIG. Por lo tanto, todas las agencias o EGCs que custodien o posean información relevante sobre los aspectos a ser considerados en la evaluación de posibles impactos ambientales tendrán el deber ministerial y la obligación continua de actualizar dichas bases de datos.
- Se presumirá que una acción propuesta que cumpla con los parámetros de ubicación, diseño y desarrollo establecidos no genera un impacto ambiental significativo que requiera la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental, salvo que una ley especial o el Reglamento Único dispongan expresamente lo contrario.
- En determinadas circunstancias, la Evaluación Ambiental podrá concluir que, aun existiendo impactos ambientales potenciales, la acción propuesta puede atenderlos adecuadamente sin requerir la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental.
- El DDEC, contando con el asesoramiento del DRNA, de la OCPe y de la JPU, establecerá en el Reglamento Único una lista de acciones predecibles o rutinarias que, en el curso normal de su ejecución, no tienen impacto ambiental significativo y que serán consideradas como Exclusiones Categóricas.
- Una Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica solamente será revisable juntamente con la determinación final mediante la cual se apruebe la consulta o permiso para la cual fue expedida.
- Si una acción no fuere una Exclusión Categórica, ni procede la presentación de una Declaración de Impacto Ambiental, se presentará una Evaluación Ambiental.
- La Evaluación Ambiental se instrumentará mediante un Formulario de Evaluación Ambiental estandarizado y sus anejos, y deberá estar sustentada, como mínimo, por: (a) una descripción de la acción propuesta y su ubicación; (b) una inspección de campo realizada y certificada por un profesional competente; (c) investigación documental sobre aquellos aspectos que impiden que la acción sea considerada como una Exclusión Categórica; (d) identificación de recursos naturales o componentes ambientales que podrían ser impactados, si alguno; y (e) una

conclusión fundamentada sobre si la acción tendrá o no un impacto ambiental significativo que requiera una Declaración de Impacto Ambiental.

- Una vez considerada, la entidad, funcionario o Profesional Cualificado emitirá una Determinación de Cumplimiento Ambiental, o requerirá la preparación y presentación de una Declaración de Impacto Ambiental, según corresponda.
- El requerimiento de una Declaración de Impacto Ambiental será revisable mediante el mecanismo de revisión administrativa expedita dispuesto en este Código.
- Se requerirá la presentación de una Declaración de Impacto Ambiental cuando se determine que la acción propuesta tendrá un impacto ambiental significativo que requiera dicho análisis.
- La Declaración de Impacto Ambiental se enfocará en un análisis preciso, técnico y proporcional al impacto identificado e incluirá, como mínimo: (a) una descripción de la acción propuesta y su ubicación; (b) una inspección de campo por un Profesional Cualificado o profesional competente; (c) investigación documental y análisis técnico sobre aquellos aspectos que hacen necesaria la Declaración de Impacto Ambiental; (d) identificación de recursos naturales o componentes ambientales que serían impactados; (e) alternativas razonables para evitar el impacto o reducirlo al mínimo posible; y (f) medidas para mitigar cualquier impacto inevitable.
- Como parte del trámite y evaluación de solicitudes para proyectos en los cuales se requiera una Declaración de Impacto Ambiental, dicha declaración se publicará para recibir comentarios del público y se celebrará cualquier otro mecanismo de participación pública que disponga el Reglamento Único, incluyendo, cuando aplique, la celebración de una vista pública.
- Una vez considerada, se emitirá una Determinación de Cumplimiento Ambiental, o requerirá la subsanación del instrumento presentado, según corresponda. La Determinación de Cumplimiento Ambiental solamente será revisable juntamente con la determinación final mediante la cual se apruebe la consulta o permiso para la cual fue expedida. Cualquier requerimiento de subsanación será revisable mediante el mecanismo de revisión administrativa expedita dispuesto en este Código.

#### **SUBCAPÍTULO F — PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE EVALUACIÓN ACELERADA (ART. 13.36)**

- Se establece como política pública establecer los procesos para tramitar con prontitud todo Proyecto de Impacto Socioeconómico Prioritarios.
- Todos estos proyectos serán evaluados y adjudicados la OCPe.
- 
- El Secretario Auxiliar designará un Gerente de Proyectos de Impacto Socioeconómico Prioritario para organizar, coordinar y tramitar la evaluación de estos.
- El proceso especial para la evaluación y adjudicación de estas solicitudes es el establecido en este capítulo independientemente de lo dispuesto en cualquier otra ley.
- En el caso de proyectos considerados bajo el Título V de PROMESA, el foro dispuesto en dicha ley para la evaluación de proyectos críticos podrá establecer o variar procesos, requisitos sustantivos y términos de entenderlo necesario para dar cumplimiento al Plan Fiscal conforme a las guías que adopte.
- Las recomendaciones se emitirán dentro del término de 20 días naturales, excepto cuando la solicitud de requiera un análisis ambiental complejo, en cuyo caso este término podrá ser prorrogado por la OCPe por 10 días naturales cuando sea estrictamente necesaria la presentación de información adicional o por otras razones meritorias detalladas en la petición de prórroga.
- Las recomendaciones no serán vinculantes.
- Todo proyecto que sea evaluado y aprobado según el procedimiento establecido en PROMESA podrá ser presentado ante la OCPe como una exclusión categórica.
- Para proyectos de infraestructura que no sean categorizados como críticos, la determinación de cumplimiento ambiental se hará a través de la División de Evaluación y Cumplimiento Ambiental en un término de 10 días naturales.
- En casos discrecionales, la consulta presentada deberá evaluarse concurrentemente con el trámite ambiental.
- Una vez culminado el proceso de recomendaciones y habiéndose cumplido con lo dispuesto en este Código, la OCPe contará con un término no mayor de 10 días naturales para adjudicar.

- En casos ministeriales certificados por un Profesional Licenciado, la OCPe expedirá el permiso en un (1) día laborable.
- Las determinaciones finales bajo este Artículo serán revisables ante el Tribunal de Apelaciones, dentro del término jurisdiccional de 20 días naturales. La presentación del recurso no paralizará la autorización o la realización de una obra autorizada a menos que el tribunal lo ordene expresamente para prevenir un daño irreparable.

### **SUBCAPÍTULO G — SEGREGACIONES Y LOTIFICACIONES (ARTS. 13.37 – 13.45)**

- Una segregación es una actividad mediante la cual se separa parte de una finca para formar otra finca nueva.
- Las Segregaciones Rurales tienen el propósito de viabilizar actividades agrícolas o rurales compatibles y promover la reactivación productiva de terrenos que, por su condición de no conformidad dimensional respecto a la cabida mínima exigida por su zonificación, enfrentan limitaciones para su subdivisión conforme a las normas generales.
- Toda finca podrá ser segregada en cabidas de 5 cuerdas o más.
- No podrá ser condición de la segregación la construcción de calles o infraestructura alguna.
- Las Segregaciones Rurales autorizadas por este Artículo no podrán resultar, directa o indirectamente, en más de 10 lotes o fincas derivados del terreno o finca matriz.
- La Segregación Rural no autoriza, por sí, la creación de urbanizaciones ni la implantación de calles internas, ni la instalación de infraestructura común o sistemas de utilidades como condición o consecuencia del acto de segregación.
- Como condición para acogerse a este Artículo, el titular del terreno otorgará e inscribirá un Convenio Registral de Condiciones de Segregación Rural que será oponible a terceros y sucesivos adquirentes, y deberá hacerse constar por referencia en toda escritura de segregación y en toda enajenación subsiguiente. Dicho Convenio incluirá, como mínimo: (1) identificación del terreno matriz y de los lotes creados; (2) declaración expresa de que los lotes se crean y que no constituyen urbanización; (3) advertencia sobre la naturaleza de los accesos y sobre que no

existe obligación pública de construir, pavimentar o mejorar infraestructura como consecuencia de la segregación; (4) descripción del esquema de provisión de infraestructura privada, si alguna, incluyendo responsables y calendario general, y la advertencia de que cualquier obra requerirá los permisos aplicables; y (5) mecanismo de administración/mantenimiento de accesos o servidumbres, si aplica, sin que ello implique la obligación de construir infraestructura como condición de aprobación.

- Ningún ente adjudicador podrá denegarla ni imponer condiciones fundamentadas en requisitos de cabida mínima, dimensionalidad, densidad o criterios de subdivisión establecidos por zonificación o por instrumentos de ordenación vigentes. En igual forma, la Segregación Rural tramitada conforme a este Artículo no estará sujeta al requisito de Certificación de Compatibilidad.
- La Segregación Frente a Vía será un mecanismo de aprobación ministerial y registro expedito, orientado a formalizar subdivisiones que no requieren la apertura de nuevas vías ni la implantación de infraestructura vial interna para viabilizar el acceso a los lotes, quedando sus requisitos específicos, criterios de elegibilidad y controles establecidos en el Reglamento Único.
- Lotificación es el proceso mediante el cual se divide o subdivide una finca, solar, predio o parcela de terreno en 2 o más lotes o solares.
- Incluye la urbanización.
- No se considerará una lotificación el arrendamiento, ni la constitución de un derecho de superficie o de usufructo sobre una porción de una finca cuando el propósito exclusivo sea construir, ubicar y utilizar en esa porción del terreno: una torre de telecomunicaciones; un tablero de anuncios; uno o más aerogeneradores y sus obras accesorias; o una o más placas fotovoltaicas y sus obras accesorias.
- Salvo que una ley especial disponga lo contrario ningún Registrador de la Propiedad aceptará para inscribir instrumento público alguno si: (a) el plano de lotificación no ha sido aprobado; o (b) en caso de traspaso, a menos que se haya registrado un plano aprobado.
- Se notificará al CRIM cualquier aprobación de lotificación y su respectivo plano.
- Toda aprobación de lotificación y su respectivo plano debe incorporarse al SIG.

- Para fines de acceso registral, la lotificación se instrumentará mediante las segregaciones correspondientes y, en los desarrollos urbanos, deberá segregarse y dedicarse previamente lo destinado a uso común o público, según corresponda.
- Toda aprobación final de segregación o lotificación que resulte en la creación de 10 lotes o menos deberá presentarse para inscripción en el Registro dentro de un (1) año.
- Se considerará cumplido el término mediante el asiento de presentación dentro del año, aunque la inscripción se practique con posterioridad por trámites registrales.
- La Lotificación Ministerial Simplificada será elegible para un trámite de aprobación ministerial abreviado.
- Para el cómputo del límite de 10 lotes o terrenos, se tomará en consideración la subdivisión de los terrenos a partir del 1ero de julio de 2026.

#### **SUBCAPÍTULO H — TRANSPARENCIA, PARTICIPACIÓN E INTERVENCIÓN CIUDADANA (ARTS. 13.46 – 13.48)**

- Las solicitudes de consultas o permisos de construcción consolidados se notificarán a la ciudadanía mediante rótulo de presentación.
- La presentación de toda solicitud discrecional será notificada a los colindantes mediante correo certificado o cualquier otro mecanismo que se disponga el Reglamento Único.
- Cuando antes de la adjudicación final se advierta un defecto de notificación, se requerirá la subsanación del error y se concederá un término razonable para que el colindante que no fue notificado oportunamente pueda expresarse en relación con la solicitud.
- A través del SUI se proveerá acceso a la ciudadanía a un registro actualizado que incluya todas las solicitudes presentadas al amparo de este Código.
- En el Reglamento Único se establecerán mecanismos de participación ciudadana en los procesos de evaluación de solicitudes discrecionales.

- Cualquier persona con interés legítimo en una solicitud discrecional podrá solicitar que se le admita como parte interventora.

### **SUBCAPÍTULO I — INFRAESTRUCTURA, INDUSTRIAS REGULADAS MEDIANTE LEYES ESPECIALES Y OTROS ASUNTOS**

- Los aspectos sustantivos relacionados a permisos para torres de telecomunicaciones se regirán por lo dispuesto en la Ley 89-2000, o cualquier otra ley que la sustituya y por el Reglamento Único. Los procesos establecidos en dicha ley se entenderán enmendados para conformarlos a los procesos uniformes establecidos mediante este Código y el Reglamento Único.
- Los aspectos sustantivos relacionados a permisos para *small cells* en los sistemas de telecomunicaciones, se regirán por lo dispuesto en la Ley 127-2019, o cualquier otra ley que la sustituya y el Reglamento Único. Los procesos establecidos en dicha ley se entenderán enmendados para conformarlos a los procesos uniformes establecidos mediante este Código y el Reglamento Único.
- Los aspectos sustantivos relacionados a permisos relacionados a la industria del Cannabis se regirán por lo dispuesto en la Ley 42-2017, o cualquier otra ley que la sustituya y el Reglamento Único. Los procesos establecidos en dicha ley se entenderán enmendados para conformarlos a los procesos uniformes establecidos mediante este Código y el Reglamento Único.
- Los aspectos sustantivos relacionados a permisos para rótulos y anuncios se regirán por lo dispuesto en la Ley 355-1999, o cualquier otra ley que la sustituya y el Reglamento Único. Los procesos establecidos en dicha ley se entenderán enmendados para conformarlos a los procesos uniformes establecidos mediante este Código y el Reglamento Único.
- En el Reglamento Único se establecerá un procedimiento especial para obtener servicios de acueducto y energía eléctrica en facilidades comunitarias existentes, basado en las disposiciones de este Artículo.
- Para la aprobación de urbanizaciones y edificios multipisos residenciales se podrán requerir las siguientes facilidades vecinales: facilidades educativas, culturales recreativas, comerciales y cualesquiera otras facilidades que propendan al desarrollo físico, social, moral, religioso y cultural de la comunidad.

- Para todo proyecto residencial nuevo en que el solar de alguna unidad de vivienda o de espacio de uso común se encuentre a 50 metros o menos de la servidumbre vial se requerirán barreras acústicas.
- El Proponente de una urbanización o edificio multipisos residencial podrá depositar aquella cantidad de dinero que cubra proporcionalmente la totalidad o parte de las futuras facilidades vecinales requeridas.
- Se podrá eximir al Proponente de lo requerido en este artículo si se cumplen ciertos requisitos.
- Excepto en ciertas circunstancias particulares, estarán exentos del requisito de instalación de sistemas de rociadores automáticos contra incendios los siguientes establecimientos que tengan capacidad de atender hasta un máximo de cuarenta y nueve (49) personas: hogares o centros de cuidado asistencial para menores, adultos y personas de edad avanzada; establecimientos de servicio de cuidado y desarrollo diurno para niños; albergues de protección de menores; albergues de protección para víctimas de violencia doméstica; centros de servicios a personas sin hogar, y otros de similar uso.
- En sustitución de los sistemas de rociadores automáticos contra incendios, estas facilidades tendrán como requisito instalar otros dispositivos identificados en este artículo.
- Excepto en ciertas circunstancias particulares, el suministro de servicios básicos requerirá la presentación por el interesado de un permiso de uso, único o de construcción, según aplique.
- Cuando se cumplan determinados requisitos establecidos en este artículo, no requerirán permiso de extracción de materiales de la corteza terrestre aquellas actividades agrícolas a pequeña escala cuyo volumen total no exceda 10,000 metros cúbicos.
- Estará exenta de permiso la remoción de material acumulado como sedimentos, arena, grava u otros materiales de la corteza terrestre en: charcas de retención, mitigación o sedimentación; canales, zanjas, alcantarillas y estructuras hidráulicas similares, siempre que la actividad tenga como único propósito el mantenimiento, mejoramiento, restauración de capacidad hidráulica o seguridad estructural y no implique extracción con fines comerciales.

- Las actividades u obras exentas de permiso o autorizaciones incidentales establecidas en esta Ley no serán aplicables en ciertas circunstancias establecidas en este artículo.
- Cuando un terreno o estructura cuenta con una condición o uso que, aunque no armoniza con alguna disposición de una ley, reglamento o instrumento de planificación vigente, existía lícitamente antes de la fecha de vigencia de la disposición con la cual no se encuentra en armonía, se considerará que dicha condición o uso, así como el terreno o estructura, es No Conforme Legal y mantiene su licitud.
- El propietario o poseedor legítimo de un terreno o estructura No Conforme Legal tendrá derecho a mantener el uso o condición de esta y a realizar las reparaciones ordinarias necesarias para su conservación y seguridad. Estos derechos se transferirán a cual quier nuevo titular o poseedor del terreno o estructura y no se extinguirán excepto en aquellas circunstancias que sean dispuestas en el Reglamento Único relacionadas al abandono, desuso, destrucción fortuita o interés público apremiante y demás supuestos razonables de pérdida o limitación del derecho adquirido.
- En el Reglamento Único se establecerá un procedimiento expedito y estandarizado para solicitar una Determinación Administrativa de No Conformidad Legal.