

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION  
SANTURCE, PUERTO RICO

REGLAMENTO DE LAS NUEVAS COMPETENCIAS  
PARA VIABILIZAR EL DESARROLLO URBANO  
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUMERO 21)

VIGENCIA  
15 de septiembre de 1992



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION  
SANTURCE, PUERTO RICO

Resolución Núm. RP-21-1-92

ADOPTANDO EL REGLAMENTO DE LAS NUEVAS COMPETENCIAS  
PARA VIABILIZAR EL DESARROLLO URBANO  
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 21)

La Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, conocida como Ley de Municipios Autónomos, en su Capítulo 13, contempla la reglamentación de la planificación municipal y los usos del terreno, además de autorizar nuevos poderes que son importantes para la implantación y administración de los usos del terreno. Requiere, además, que la Junta de Planificación de Puerto Rico prepare y adopte este Reglamento de Planificación Núm. 21, que se conocerá como el Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano. El mismo contiene las normas necesarias para la utilización de cinco de las seis nuevas competencias a saber: dedicación de terrenos por usos comunales, exacciones por impacto, eslabonamientos, transferencias de derechos de desarrollo, y reparcelación. La sexta competencia, el requerimiento de facilidades comunales, se atiende mediante el nuevo Reglamento de Lotificación y Urbanización. Estas nuevas competencias requieren a su vez un proceso de planificación previo a su utilización.

El Reglamento fue presentado en vistas públicas celebradas el 30 de junio de 1992 en los municipios de San Juan, Ponce y Mayaguez.

Luego de analizar los planteamientos y recomendaciones vertidos en las vistas públicas celebradas y en los escritos recibidos e introducir los cambios que consideró pertinentes esta Junta de Planificación, de conformidad con lo dispuesto

en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975 y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, y la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, **ADOPTA** el Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Núm. 21) que se hace formar parte integral de la presente Resolución.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 5 de agosto de 1992.

Patria G. Custodio  
Presidente

Lina M. Dueño  
Lina M. Dueño  
Miembro Asociado

CERTIFICO ADOPTADA HOY, 5 de agosto de 1992.

Grizzete Dávila Torres  
Secretaria

Por: Gladys Rivera  
Subsecretaria Auxiliar

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
LA FORTALEZA  
SAN JUAN, PUERTO RICO

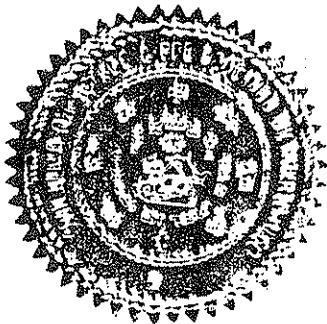
BOLETIN ADMINISTRATIVO NUM. OE-1992-55

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL  
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

APROBANDO EL REGLAMENTO DE LAS NUEVAS COMPETENCIAS  
PARA VIABILIZAR EL DESARROLLO URBANO  
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 21)

- POR CUANTO** : La Junta de Planificación cumpliendo con el requerimiento impuesto en el Capítulo 13 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, conocida como Ley de Municipios Autónomos, preparó y adoptó el Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Núm. 21), el 5 de agosto de 1992 a tenor con las disposiciones de la Ley Num. 75 del 24 de junio de 1975, y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas.
- POR CUANTO** : El Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano establece los procedimientos para comenzar la utilización de las exacciones por impacto.
- POR CUANTO** : Las exacciones por impacto son un instrumento nuevo que requiere implantarse juiciosamente.
- POR TANTO** : YO, RAFAEL HERNANDEZ COLON, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en virtud de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de

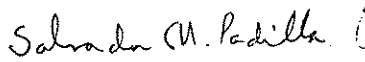
1991 y la Ley Núm. 170 del 12 de junio de 1988, según enmendada, **APRUEBO** el Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Núm. 21) el cual regirá a los quince (15) días después de esta aprobación y **ORDENO** a la Junta de Planificación que durante un período de dos (2) años a partir de la fecha de vigencia del Reglamento Núm. 21 antes mencionado, no autorice programas de exacciones por impacto que en conjunto excedan un cinco por ciento (5%) del costo de construcción de un proyecto en particular.



EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en la ciudad de San Juan, hoy día 31 de agosto de 1992.

  
RAFAEL HERNANDEZ COLON  
GOBERNADOR

Promulgada de acuerdo con la Ley, hoy, día 31 de agosto de 1992.

  
SALVADOR M. PADILLA, Ph.D.  
Secretario de Estado

## INTRODUCCION

La Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 del 31 de agosto de 1991 en su Decimotercer Capítulo, redimensiona la planificación y desarrollo de los usos del terreno en Puerto Rico. Tres aspectos pueden destacarse: nuevas políticas y procesos para la planificación municipal, la posibilidad de mayor inherencia municipal en la toma de decisiones sobre usos del terreno y nuevas competencias o poderes para la implantación de los planes y el desarrollo adecuado de los proyectos.

Este Reglamento de Las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano responde al mandato promulgado mediante dicha legislación para que la Junta de Planificación prepare y adopte, en el término de un año, reglamentación para establecer los detalles sustantivos y procesales de las nuevas competencias. El Reglamento atiende cinco de las seis nuevas competencias, a saber: la dedicación de terrenos para usos comunales, las exacciones por impacto, los eslabonamientos, la transferencia de derechos de desarrollo y la reparcelación. La sexta competencia, el requerimiento de facilidades comunales, se atiende mediante el nuevo Reglamento de Lotificación y Urbanización.

Las cinco nuevas competencias o facultades recogidas en este Reglamento, a diferencia de la recogida en el Reglamento

de Lotificación y Urbanización, requieren, conforme a la Ley que las autoriza, que sean discutidas en el contexto de un plan. Esto justifica se discutan separadamente de la sexta competencia.

En el interés de simplificar y uniformar la administración de estas competencias, se han integrado las disposiciones de cada nueva competencia en un sólo reglamento, en lugar de varios reglamentos. De esta forma se logra que las definiciones de términos y las disposiciones generales sean comunes y uniformes entre ellas.

Al entrar en vigor este Reglamento se logra poner a la disposición de los municipios y las agencias centrales unas nuevas herramientas para lidiar con viejos problemas. La utilidad de estas nuevas herramientas sólo será comprobada en la medida que los planes territoriales y planes de usos de terrenos que se preparen en el futuro hagan uso de las mismas en formas creativas e innovadoras.



## TABLA DE CONTENIDO

Página

### TOPICO I

#### APLICACION E INTERPRETACION

SECCION	1.00 - DISPOSICIONES GENERALES.....	1
	1.01 - Título.....	1
	1.02 - Autoridad.....	1
	1.03 - Propósitos.....	2
	1.04 - Aplicación.....	4
	1.05 - Reglas de Interpretación.....	4
	1.06 - Criterios Mínimos de Planificación.....	6
	1.07 - Uso de las Competencias.....	7
	1.08 - Derechos Adquiridos.....	9
	1.09 - Vigencia.....	11
	1.10 - Cláusula de Salvedad.....	11
SECCION	2.00 - DEFINICIONES.....	12
	2.01 - Disposición General.....	12

### TOPICO 2

#### NUEVAS COMPETENCIAS PARA VIABILIZAR EL DESARROLLO URBANO

SECCION	3.00 - DEDICACION DE TERRENOS PARA USOS COMUNALES.....	31
	3.01 - Propósito.....	31
	3.02 - Criterios Mínimos de Planificación Para un Programa de Dedicación de Terrenos Para Usos Comunales.....	31
	3.03 - Requisitos Para Implantar un Programa de Dedicación de Terrenos para Facilidades Comunales.....	35
SECCION	4.00 - EXACCION POR IMPACTO.....	44
	4.01 - Propósito.....	44
	4.02 - Criterios Mínimos de Planificación Para un Programa de Exacción por Impacto.....	44
	4.03 - Requisitos Para Implantar un Programa de Exacción por Impacto.....	53
SECCION	5.00 - ESLABONAMIENTOS.....	81
	5.01 - Propósito.....	81

	5.02 - Criterios Míminos de Planificación Para un Programa de Eslabonamiento.....	81
	5.03 - Requisitos Para Implantar un Programa de Cargos por Eslabonamiento..	84
<b>SECCION</b>	<b>6.00 - TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO.....</b>	<b>98</b>
	6.01 - Propósito.....	98
	6.02 - Criterios Míminos de Planificación Para un Programa de Transferencia de Derecho de Desarrollo.....	98
	6.03 - Requisitos Para Implantar un Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo.....	101
<b>SECCION</b>	<b>7.00 - REPARCELACION.....</b>	<b>116</b>
	7.01 - Propósito.....	116
	7.02 - Criterios Míminos de Planificación Para un Programa de Reparcelación.....	116
	7.03 - Requisitos Para Implantar un Programa de Reparcelación.....	118
<b>ANEJO</b>	<b>- Fórmula Para Calcular Cargos Por Eslabonamiento</b>	

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION  
SANTURCE, PUERTO RICO

REGLAMENTO DE LAS NUEVAS COMPETENCIAS  
PARA VIABILIZAR EL DESARROLLO URBANO  
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 21)

TOPICO 1

APLICACION E INTERPRETACION

SECCION 1.00 - Disposiciones Generales

- 1.01 - Título - Este Reglamento de Planificación Núm. 21 se denominará y citará como el Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano.
- 1.02 - Autoridad - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, conocida como Ley Orgánica de la Junta de Planificación, según enmendada, la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, conocida como Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos, (ARPE), la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes para

el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada, y de la Ley Núm. 81 del 31 de agosto de 1991, conocida como la Ley de Municipios Autónomos.

1.03 - Propósitos - Este Reglamento tiene el propósito de establecer los procedimientos a seguirse para la utilización de las nuevas competencias para viabilizar la implantación de los planes y así:

1. Proveer para un desarrollo y redesarrollo del terreno en forma ordenada, bien planificado e integral, y promover planes y programas de modo que los patrones inadecuados e ineficientes de tenencia de terrenos y la distribución anticuada e ineficiente de las parcelas no sean obstáculos para el uso, desarrollo o redesarrollo efectivo del terreno;
2. Promover el desarrollo y redesarrollo de modo que los beneficios y las cargas sobre el uso de terreno se distribuyan equitativamente entre los propietarios;
3. Promover el nuevo crecimiento y desarrollo de modo que existan las facilidades

adecuadas para dar servicio al nuevo desarrollo;

4. Mitigar los impactos de desarrollos a gran escala y de alta rentabilidad sobre el inventario disponible de vivienda de interés social mediante el establecimiento de un programa para aumentar dicha disponibilidad de modo que el nuevo crecimiento y desarrollo complemente las metas de vivienda y revitalización de Puerto Rico.
5. Concentrar el nuevo crecimiento y desarrollo en aquellas áreas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que sean adecuadas y capaces de apoyar eficientemente el desarrollo de intensidad urbana de modo que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, como un todo, pueda apoyar y promover el nuevo crecimiento y desarrollo sin afectar adversamente los recursos y valores públicos;
6. Facilitar la protección de los recursos y valores públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico mediante un programa que

provea para la distribución equitativa de los impactos y cargas económicas de los programas de política pública dirigidos a proteger y preservar estos recursos y valores.

1.04 - Aplicación - Este Reglamento aplicará a través de todo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y a toda persona natural o jurídica pública o privada y cualquier agrupación de ella dentro de su ámbito territorial. La Junta de Planificación, las Agencias Estatales, y los Municipios Cualificados tienen la competencia y la autoridad, según este Reglamento, para implantar las nuevas competencias otorgadas por el Capítulo 13 de la Ley de Municipios Autónomos. Las Agencias Estatales y los Municipios Cualificados tienen la competencia y la autoridad para adoptar reglamentos y reglas razonables para administrar y poner en vigor las disposiciones de sus programas adoptados según las disposiciones de este Reglamento.

1.05 - Reglas de Interpretación - Para fines de este Reglamento, se utilizarán las siguientes reglas de interpretación:

1. Los términos de este Reglamento, se interpretarán liberalmente para poder llevar a cabo de manera efectiva sus propósitos en el interés de la salud, seguridad y bienestar públicos.
2. Para fines de la administración y la implantación de este Reglamento, a menos que se establezca lo contrario en el Reglamento, aplicarán las siguientes reglas de interpretación:
  - a. Las palabras utilizadas en el tiempo presente incluyen el tiempo futuro.
  - b. Las palabras utilizadas en singular incluyen el plural y el plural incluye el singular, a menos que el contexto de un uso particular indique claramente lo contrario.
  - c. Las palabras utilizadas en género masculino incluyen el género femenino.
  - d. El término de tiempo dentro del cual debe llevarse a cabo un acto dado, se computará mediante la exclusión del primer día, pero incluyendo el último día; si el último día es sábado,

domingo o día feriado, también ese día se excluirá.

3. En caso de que alguna palabra o algún término no esté definido en este Reglamento, el mismo tendrá el significado establecido en otros estatutos o reglamentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, si alguno.
4. La Junta de Planificación podrá mediante resolución al efecto, clarificar e interpretar las disposiciones de este Reglamento en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

1.06 - Criterios Mínimos de Planificación - Ninguna de las competencias descritas en este Reglamento podrá ejercerse hasta después de haberse adoptado y aprobado un plan según las disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos y que el mismo cumpla con los criterios mínimos de planificación establecidos en las Subsecciones 3.02, 4.02, 5.02, 6.02 y 7.02 de este Reglamento. Las desviaciones de los criterios establecidos en



estas subsecciones pueden ser aprobadas solamente si la Junta de Planificación determina que hay una justificación substancial o apremiante a favor de dicha desviación.

#### 1.07 - Uso de las Competencias

1. En general - La preparación y adopción de un plan que cumpla con los criterios mínimos establecidos en las Subsecciones 3.02, 4.02, 5.02, 6.02 y 7.02 requerirá que la otorgación de permisos se guíe por las disposiciones de las Subsecciones 3.03, 4.03, 5.03, 6.03 y 7.03, según corresponda.
2. Relación entre las Competencias - Cualquier competencia que sea implantada bajo las disposiciones de este Reglamento podrá ser implantada en conjunto con cualquier otra competencia.
3. Una sola entidad emitirá el permiso - Este Reglamento tiene la intención explícita de asegurar que un desarrollo particular requiera que una sola entidad de permisos apruebe una etapa particular del desarrollo.

4. No se requiere duplicación - Ninguna persona que solicite la aprobación de un desarrollo bajo las disposiciones de este Reglamento vendrá obligado a someter con su solicitud materiales que dupliquen otros que se hayan sometido para el mismo desarrollo.
5. Revisión de los programas - Todo programa adoptado bajo este Reglamento será revisado periódicamente para determinar si las condiciones o circunstancias han cambiado a tal punto que ameriten enmiendas al programa. Todos los programas serán revisados al menos cada ocho (8) años.
6. Apelaciones - Cualquier solicitante perjudicado por la aplicación de este Reglamento a una solicitud de desarrollo puede apelar dicha decisión ante el Tribunal Superior dentro de treinta (30) días a partir de la fecha en que se emitió la decisión.

## 1.08 - Derechos Adquiridos

1. Este Reglamento no aplicará a toda autorización de desarrollos que estuviera pendiente de consideración y determinación final ante la Junta o ARPE a la fecha del 30 de agosto de 1991, fecha en que se aprobó la Ley de Municipios Autónomos.
2. Al considerarse la utilización de estas facultades en un Plan, la entidad que prepara el Plan deberá notificar de su preparación a cualquier persona que tenga radicada una solicitud de autorización de un uso del terreno dentro del área cubierta por el Plan.
3. Los requerimientos de los Planes que se adopten en un futuro basados en las disposiciones de las Subsecciones 3.02, 4.02 y 5.02, no aplicarán en los siguientes casos:
  - a. Proyectos que hayan obtenido un permiso de construcción válidamente expedido para la construcción total o parcial, y hayan comenzado real y efectivamente a construirse al momento de entrar en vigor el Plan.

- b. Proyectos con un permiso de construcción validamente expedido para la construcción total o parcial y que no hayan comenzado real y efectivamente a construirse al momento de entrar en vigor el Plan, serán exentos por los Planes si comienzan la construcción real y efectivamente dentro de un (1) año de entrar en vigor el Plan. Este período de tiempo podrá ser prorrogado por un año adicional.
- c. Proyectos con alguna etapa autorizada anterior al permiso de construcción serán exentos por los Planes si el proyecto ya ha sido aprobado, luego de pasar el proceso ambiental, y se le han impuesto los requerimientos necesarios para mitigar sus efectos ambientales al momento de entrar en vigor el Plan, condicionado a que el permiso se continúe procesando sin solicitudes de prórrogas, o enmiendas y se comience la construcción real y efectivamente dentro de un (1) año de concederse el permiso de construcción.

1.09 - Vigencia - Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo adopte la Junta de Planificación entrarán en vigor a los quince (15) días después de haber sido aprobados por el Gobernador.

1.10 - Cláusula de Salvedad - Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico de este Reglamento fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico así declarado inconstitucional o nulo y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o tópico, en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

SECCION 2.00 - Definiciones

2.01 - Disposición General - Para fines de este Reglamento y de cualquier programa que pueda ser adoptado bajo el mismo, las palabras y términos establecidos en esta Sección, tendrán los siguientes significados:

1. **Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)** - Organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos".
2. **Agencia Estatal de Infraestructura** - Las agencias de carreteras, transportación masiva, acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfonos, puertos y aeropuertos.
3. **Anexo** - Perteneiente a, o con colindancias o líneas limítrofes en común con la propiedad principal.
4. **Aprobación del Desarrollo** - Cualquier aprobación expedida por una entidad de permisos que autoriza el desarrollo.
5. **Area o Lugar Remitente** - Area o lugar dentro del cual los derechos de desarrollo identificados en un Plan se pueden separar del terreno y venderse libremente.

6. Area o Lugar Receptora - Area o lugar dentro del cual los derechos adquiridos de un área o lugar remitente se pueden utilizar para aumentar la cantidad de desarrollo permitido dentro de los parámetros dispuesto en la reglamentación.
7. Autorización o Permiso de Construcción - Documento emitido por la entidad de permisos que autoriza la construcción de una estructura u obra.
8. Cancelación de la Construcción - La cesación de la actividad de construcción o la cancelación, por un período de seis (6) meses o más, de cualquier otra nueva actividad de desarrollo que conlleve un cambio material en el uso o la apariencia del terreno.
9. Cargo por Eslabonamiento de Vivienda - Cargo por eslabonamiento impuesto sobre nuevo desarrollo como condición de la emisión de un permiso o una autorización de construcción para mitigar su impacto sobre la vivienda de interés social.
10. Comité de Reparcelación - Organismo establecido por la Junta de Planificación o

por un Municipio Cualificado, compuesto por los propietarios de cada parcela de terreno dentro de un área propuesta para un programa de reparcelación, o sus representantes.

11. **Construcción Substancial** - La instalación de evidencia permanente de una estructura en un lugar, de acuerdo a un permiso de construcción debidamente expedido, por ejemplo, el vaciado de la losa de piso o de la zapata o cualquier trabajo más allá de la etapa de evacuación, incluyendo la relocalización de la estructura, siempre y cuando el valor de dicha construcción sea al menos un 25% del costo total estimado de la construcción y, siempre y cuando dicha construcción se esté llevando activamente a su realización final.
12. **Costo de Construcción** - Es el costo determinado para el pago de estampillas conforme a la Tabla de Costos para el Cobro de Estampillas.
13. **Costo de Desarrollo de Mejoras al Sistema** - Costo de construcción, reconstrucción, redesarrollo, alteración estructural,



relocalización o ampliación de nuevo desarrollo, e incluye el costo de toda la mano de obra y los materiales, el valor de tasación o el costo de todos los terrenos, propiedades, derechos, servidumbres y concesiones adquiridas, los cargos por financiamiento, el interés anterior y durante la construcción y por un (1) año luego de completar la construcción, el costo de los planos y las especificaciones, la agrimensura, el costo de los servicios legales y de ingeniería, y cualesquiera otros gastos necesarios o incidentales al proceso de determinar que dicha construcción o reconstrucción es realizable o practicable.

14. Costo de Mejoras Permanentes - Costos incurridos para proveer la capacidad adicional de facilidades públicas que sea necesaria para prestar servicio al nuevo crecimiento y desarrollo y para la planificación, el diseño y la ingeniería relacionada con el mismo, incluyendo el costo de las mejoras o ampliaciones de la facilidad. Esto incluye, pero no se limita a, el costo del contrato de construcción,

honorarios de ingeniería y agrimensura, costos de adquisición relacionados (incluyendo la compra del terreno, sentencias y costas establecidas por los tribunales, honorarios de abogado y de peritos), interés proyectado y otros cargos financieros, y los honorarios realmente pagados a, o contratados con un ingeniero, planificador, arquitecto, arquitecto paisajista, o asesor financiero cualificado para la preparación o actualización del elemento de mejoras permanentes, así como los costos administrativos (no mayores del 3% del monto total de los costos, pero sin incluir gastos rutinarios de mantenimiento periódico, adiestramiento de personal y otros costos operacionales).

15. Dedicación - Donación de tierra, estructuras o intereses sobre la propiedad al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, organismos, corporaciones públicas o instrumentalidades, para uso público como condición para la aprobación de un proyecto o la implantación de un Plan de Ordenación o Plan de Usos de Terrenos.

16. Derecho de Desarrollo Transferible - Interés sobre propiedad real que constituye un derecho para desarrollar y utilizar propiedad que es separable de la parcela a la cual se ha anejado dicho interés, y que es transferible a otra parcela de terreno para su desarrollo y uso.

17. Desarrollo Altamente Rentable - Cualquier construcción, reconstrucción, redesarrollo o relocalización de desarrollo no residencial mayor de dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados o de unidades residenciales de vivienda cuyo precio de venta es mayor de \$175,000.00.

18. Desarrollo - Inicio, construcción, cambio o ampliación de cualquier uso o estructura, sobre tierra o sobre agua, el desmonte o nivelación del terreno, o la división del terreno en dos o más parcelas incluyendo, sin limitarse a, lo siguiente:

- a. Construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de un edificio o estructura;
- b. Cambio en el tipo de uso de un edificio, estructura o terreno;

- c. Aumento substancial en la intensidad del uso del terreno, tal como un aumento en el número de negocios, oficinas, establecimientos de manufactura, o unidades de vivienda localizados en un edificio o estructura;
- d. El comienzo o expansión de la extracción de recursos, minería, excavación, actividades agrícolas, de horticultura, o forestales, en tierra o agua (excepto para obtener muestras de suelo);
- e. La demolición de un edificio o estructura o el desmonte o la remoción de árboles o vegetación de una parcela de terreno;
- f. El depósito o la descarga de basura, desperdicios sólidos o líquidos, o relleno en una parcela de terreno;
- g. La alteración, ya sea física o química, de la orilla, banco, o canal de una costa marina, lago, estanque o canal u otro cuerpo de agua, o alteración a cualquier terreno anegadizo; y
- h. La instalación de servicios públicos.

19. **Desarrollador** - Persona, corporación, organización, u otra entidad legal que lleve a cabo un nuevo desarrollo.
20. **Designado** - Identificado para uso o facilidad comunal dentro de un Plan de Usos de Terrenos, Plan Territorial, Plan de Ensanche o Plan de Area.
21. **Día Laborable** - Cualquier día durante el cual las oficinas de la Junta de Planificación, de un municipio o de una Agencia Estatal de Infraestructura están oficialmente abiertas, sin incluir sábados, domingos u otros días feriados oficiales.
22. **En el lugar** - Dentro o inmediatamente adyacente a la parcela propuesta para desarrollo.
23. **Entidad de Permisos** - La Administración de Reglamentos y Permisos, o cualquier oficina municipal autorizada mediante un convenio a ejercer la facultad para esa etapa o tipo de proyecto al que se hace referencia.
24. **Escritura de Transferencia** - Documento oficial que efectúa el traspaso de derechos

de desarrollo dispuestos por este Reglamento, y tiene substancialmente la misma forma y el mismo contenido que una escritura de traspaso de cualquier interés sobre propiedad inmueble en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

25. **Evaluación Individual** - Documentación de impacto preparada por la persona que paga la exacción para permitir la determinación de la exacción por impacto o el cargo por eslabonamiento mediante un método que no sea el uso de la tabla adoptada según este Reglamento.
26. **Exacción por Impacto** - Cargo impuesto sobre nuevo desarrollo para mitigar su impacto sobre la capacidad de la infraestructura, conforme se establece en este Reglamento y como condición para la expedición de un permiso o autorización de construcción.
27. **Facilidades Públicas** - Mejoras permanentes dentro de la jurisdicción de cualquier Agencia Estatal de Infraestructura o Municipio Cualificado.
28. **Facilidades o Usos Comunales** - Usos que sirven para dotar a la comunidad de las herramientas para promover la educación,

enriquecimiento cultural, salud y bienestar general, incluyendo aunque sin limitarse a:

a. Facilidades para la educación, la cultura, la recreación, la salud, el bienestar o los deportes;

b. Servicios de seguridad y mantenimiento tales como: policía, bomberos, recogido de basura, limpieza de las calles; y

c. Servicios de infraestructura tales como: acueductos, alcantarillados sanitarios, o electricidad.

29. Gravar - Obligar legalmente o comprometer de otra forma a un uso de acuerdo a un contrato u orden de compra.

30. Junta de Planificación - Organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación."

31. Manual de Procedimientos - Documento elaborado por un Municipio Cualificado o por una Agencia Estatal de Infraestructura que establece los procedimientos, procesos y formularios a utilizarse en la administración de este Reglamento.

32. Mejoras al Sistema - Mejoras permanentes planificadas y diseñadas para prestar servicio al público en general, contrario a las "mejoras relacionadas con el lugar, o mejoras no relacionadas con el sistema", que son necesarias para prestar servicio al nuevo desarrollo particular y cuya instalación por el desarrollador no es requerida por otros reglamentos de la Junta de Planificación, del Municipio Cualificado, o de la Agencia Estatal de Infraestructura. El hecho de que cualquiera de los dos (2) tipos de mejoras conlleve beneficios incidentales de carácter especial o general no será tomado en consideración al determinar cuáles mejoras están relacionadas con el lugar o con el sistema. La naturaleza de la mejora determinará si la misma está relacionada con el lugar o con el sistema, y la localización física de la mejora en el lugar o fuera del lugar no será considerada como factor determinante.

33. Mejoras Permanentes - Nuevas construcciones o un aumento en la capacidad de las facilidades



públicas que tengan una vida útil de tres (3) años o más.

34. Mejoras Relacionadas con el Lugar, o Mejoras no Relacionadas con el Sistema - Mejoras permanentes requeridas por reglamento para prestar servicio al nuevo desarrollo en cuestión, que incluye, aunque no se limita a, lo siguiente:

a. Calles y carreteras internas o para ganar acceso al desarrollo;

b. Carriles para virar a la izquierda y la derecha y medidas de control de tránsito en o para dirigir hacia dichas áreas de rodaje y carreteras;

c. Entradas y salidas;

d. Paisajismo;

e. Alumbrado;

f. Servicios públicos, incluyendo, aunque sin limitarse a alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica y facilidades de telefonía.

35. Mitigación de Impacto - Cualquier método utilizado por o caracterizado por el desarrollo propuesto que efectivamente disminuya el impacto del desarrollo sobre una

facilidad en particular, tales como estrategias de manejo de transportación para carreteras, el uso de transportación masiva, y la instalación de aparatos de ahorro de agua.

36. **Municipio Cualificado** - Municipio que ha preparado un Plan de Ordenación que ha sido adoptado por la Junta de Planificación y aprobado por el Gobernador según las disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos.
37. **Norma de Dedicación** - La porción o el por ciento establecido por la Junta de Planificación o el Municipio Cualificado, de terrenos desarrollables dentro de una parcela propuesta para desarrollo que debe ser dedicado para usos comunales o para el cual debe realizarse un pago sustituto, como condición para la aprobación del desarrollo.
38. **Notificación de Comienzo de Reparcelación** - Comunicación escrita emitida por la Junta de Planificación o un Municipio Cualificado que indica que la agencia ha comenzado un programa de reparcelación.

39. **Notificación de Intención de Adquirir** - Cualquier comunicación escrita, emitida por una agencia del gobierno autorizada para adquirir terrenos para uso comunal mediante negociación o procedimiento de expropiación forzosa, que indica que la agencia tiene la intención de adquirir una parcela particular de terreno o parte de la misma.
40. **Pago Substituto** - Aportación en efectivo requerida como sustituto de la dedicación de terreno.
41. **Parcela Propuesta para Desarrollo** - Cualquier parcela para la cual se haya sometido una solicitud de aprobación para desarrollo.
42. **Participación Equitativa** - Aquella participación o porción del costo de mejoras capitales que sean razonablemente atribuibles o necesarias para servir a un nuevo desarrollo en particular.
43. **Permiso o Autorización de Uso** - Permiso o autorización emitido por una entidad de permisos, como condición al uso u ocupación de terrenos, edificios, estructuras o una pertenencia para un fin en particular e

incluye cualesquiera autorizaciones o permisos de uso temporales, así como cualquier aprobación permanente.

44. **Persona** - Cualquier individuo, corporación, agencia gubernamental, fideicomiso comercial, sucesión, fideicomiso, sociedad, asociación, o dos o más personas que tengan un interés en común o cualquier otra entidad jurídica.
45. **Persona que Paga la Exacción** - Persona, o su sucesor en interés, que emprende nuevos desarrollos que razonablemente pueda esperarse que tenga un impacto sobre las facilidades públicas, y que paga un cargo por impacto o por eslabonamiento, según los términos de este Reglamento, o cualquier exacción por impacto o programa de eslabonamiento adoptado por un Municipio Cualificado o Agencia Estatal de Infraestructura.
46. **Peticionario Cualificado** - Propietario de terrenos dentro de un área propuesta para un programa de reparcelación.
47. **Plan de Area** - Plan municipal para dirigir el uso del terreno en áreas del municipio que requieren atención especial.

48. Plan de Ensanche - Plan municipal que establece el orden espacial del terreno a ser convertido en terreno urbano.
49. Plan de Mejoras al Sistema - Plan de mejoras permanentes adoptado por un Municipio Cualificado o por una Agencia Estatal de Infraestructura que identifica aquellas mejoras al sistema que pueden ser sufragadas mediante dineros de exacciones por impacto y el itinerario general dentro del cual se espera que dichas mejoras sean construídas.
50. Plan de Ordenación - Plan territorial, plan de ensanche o plan de área.
51. Plan de Usos de Terrenos - Plan que establece las políticas de usos de terreno de la Junta de Planificación bajo la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.
52. Plan de Vivienda - Plan adoptado por la Junta de Planificación o por un Municipio Cualificado que identifica la necesidad de vivienda de interés social y los criterios para la localización de dicha vivienda la cual recibirá el apoyo de fondos de eslabonamiento de vivienda.

53. Plan Estratégico de Desarrollo - Plan de acción narrativo para el desarrollo físico de una parcela de terreno, incluyendo, cuando sea apropiado, un plan para mercadear la propiedad a un desarrollador cualificado.
54. Plan Territorial (o Plan de Ordenación) - Plan municipal que contiene las políticas públicas sobre el uso del terreno para ese municipio en particular.
55. Programa de Reparcelación - Proceso mediante el cual las parcelas individuales del terreno se agrupan legalmente para relotificación, según un plan de uso específico, desarrollo o redesarrollo.
56. Propietario - Cualquier persona que sea dueño de un interés legal o un uso productivo sobre propiedad inmueble.
57. Sistema Basado en Demanda - Método para calcular las exacciones por impacto para carreteras, mediante el cual la demanda de carreteras se mide en términos del número de viajes en vehículo a lo largo de una distancia particular, traducido al número de carreteras (millas de carril) requeridas para

poder proveer un movimiento vehicular eficiente y seguro al nivel de servicio seleccionado por la comunidad, basado en la fórmula establecida en este Reglamento.

58. Sistema Basado en Mejoras - Método para calcular las exacciones por impacto de facilidades públicas que asigna el costo de una lista específica de mejoras permanentes a nuevos desarrollos basados en la fórmula establecida en este Reglamento.
59. Terreno Desarrollable o Terreno Utilizable para Desarrollo - Terreno que está disponible para desarrollo, excluyendo terreno que esté sujeto a servidumbres, incluyendo servidumbres de paso, terreno propiedad de agencias públicas, terreno que esté sujeto a servidumbres de conservación u otros acuerdos restrictivos que prohíben el desarrollo, terrenos anegadizos, terrenos que queden bajo la elevación de la inundación base y terrenos con pendientes que excedan un veinticinco por ciento (25%).
60. Valor Justo en el Mercado - Cantidad de dinero que un comprador dispuesto a comprar

le pagaría a un vendedor dispuesto a vender por una parcela de terreno, sin que ninguna de las partes tenga la obligación de comprar o vender.

61. Vivienda Costeable - Es aquella vivienda cuyo valor de venta no exceda de cuatro veces el ingreso anual bajo consideración.
62. Vivienda de Interés Social - Es aquella vivienda que es accesible a familias con un ingreso no mayor de 120% del ingreso familiar promedio, según el Informe Económico al Gobernador preparado anualmente por la Junta de Planificación, a un costo no mayor del 30% de su ingreso anual familiar para los costos brutos de vivienda o según lo establezca el Plan de Usos de Terrenos o el Plan de Ordenación.



## TOPICO 2

### NUEVAS COMPETENCIAS PARA VIABILIZAR EL DESARROLLO URBANO

#### SECCION 3.00 - Dedicación de Terrenos para Usos Comunes

3.01 - Propósito - El propósito de esta facultad es establecer entre los propietarios de los terrenos incluidos en un Plan de Ensanche o Plan de Area una distribución equitativa del requerimiento de terrenos para usos comunales identificados en dicho Plan así como establecer los detalles substantivos y procesales para el ejercicio por los Municipios Cualificados de la facultad de requerir la dedicación de terrenos para usos y facilidades comunales como condición para la aprobación de desarrollo para aquellos terrenos que estén dentro del área sujeta al Plan de Ensanche o Plan de Area.

#### 3.02 - Criterios Mínimos de Planificación para un Programa de Dedicación de Terrenos para Usos Comunes

1. Elementos mandatorios - Para que un Municipio Cualificado pueda implantar un programa de designación de terrenos para usos comunales bajo la Sección 13.022 de la

Ley de Municipios Autónomos, los siguientes elementos deberán estar incluidos como mínimo, en el Plan de Ensanche o Plan de Area:

a. Plan para el área, incluyendo lo siguiente:

(1) Descripción narrativa y gráfica de los usos existentes y futuros del terreno, incluyendo designaciones de la localización y cabida del terreno reservado y el uso propuesto para usos o facilidades comunales, con una leyenda que indique que el terreno así designado está sujeto a requisitos de dedicación como condición para la aprobación de desarrollo;

(2) Cada parcela dentro del Plan de Ensanche o el Plan de Area, estará claramente identificada en un mapa que indique qué parcelas están sujetas a pagos, en dinero o a dedicación de tierras y pagos en dinero como condición para la aprobación de desarrollo;

- (3) Tabla que incluirá la cantidad de dinero a ser pagada por cada parcela;
  - (4) Justificación de la adecuación del terreno designado para usos o facilidades comunales en términos de su tamaño, localización, topografía y accesibilidad;
  - (5) Descripción de la infraestructura existente y futura, incluyendo un itinerario de mejoras; y
  - (6) Descripción de cualquier parcelación existente y futura.
  - (7) Determinación de si estas áreas complementan o sustituyen las requeridas como parte de las facilidades internas del desarrollo.
- b. Evaluación de la necesidad de facilidades designadas o sufragadas mediante la implantación de este programa y una descripción general de los usos comunales a establecerse en los terrenos cuya dedicación se dispone.
- c. Plan de prioridades para el uso de los recaudos recibidos mediante la

implantación de este programa, tanto en terreno como en dinero, y la designación de la entidad o las actividades a las cuales se dedicará el terreno o a la cual se pagará el dinero;

d. Descripción del requerimiento de dedicación que será uniforme para todas las parcelas incluidas dentro de cada plan de ensanche o plan de área pero que no deberá exceder del diez por ciento (10%) del área desarrollable.

e. Tasación del terreno previo a adoptarse el Plan para el Area a ser incluida en el Plan de Ensanche ó Plan de Area como base para la aportación en sustitución de la dedicación;

f. Análisis de la cantidad neta de terreno desarrollable a ser incluida en el Plan de Area ó Plan de Ensanche.

2. Elementos opcionales - A opción de la Junta de Planificación o del Municipio Cualificado, lo siguiente podrá incluirse en el Plan de Ensanche ó Plan de Area:

- a. Un análisis de la viabilidad financiera.
- b. Plano de emplazamiento detallado para el área de uso comunal;
- c. Guías de diseño para el desarrollo del área comunal, sus vías de acceso y áreas circundantes;
- d. Un proceso y normas para permitirle a los solicitantes que demuestren valores alternos del terreno.

3.03 - Requisitos para Implantar un Programa de Dedicación de Terrenos para Facilidades Comunales

1. Disposición General - Si el Municipio Cualificado ha adoptado un programa de dedicación de terrenos para usos o facilidades comunales, la aprobación de cualquier desarrollo incluido dentro del Plan de Ensanche o Plan de Area estará condicionado al pago o la dedicación de la participación correspondiente a la parcela objeto del desarrollo. En las etapas iniciales de la consideración de la solicitud, se verificará la identificación en los planos del área necesaria según el Plan y al solicitarse el primer permiso de

construcción o urbanización, se requerirá satisfacer los requerimientos según se dispone a continuación:

- a. Aportación Solamente de Dinero - Si ninguna porción de una parcela dentro de un plan de ensanche o plan de área, ha sido designada para usos o facilidades comunales, se requerirá, como condición para la aprobación del desarrollo, una aportación monetaria igual al valor tasado que especifique el Plan de aquel por ciento de la parcela igual al requerimiento de dedicación.
- b. Aportación de Terreno y Dinero - Si una porción de una parcela dentro de un plan de ensanche o plan de área ha sido designada para usos o facilidades comunales, pero dicha porción es menor que el requerimiento de dedicación, se requerirá, además de la dedicación, mandatoria de la porción designada de la parcela, una aportación monetaria igual a la diferencia entre el valor tasado que especifique el Plan del por ciento del requerimiento de dedicación de la

parcela y el por ciento de la parcela que ha sido designada para usos o facilidades comunales.

- c. Aportación Sólo de Terreno - Si el por ciento de la parcela designada para usos o facilidades comunes es igual al por ciento de dedicación, se requerirá la dedicación mandatoria de la porción designada de la parcela para usos comunales.
- d. Aportación de Terreno y Compensación - Si el por ciento de una parcela designada para usos o facilidades comunales excede el requerimiento de dedicación, un Municipio Cualificado requerirá la dedicación del por ciento del requerimiento de dedicación señalado en el Plan y preparará un acuerdo dedicación en exceso que establezca el proceso de pagos de los dineros recaudados como pagos sustitutos de otras parcelas dentro del plan de ensanche o plan de área. Si el solicitante y el municipio no llegan a un acuerdo luego de transcurridos cuarenta y cinco (45) días

de notificarse al solicitante el acuerdo de dedicación en exceso propuesto por el municipio, la entidad que emite permisos seguirá el siguiente procedimiento:

- (1) Notificará al alcalde y cualquier agencia concernida de que no ha sido aceptado el acuerdo de dedicación en exceso.
- (2) Notificará al solicitante el archivo de la solicitud por un período de 90 días para ofrecer una oportunidad a las partes a llegar a un acuerdo.
- (3) Transcurrido el período de noventa (90) días sin que se produzca un acuerdo, la entidad que emite el permiso procederá a considerar la solicitud en sus méritos, requiriendo la dedicación del requerimiento de dedicación y la reserva del exceso.

3. Procedimiento para revisar las solicitudes para aprobación de desarrollos

- a. Requisitos de la solicitud. Cada solicitud para la aprobación de



desarrollos para terrenos dentro del área de un plan de ensanche o plan de área deberá incluir:

1. Una mensura de la parcela propuesta para desarrollo, con:
  - (a) Las colindancias de la porción de la parcela propuesta para desarrollo que es terreno desarrollable; y
  - (b) Las colindancias de cualquier porción de la parcela propuesta para desarrollo que ha sido designada para usos comunales en cualquier plan de ensanche o plan de área;
2. Una tabla que muestre, en cuerdas y en porcientos, el área de las porciones de la parcela propuesta para desarrollo que son:
  - (a) Terreno desarrollable; y
  - (b) Designadas para usos comunales en cualquier plan de ensanche o plan de área aplicable;

3. El valor estimado, por cuerda, de la porción de la parcela propuesta para desarrollo, que sea terreno desarrollable en la fecha en que someta la solicitud para la aprobación del desarrollo.
4. En caso de que el porcentaje de la parcela propuesta para desarrollo que se designe para usos comunales sea mayor que la norma de dedicación establecida, la solicitud deberá incluir una declaración con respecto a si el solicitante está dispuesto a dedicar o a traspasar esa porción de terreno que excede la norma establecida para dedicación y, si lo está, bajo qué términos y condiciones.

- b. Requisitos para la determinación de la dedicación y/o pago sustituto - Dentro de treinta (30) días después de recibir inicialmente la solicitud completa para la aprobación del desarrollo para una parcela propuesta para el desarrollo que esté incluida en un plan de ensanche o plan de área, la entidad de permisos deberá determinar qué dedicación y/o aportación será impuesto, y emitirá un certificado que establezca la dedicación y/o la aportación requerida como condición para la aprobación del desarrollo, dentro de treinta (30) días después de recibir la solicitud de aprobación completa.
- c. Acuerdo de dedicación en exceso - Si la porción de la parcela designada para usos comunales excede la norma de dedicación establecida y el solicitante ha indicado que está dispuesto a dedicar o a traspasar aquella porción del terreno que excede de dicha norma, la entidad de permisos notificará dicha disponibilidad al Municipio para recibir

un Acuerdo de Dedicación en Exceso y someterá dicho acuerdo al solicitante para su consideración. El acuerdo impondrá cualesquiera términos mutuamente aceptables o consideración para la dedicación en exceso o el traspaso, incluyendo pagos de dineros recaudados como aportaciones de otros terrenos dentro del plan de ensanche o plan de área.

4. Traspaso de terrenos designados y autorización para uso comunal

El terreno dedicado para usos comunales se traspasará, mediante escritura, a cualquier agencia pública autorizada para construir y operar el uso comunal para el cual se dedicó terreno antes de emitirse la autorización de desarrollo. La instrumentalidad que preparó el plan será responsable de identificar el uso específico de dicho terreno.

5. Recaudaciones y gasto de las aportaciones

a. Deberá someterse evidencia de las aportaciones ante la agencia

responsable de aprobar el ~~desa~~  
solicitado por el solicitante ~~an~~  
que se emita la ~~aprobación~~ del ~~P~~  
de construcción.

b. Las aportaciones recaudadas  
depositadas en cuentas ~~separada~~  
generen intereses y que sean a ~~sí~~  
para beneficio de la ~~agencia~~ o ~~ac~~  
gubernamentales autorizadas  
construir y operar las ~~facilidad~~ ~~e s~~  
usos comunales para los cuales ~~s e~~  
la aportación en el plan ~~de en s a~~  
plan de área.

c. Si la aportación ~~s e~~ estable ~~ce~~ ~~com~~  
del plan de ensanche o plan de ~~á :~~  
agencia o las ~~agencias~~ ~~gubernam~~  
autorizadas para construir ~~l~~  
facilidades o usos comunales  
responsables de autorizar el ~~g a~~  
las aportaciones recibidas para ~~u~~  
facilidad comunal particular .

SECCION 4.00 - Exacción por Impacto

4.01 - Propósito - El propósito de esta facultad es propiciar que el nuevo crecimiento y desarrollo aprobado para construcción dentro de las áreas de servicio identificadas por las Agencias Estatales de Infraestructura y los Municipios Cualificados como que están sujetas a un programa de exacción por un impacto de acuerdo a un Plan de Usos de Terrenos o Plan de Ordenación, paguen su participación equitativa de los costos de la infraestructura y los usos comunales diseñados para prestar servicio al nuevo crecimiento y desarrollo y así evitar efectos acumulativos negativos sobre la calidad de vida de los desarrollos existentes.

4.02 - Criterios Mínimos de Planificación para un Programa de Exacción por Impacto

1. Elementos mandatorios - Para que una Agencia Estatal de Infraestructura o un Municipio Cualificado pueda implantar un programa de exacción por impacto bajo la Sección 13.023 de la Ley de Municipios Autónomos los siguientes elementos deberán incluirse al menos, en el Elemento de

Mejoras Permanentes del Plan de Usos de Terrenos de la Junta de Planificación o en el Plan de Ordenación del Municipio, si fuera a iniciativa municipal.

a. Una descripción de las "facilidades públicas" para las cuales se impondrá la exacción por impacto y la relación de éstas con el problema que se resolverá.

b. Un Plan de Mejoras Permanentes para el sistema para las cuales se impone exacciones por impacto, que incluya lo siguiente:

(1) Listado específico de las mejoras necesarias y sus costos anticipados;

(2) Itinerario para la construcción de las mejoras; y

(3) Las fuentes anticipadas de fondos para las mejoras identificadas en la lista.

c. Una descripción de las áreas de servicio y la base para su delineamiento o una explicación de cuáles de dichas áreas son apropiadas

para la facilidad pública particular implicada;

- d. El nivel de servicio deseado para cada facilidad pública para la cual se impone la exacción por impacto;
- e. Identificación de las deficiencias existentes en cada facilidad pública para la cual se impondrá la exacción por impacto;
- f. La designación de un administrador para el programa de exacción por impacto dentro de la agencia estatal de infraestructura o dentro de cualquier agencia apropiada o del Municipio Cualificado:
- g. Una descripción y explicación de la metodología y la información a utilizarse para elaborar la tabla de cargos por impacto a base de las fórmulas que se presentan a continuación:



## FORMULAS PARA ELABORAR LA TABLA DE CARGOS POR IMPACTO

### (1) Carreteras

#### a. Sistema metodológico basado en la demanda:

$$\frac{K_{\text{MODAL}} \times T/2 \times T_L}{C_{\text{CAP}}} \times C_{\text{COSTO}} - \text{CREDITO} = \text{EXACCION POR IMPACTO}$$

$K_{\text{MODAL}}$  = Por ciento del total de viajes servidos por automóviles (no por vehículos de transportación masiva).

$T$  = Número de destinos de viaje generados por el desarrollo propuesto (a base de ITE 5ta ed., u otra fuente oficial o aprobada).

$T_L$  = Longitud promedio de los viajes generados por un uso particular del terreno.

$C_{\text{CAP}}$  = Capacidad por milla de carril al nivel de servicio deseado.

$C_{\text{COSTO}}$  = Costo por milla de carril de las mejoras a la carretera.

**CREDITO** = Ver Subsección 4.04, Incisos 6 y 7

#### b. Sistema metodológico basado en mejoras:

$$\frac{T}{2} \times \frac{\text{COSTO}_{\text{FMP}} \times \% \text{ NUEVO}}{T_{\text{TOTAL}}} - \text{CRÉDITO} = \text{EXACCION POR IMPACTO}$$

$T$  = Número de destinos de viaje generados por el desarrollo propuesto (a base de ITE 5 ta ed., u otra fuente oficial o aprobada)

$\text{COSTO}_{\text{FMP}}$  = Costo real estimado de las mejoras proyectadas para las carreteras propuestas dentro de un area de servicio (Ver Subsec. 4.02.1 (c) ) identificadas en un plan de mejoras permanentes para mejoras al sistema (Ver Subsec. 4.02.1(b)(2)).

$\% \text{ NUEVO}$  = Por ciento de la capacidad de mejoras atribuibles al nuevo desarrollo (en vez de a las deficiencias existentes)

$T_{\text{TOTAL}}$  = Total de viajes atribuibles a todo nuevo desarrollo

**CREDITO** = Ver Subsección 4.04, incisos 6 y 7

## (2) Tratamientos de Aguas Usadas

$$\text{UNIDADES} \times K_{\text{DEMANDA}} \times \text{COSTO} = \text{EXACCION POR IMPACTO}$$

UNIDADES = Cantidad de desarrollo (e.g., número de unidades de vivienda).

$K_{\text{DEMANDA}}$  = Demanda de tratamiento de aguas usadas (unidades equivalentes de servicio por unidad de desarrollo).

COSTO = Costo promedio de las mejoras permanentes necesarias para proveer una unidad de servicio equivalente.

## (3) Agua Potable

$$\text{UNIDADES} \times K_{\text{DEMANDA}} \times \text{COSTO} = \text{EXACCION POR IMPACTO}$$

UNIDADES = Cantidad de desarrollo (e.g., número de unidades de vivienda).

$K_{\text{DEMANDA}}$  = Demanda de agua potable (unidades equivalentes de servicio por unidad de desarrollo).

COSTO = Costo promedio de las mejoras permanentes necesarias para proveer una unidad de servicio equivalente.

## (4) Transportación en Masa

$$\left( \frac{K_{\text{MODAL}} \times T/2}{\text{CAP}} \times \text{COSTO} \right) - \text{CREDITO} = \text{EXACCION POR IMPACTO}$$

$K_{\text{MODAL}}$  = Por ciento del total anticipado de viajes servidos por transportación en masa en el área en que se impondrá la exacción.

T = Número de destinos de viaje generados por el desarrollo propuesto (a base de ITE 5ta ed., u otra fuente oficial o aprobada).

CAP = Capacidad del vehículo de transportación masiva (e.g., autobus o tranvía)

COSTO = Costo por vehículo de transportación en masa y costo prorrateado de otras mejoras permanentes necesarias en la transportación en masa.

CREDITO = Ver Subsección 4.04, Incisos 6 y 7

### (5) Disposición de Desperdicios Sólidos

$$\text{UNIDADES} \times K_{\text{DEMANDA}} \times \text{COSTO} = \text{EXACCION POR IMPACTO}$$

UNIDADES = Cantidad de desarrollo (e.g., número de unidades de vivienda).

$K_{\text{DEMANDA}}$  = Cantidad de desperdicios generada por unidades equivalentes de desarrollo (por unidad de servicio). DONDE: Una unidad de servicio equivalente es una medida de desperdicios sólidos generada por un equivalente poblacional en libras o yardas cúbicas al día.

COSTO = Costo promedio de las facilidades de disposición de desperdicios necesarias para acomodar una unidad de servicio equivalente.

### (6) Electricidad

$$\text{UNIDADES} \times K_{\text{DEMANDA}} \times \text{COSTO} = \text{EXACCION POR IMPACTO}$$

UNIDADES = Cantidad de desarrollo (e.g., número de unidades de vivienda).

$K_{\text{DEMANDA}}$  = Demanda de electricidad por unidades equivalentes de desarrollo (por unidad de servicio). DONDE: Una unidad de servicio equivalente es una medida de electricidad demandada por un equivalente poblacional en kilovatios por día.

COSTO = Costo promedio de las facilidades generatrices de electricidad y transmisión para acomodar una unidad de servicio equivalente.

### (7) Teléfonos

$$\text{UNIDADES} \times K_{\text{DEMANDA}} \times \text{COSTO} = \text{EXACCION POR IMPACTO}$$

UNIDADES = Cantidad de desarrollo (e.g., número de unidades de vivienda).

$K_{\text{DEMANDA}}$  = Demanda de teléfono por unidades equivalentes de desarrollo (por unidad de servicio). DONDE: Una unidad de servicio equivalente es una medida de servicio telefónico demandado por un equivalente poblacional en minutos de conexión de tiempo al día.

COSTO = Costo promedio de las facilidades de servicio telefónico para acomodar una unidad de servicio equivalente.

**(8) Puertos y Aeropuertos**

$$\text{UNIDADES} \times K_{\text{DEMANDA}} \times \text{COSTO} = \text{EXACCION POR IMPACTO}$$

UNIDADES = Cantidad de desarrollo (e.g., número de unidades de hotel).

$K_{\text{DEMANDA}}$  = Demanda de puertos y aeropuertos por unidades equivalentes de desarrollo (por unidad de servicio). DONDE: Una unidad de servicio equivalente es una medida del uso de los puertos y aeropuertos por un equivalente poblacional en toneladas de carga o abordaje de pasajeros en avión por día.

COSTO = Costo promedio de las facilidades de puertos y aeropuertos para proveer una unidad de servicio equivalente.

**(9) Manejo de aguas superficiales**

a. Sistema basado en mejoras:

$$\frac{\text{DEV}}{\text{TOT}} \times \text{COSTO} = \text{PARTICIPACION PRORRATA}$$

DEV = Cantidad de desarrollo (area de terreno, superficie impermeable o escorrentía).

TOT = Total de terrenos o desarrollo en la cuenca.

COSTO = Costo de las mejoras al drenaje pluvial para la cuenca.

b. Sistema basado en la demanda:

$$\text{DEV} \times \text{C/PROM} = \text{PARTICIPACION PRORRATA}$$

DEV = Cantidad de impacto del desarrollo (en términos de área de terreno, superficie impermeable o escorrentía proyectada)

C/PROM = Costo promedio por unidad de escorrentía (en términos de área de terreno, superficie impermeable o escorrentía proyectada)

**(10) Otras facilidades**

Si un Municipio Cualificado u otra agencia estatal elije adoptar un programa de exacción por impacto para cualquier otra facilidad, la metodología básica para calcular una exacción particular por desarrollo es: unidades de demanda de servicio por el costo en capital de las facilidades por cada unidad de servicio.

- (a) El Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura preparará la tabla de exacciones por impacto mediante la presentación de valores determinados mediante una fórmula que calcule la cantidad de demanda sobre la facilidad pública creada por unidad de nuevo desarrollo y luego convirtiéndola en porción prorrata del costo de las nuevas facilidades. La tabla de cargos deberá adoptarse como parte de los Reglamentos del Municipio Cualificado o del elemento de mejoras permanentes de la Agencia Estatal de Infraestructura.
- (b) Cualquier programa de exacción por impacto adoptado bajo este Reglamento deberá incluir procedimientos específicos mediante los cuales el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura podrá revisar los acuerdos de cargos, los acuerdos de crédito, y los análisis de evaluaciones individuales, incluyendo los requisitos de la solicitud, las normas metodológicas de revisión y los términos de tiempo para la revisión.

2. Elementos opcionales - Los siguientes elementos podrán incluirse en el Elemento de Mejoras Permanentes de un Plan de Usos de Terrenos o un Plan de Ordenación:

- a. Un análisis del efecto potencial de las exacciones por impacto sobre la tasa de crecimiento;
- b. Una evaluación del impacto económico de las exacciones por impacto sobre las políticas con respecto al desarrollo económico y a la costeabilidad de la vivienda;
- c. Si se proponen exenciones del pago de las exacciones por impacto, por ejemplo, para vivienda de interés social, un estudio de la justificación para dichas exenciones, incluyendo, al menos, un análisis de modos alternos para obtener fondos para la facilidad para la cual se impone la exacción por impacto de modo que el total de la aportación de otros desarrollos dentro del área se quede igual y los otros desarrollos no paguen más que su participación debido a la exención.

#### 4.03 - Requisitos para Implantar un Programa de

##### Exacción por Impacto

1. Interpretación del programa - La interpretación de las disposiciones de un programa de exacciones por impacto debidamente adoptado y de las tablas y las evaluaciones individuales establecidas en dicho programa serán realizadas por el Administrador del programa de exacciones por impacto nombrado por el Municipio Cualificado o por la Agencia Estatal de Infraestructura. Si en la tabla no aparece un uso de terreno en un nuevo desarrollo en particular, el Administrador del programa determinará la clasificación del uso de terreno que más se parezca al nuevo desarrollo y que aplicará para fines de determinar el cargo aplicable. El Administrador podrá preparar un Manual de Procedimientos que identifique los procedimientos que utilizará en la interpretación y administración de dicho programa.
2. Imposición del cargo - Todos los desarrolladores de desarrollos que tengan

un impacto sobre facilidades públicas sujetas al programa de exacción por impacto pagarán una exacción por impacto al Municipio Cualificado o a la Agencia Estatal de Infraestructura según los términos y condiciones establecidos en el programa adoptado conforme a este Reglamento, condicionado a lo siguiente:

a. Una vez adoptado el programa de exacciones por impacto para un tipo de facilidad ésta será la única forma de obtener aportaciones para mejoras al sistema.

b. Se presumirá que el siguiente desarrollo no tiene ningún impacto sobre las facilidades públicas:

(a) La alteración o expansión de una unidad de vivienda existente en la que no se crean unidades adicionales y el uso no cambia;

(b) La construcción de edificios o estructuras auxiliares que no sean unidades de vivienda y que no constituyan un aumento en la intensidad de uso; y



(c) El reemplazo de un edificio destruido o parcialmente destruido por un nuevo edificio o estructura del mismo tamaño y uso.

3. Programación del pago de la exacción

- a. En cualquier momento antes del pago de la exacción por impacto, un desarrollador puede obtener un certificado del Municipio Cualificado o de la Agencia Estatal de Infraestructura que muestre la cantidad de exacción pagadera bajo las disposiciones del Inciso b subsiguiente. Este certificado tendrá vigencia de un (1) año, no obstante que se revisen las tablas de cargos por unidad.
- b. Las exacciones por impacto impuestas bajo este Reglamento serán recaudadas en su totalidad por la Agencia Estatal de Infraestructura o el Municipio Cualificado antes de la emisión de una autorización o permiso de construcción a menos que se llegue a un acuerdo de pago según el Inciso 5 de esta Subsección.

c. Los Municipios Cualificados no serán responsables del recaudo de las exacciones por impacto para las agencias estatales de infraestructura, a menos que se llegue a un acuerdo intergubernamental a tal efecto entre ambas partes según las disposiciones del Inciso 4 de esta subsección.

4. Acuerdos intergubernamentales - En cualquier momento después de la adopción de este Reglamento, una Agencia Estatal de Infraestructura podrá llegar a un acuerdo intergubernamental con cualquier otra Agencia Estatal de Infraestructura ó Municipios Cualificados podrán hacer lo mismo con otros Municipios Cualificados vecinos, con respecto a la imposición y administración de un programa de exacción por impacto. Estos acuerdos intergubernamentales serán adoptados según las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y podrán incluir aquellas disposiciones que rijan cuestiones administrativas relacionadas con el recaudo de los cargos impuestos, tales como el

recaudo por una entidad alterna mutuamente acordada, el reembolso de los costos de recaudación de los dineros recaudados, y cualesquiera otros asuntos necesarios o adecuados según el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura.

5. Acuerdo de pago - En cualquier momento antes de la expedición de un permiso o autorización de construcción u otro tipo de aprobación de desarrollo el desarrollador puede llegar a un acuerdo de pago con el Municipio Cualificado o con la Agencia Estatal de Infraestructura para disponer del pago de la exacción por impacto. Este acuerdo de pago puede disponer para pagos a plazos, acuerdos de crédito y otros asuntos adecuados relacionados con el cargo. Los pagos a plazos sólo serán autorizados si el pago aplazado se ha garantizado adecuadamente. La garantía deberá ser aceptable al Municipio Cualificado o a la Agencia Estatal de Infraestructura, e incluirá un pagaré, una fianza, ya sea en efectivo o mediante un gravamen sobre la propiedad, una carta de crédito irrevocable

o un gravamen o hipoteca sobre las tierras cubiertas por la autorización o el permiso de uso. Si el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura aprueba la garantía, el acuerdo puede disponer que ésta se pueda ir liberando paulatinamente según se vayan recibiendo los pagos parciales del cargo.

6. Acuerdos por créditos sobre mejoras

- a. Cualquier persona que inicie un desarrollo puede solicitar un crédito por mejoras contra una exacción por impacto por cualquier aportación, pago, devolución, construcción o dedicación de terrenos o facilidades aceptadas y recibidas por el Municipio Cualificado o por la Agencia Estatal de Infraestructura para mejoras al sistema. No se dará crédito alguno por aportaciones hechas por el desarrollador que no sean utilizadas como mejoras al sistema.
- b. Un solicitante tendrá derecho a un crédito por mejoras igual al valor actual del costo de las mejoras al

sistema aportados previamente, pagados o comprometidos por el solicitante, o por sus predecesores en interés, en conjunto con la aprobación por la agencia de permisos de un nuevo desarrollo sujeto a la exacción por impacto por la cual se solicita el crédito. El costo de dichas mejoras se calculará a base de los siguientes criterios:

- (1) El costo real o el costo estimado de las mejoras a base de una propuesta contractual válida o tabulaciones de subastas para trabajo realizado; y
- (2) Una tasación cualificada del valor justo en el mercado de cualquier terreno o interés sobre el mismo que sea parte de la mejora por la cual se solicita crédito.

c. El propietario solicitará el crédito al someter una propuesta de acuerdo de crédito por mejoras propuesto al Municipio Cualificado o a la Agencia Estatal de Infraestructura. Este acuerdo deberá incluir al menos la siguiente información:

- (1) Un plan propuesto para mejoras específicas, preparado y certificado por un ingeniero o arquitecto debidamente cualificado y licenciado en Puerto Rico; y
  - (2) Los costos proyectados para las mejoras al sistema sugeridas, el cual se basará en información local sobre mejoras similares, junto con un itinerario de construcción para completar las mejoras.
- d. La propuesta de Acuerdo de Crédito por Mejoras será preparada por profesionales con experiencia en la planificación, ingeniería de infraestructura, análisis de impacto y economía.
- e. El Acuerdo de Crédito por Mejoras deberá especificar las mejoras permanentes que serán construídas por el solicitante, el tiempo en que las mismas estarán completadas, y el crédito en dólares que el solicitante se propone recibir por la construcción de las mejoras.
- f. La propuesta de Acuerdo de Crédito por Mejoras se aprobará si el Municipio

Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura determinan que la mejora propuesta es una mejora al sistema en el Plan de Mejoras al Sistema, que los costos propuestos para la mejora sugerida se han preparado profesionalmente y evalúan de manera justa su costo y que el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura con jurisdicción sobre la mejora propuesta está de acuerdo con la localización y la naturaleza de la mejora. Si el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura determinan que la mejora sugerida no es una mejora al sistema, que los costos propuestos no son aceptables, que la mejora propuesta no está en una localización adecuada o por alguna otra razón no es una mejora aceptable, el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura notificará al solicitante su decisión y podrán proponer una mejora alterna consistente con las disposiciones de este Reglamento

y con el programa de exacción por impacto.

7. Otros créditos contra los cargos - En la medida en que haya contribuciones que hayan sido cobradas por la facilidad pública para la cual se ha impuesto la exacción por impacto, tales como impuestos sobre la gasolina, o impuestos o contribuciones especiales sobre la propiedad, y en la medida en que estas contribuciones estén dedicadas a las mejoras permanentes para dichas facilidades, el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura que adopte un programa de exacciones por impacto deberá dar un crédito por estas contribuciones contra la exacción por impacto. La fórmula general utilizada para calcular el crédito por contribuciones sobre la gasolina es:

$$\begin{aligned} \text{CREDITO ISG} &= \text{Promedio de millas viajadas por día (por tipo de uso de terreno)} \times \text{Días en el año} \\ &= \text{Promedio de viajes por año dividido} \times \text{Los galones de gasolina promedio} \\ &= \text{Los galones de gasolina promedio comprados por año} \times \text{Tasa contributiva de la gasolina} \\ &= \text{Contribuciones promedio de gasolina por año por porción invertida en mejoras al sistema} \times \text{Factor de valor actual} \end{aligned}$$



En general, los créditos por contribuciones ad valorem sobre propiedad inmueble se calculan utilizando la siguiente fórmula:

$$\begin{array}{l} \text{CREDITO POR} \\ \text{CONTRIBUCIONES} \\ \text{SOBRE LA PROPIEDAD} \\ \text{EQUIPARADO} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Valor tasado x Tasa contributiva} \\ \text{x Porción invertida en mejoras al} \\ \text{Sistema x Factor de valor actual} \end{array}$$

## 8. Evaluación individual

a. Puede someterse una evaluación individual de los impactos del nuevo desarrollo propuesto para determinar si la exacción por impacto fijada sobre el nuevo desarrollo debe ser menor que el cargo establecido en la tabla de exacciones por impacto si:

- (1) El tipo de desarrollo propuesto no es uno de los tipos identificados en la tabla preparada según las disposiciones de esta subsección.
- (2) El desarrollador elige que la cantidad del cargo se determine mediante una evaluación individual;  
o
- (3) El personal del Municipio Cualificado o de la Agencia Estatal

de Infraestructura concluye que la naturaleza, programación, o localización del desarrollo propuesto hacen que con toda probabilidad se generen impactos cuyo remedio costaría substancialmente más que la cantidad del cargo que podría generarse mediante el uso de la tabla.

b. La evaluación individual se calculará con la misma fórmula para establecer la tabla de exacciones por impacto, pero los elementos utilizados en la fórmula podrán tomar en consideración la mitigación del impacto debido a las circunstancias peculiares de un desarrollo en particular.

c. Si la exacción por impacto sobre carreteras se fundamenta en un sistema basado en demanda, la evaluación individual deberá incluir la siguiente información:

(1) Las tasas propuestas de generación de viajes para el desarrollo

propuesto, a base del promedio diario y a base de horas pico. Las tasas de generación de viajes deberán basarse en investigaciones empíricas locales para usos de terreno iguales o similares;

(2) La longitud propuesta para el viaje promedio generado por el desarrollo propuesto hacia el sistema de carreteras. La información sobre la longitud del viaje deberá basarse en estudios empíricos locales de usos de terreno similares; y

(3) El costo de construcción de millas de carril, si es diferente del utilizado para desarrollar la tabla de cargos y una descripción de la base para la diferencia.

d. Si la exacción por impacto para carreteras se basa en el sistema basado en mejoras, la evaluación individual deberá incluir la siguiente información:

(1) Las tasas propuestas de generación de viajes para el desarrollo

propuesto, a base del promedio diario y a base de horas pico. Las tasas de generación de viajes deberán basarse en investigaciones empíricas locales para usos e terreno iguales o similares;

(2) Una lista de las mejoras permanentes a las carreteras que se espera que sean necesarias para prestar servicio al nuevo desarrollo en el área dentro de la cual se impondrá la exacción por impacto y una descripción de cómo estas mejoras listadas difieren de las mejoras listadas en el Plan de Mejoras al Sistema;

(3) El costo estimado de las mejoras incluídas en la lista, una descripción de cómo los estimados de costo difieren de los estimados de costo en el Plan de Mejoras Permanentes y el presupuesto para las mejoras al sistema;

(4) El por ciento de la capacidad total de las mejoras incluídas en la lista atribuible al nuevo

desarrollo (y no para remediar las deficiencias existentes); y

- (5) El total de viajes atribuibles a todo nuevo desarrollo proyectado a ser construido dentro del área de servicio donde el desarrollo propuesto está localizado, y una descripción de cómo esta proyección difiere de la proyección utilizada para generar la tabla de cargos para el área de servicio apropiada.

e. Una evaluación individual para tratamiento de aguas usadas deberá incluir:

- (1) Una descripción del número propuesto de unidades de desarrollo (número de unidades de vivienda por tipo, y número de áreas de 1,000 pies cuadrados de piso dedicadas a desarrollo no residencial, por tipo);
- (2) La cantidad estimada de capacidad de tratamiento de aguas usadas (en millones de galones por día o el equivalente métrico) necesaria para

prestar servicio a las unidades de desarrollo propuestas;

(3) Una descripción de las mejoras permanentes que se proyecta que serán necesarias para proveer la cantidad estimada de capacidad de tratamiento de aguas usadas a base del Inciso (2) ante;

(4) El costo estimado de las mejoras necesarias descritas en el Inciso (3) ante.

f. Una evaluación individual para acueducto deberá incluir:

(1) Una descripción del número propuesto de unidades de desarrollo (número de unidades de vivienda por tipo, y número de áreas de 1,000 pies cuadrados de piso dedicadas a desarrollo no residencial, por tipo);

(2) La cantidad estimada de agua potable (en mgd, o equivalente métrico) necesaria para servir a las unidades de desarrollo propuestas;

(3) Una descripción de las mejoras permanentes que se proyecta que serán necesarias para proveer la cantidad estimada de capacidad de agua potable a base del Inciso (2) ante.

(4) El costo estimado de las mejoras necesarias descritas en el Inciso (3) ante y el por ciento del costo atribuible al desarrollo propuesto; y

(5) El valor actual de cualesquiera ingresos (mediante contribuciones y cargos) que se espera que generen los ocupantes del desarrollo propuesto que utilizarán las facilidades de transportación masiva.

g. Una evaluación individual para facilidades de disposición de desperdicios sólidos deberá incluir:

(1) Una descripción del número propuesto de unidades de desarrollo (número de unidades de vivienda por tipo, y número de áreas de 1,000

desarrollo no residencial, por tipo);

- (2) La cantidad estimada de capacidad de desperdicios sólidos (en libras por día o su equivalente métrico) necesaria para servir a las unidades de desarrollo propuestas;
- (3) Una descripción de las mejoras permanentes que se proyecta que serán necesarias para acomodar la cantidad estimada de capacidad de desperdicios sólidos a base del Inciso (2) ante;
- (4) El costo estimado de las mejoras necesarias descritas en el Inciso (3) ante; y
- (5) Una explicación de si el diseño o la localización del desarrollo propuesto tendrá como resultado la producción de menos desperdicios sólidos o unos costos públicos de procesamiento menores, que los establecidos en las premisas utilizadas para preparar la tabla



de cargos por impacto de desperdicios sólidos.

h. Una evaluación individual para facilidades de energía eléctrica deberá incluir:

- (1) Una descripción del número propuesto de unidades de desarrollo (número de unidades de vivienda por tipo, y número de áreas de 1,000 pies cuadrados de piso dedicadas a desarrollo no residencial, por tipo);
- (2) La cantidad estimada de electricidad (en kilovatio·por día) necesaria para servir a las unidades de desarrollo propuestas;
- (3) Una descripción de las mejoras permanentes necesarias para proveer la cantidad adicional de electricidad a base del Inciso (2) ante;
- (4) El costo estimado de las mejoras necesarias descritas en el Inciso (3) ante.

- i. Una evaluación individual para facilidades telefónicas deberá incluir:
- (1) Una descripción del número propuesto de unidades de desarrollo (número de unidades de vivienda por tipo, y número de áreas de 1,000 pies cuadrados de piso dedicadas a desarrollo no residencial, por tipo);
  - (2) La cantidad estimada de servicio telefónico (en minutos por día) necesaria para servir a las unidades de desarrollo propuestas;
  - (3) Una descripción de las mejoras permanentes que se proyecta que serán necesarias para proveer la cantidad adicional de servicio estimada a base del Inciso (2) ante;
  - (4) El costo estimado de las mejoras necesarias descritas en el Inciso (3) ante.
- j. Una evaluación individual para facilidades portuarias o aeroportuarias deberá incluir:

- (1) Una descripción del número propuesto de unidades de desarrollo (número de unidades de vivienda por tipo, y número de áreas de 1,000 pies cuadrados de piso dedicadas a desarrollo no residencial, por tipo);
  - (2) La cantidad estimada de embarcaderos o salidas de aeropuerto (por toneladas embarcadas o pasajeros abordados por día) necesarios para servir a las unidades de desarrollo propuestas;
  - (3) Una descripción de las mejoras permanentes que se proyecta que serán necesarias para proveer las facilidades adicionales portuarias y aeroportuarias a base del Inciso (2) ante.
  - (4) El costo estimado de las mejoras necesarias descritas en el Inciso (3) ante.
- k. El desarrollador pagará el costo del análisis de la evaluación individual

y ésta deberá prepararse por profesionales con experiencia en la ingeniería y planificación de mejoras permanentes, análisis de impacto y economía.

1. El Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura deberá aprobar el cargo propuesto si determina que la información y la metodología utilizadas para determinar el cargo por impacto propuesto se han preparado profesionalmente y constituyen una evaluación justa de los costos de las mejoras permanentes que necesita el nuevo desarrollo. Si el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura determina que la información suministrada o la metodología no son razonables, se denegará el cargo propuesto, por lo que el desarrollador tendrá que pagar el cargo por impacto según la tabla de cargos establecida ya sea por el

Municipio Cualificado o por la Agencia Estatal de Infraestructura.

9. Uso de los fondos recaudados y el establecimiento de fondos de fideicomiso

- a. Los Municipios Cualificados o las Agencias Estatales de Infraestructura deberán usar los fondos recaudados bajo un programa de exacción por impacto exclusivamente para mejoras y servicios para las facilidades públicas que pueden atribuirse razonablemente al nuevo desarrollo al cual se le impone la exacción por impacto. En ningún caso se utilizará los fondos para aliviar las deficiencias existentes en las mejoras al sistema.
- b. Los fondos recaudados se invertirán solamente en mejoras al sistema especificadas en el Plan de Mejoras al Sistema adoptado por el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura.
- c. Se permite la mezcla de fondos provenientes de las exacciones por impacto con otros fondos para mejoras

particulares del Municipio Cualificado o de la Agencia Estatal de Infraestructura en la medida en que los fondos que no provengan de las exacciones por impacto se utilicen para aliviar cualesquiera deficiencias existentes. El Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura deberá someter una justificación por escrito para la asignación de los fondos de las exacciones por impacto cuando dichos fondos se asignen a proyectos dirigidos a remediar las deficiencias existentes, de manera que se demuestre que dichos fondos no se usarán para aliviar esas deficiencias.

- d. Los fondos recaudados deberán mantenerse separados de otros dineros del Municipio Cualificado o de la Agencia Estatal de Infraestructura.
- e. Para cada tipo de mejora al sistema para el cual se recaude exacciones por impacto dentro de su jurisdicción, el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura deberá

establecer una cuenta de fondo de fideicomiso que genere intereses. Cualesquiera fondos o depósitos que no sean inmediatamente necesarios se invertirán en estas cuentas de fondo de fideicomiso. Todos los intereses ganados sobre estas inversiones deberán retenerse en el fondo apropiado y deberán utilizarse para mejoras autorizadas por este Reglamento.

- f. El Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura deben asegurarse de llevar a cabo una contabilidad anual de cualquier cuenta de fondo de fideicomiso que contenga los ingresos obtenidos mediante exacciones por impacto y el interés ganado sobre los mismos. Esta contabilidad deberá incluir, aunque no se limitará a, el total de fondos recaudados, la fuente de los fondos recaudados, la cantidad total de intereses acumulados sobre dichos fondos, la cantidad de fondos gastados en mejoras, y una lista de los créditos adjudicados. El Municipio Cualificado o

la Agencia Estatal de Infraestructura deberá asegurarse de que una copia del informe de contabilidad esté disponible para inspección pública a horas razonables en la Oficina de Ordenanza Territorial o en la oficina central de la Agencia Estatal de Infraestructura.

- g. Los fondos recaudados se comprometerán para mejoras al sistema que se lleven a cabo dentro de los diez años después de la fecha del recaudo. Al determinar si se han comprometido los fondos, los mismos se contabilizarán a base de la norma de "primero que llega primero que sale" (first-in-first-out (FIFO)).

10. Reembolsos

- a. Cualquier exacción por impacto recaudada bajo este reglamento deberá reembolsarse al pagador con intereses, menos el 3% del cargo total para sufragar costos administrativos, si se cancela la construcción del nuevo desarrollo antes de que los fondos se hayan gastado o gravado.



b. Puede reembolsarse los fondos a la persona que pagó el cargo siempre y cuando que la misma, o su sucesor en interés, presente una petición de reembolso dentro de un (1) año de la fecha en que debió gravarse los fondos. La petición debe incluir la siguiente información:

- (1) Una declaración ante notario de que la persona que pagó la exacción por impacto la pagó, y la cantidad pagada;
- (2) Una copia del recibo fechado emitido por el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura por el pago del cargo;
- (3) Una copia certificada de la última escritura registrada de la propiedad;
- (4) Una certificación vigente de deuda de contribuciones sobre la propiedad; y

(5) Una declaración jurada que establezca el derecho a solicitar el reembolso.

c. El Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura deberán aprobar el reembolso propuesto si se determina que la persona que pagó el cargo pagó el mismo y el Municipio Cualificado o la Agencia Estatal de Infraestructura no ha gastado o gravado el mismo dentro de diez (10) años de la fecha en que se pagó el cargo.

SECCION 5.00 - Eslabonamientos

5.01 - Propósito - El propósito de esta facultad es aumentar la disponibilidad de vivienda de interés social y evitar la sobrepoblación y el deterioro de la vivienda de interés social existente, al requerirle a los desarrollos de alta rentabilidad, como condición para la aprobación de sus proyectos, que reemplacen la vivienda de interés social desplazada por el nuevo desarrollo, que construyan vivienda de interés social o que realicen una aportación a un fondo para vivienda de interés social.

5.02 - Criterios Mínimos de Planificación para un Programa de Eslabonamiento

1. Elementos mandatorios - Para que el Municipio Cualificado pueda implantar el programa de eslabonamiento, los siguientes elementos deberán incluirse, como mínimo, en un Plan de Ordenación:

a. Un plan de vivienda que incluya:

(1) Un análisis del inventario actual de vivienda en el área cubierta por el Plan;

- (2) Un análisis de tipos de vivienda existentes y sus valores en el área cubierta por el Plan;
- (3) Un análisis de la necesidad de unidades de vivienda de interés social adicionales;
- (4) Un análisis de la necesidad de ubicaciones más adecuadas y una identificación de las mismas para las unidades de vivienda de interés social, en relación con centros de empleo, oportunidades de transportación y amenidades recreativas;
- (5) Una descripción de las diferentes estrategias para desarrollar y promover vivienda de interés social tales como rehabilitación, agrupamiento ("clustering"), provisión de terrenos y nueva construcción;
- (6) Los criterios para ubicar la nueva vivienda de interés social;

- (7) Los criterios para priorizar el gasto de las exacciones por impacto recaudados.
- b. Una determinación del por ciento máximo del costo de construcción que se requerirá aportar, hasta un máximo de 5% del costo de construcción de los proyectos de alta rentabilidad. Podrá utilizarse la fórmula en el Anejo para determinar cargos particulares, o una fórmula similar.
  - c. La identificación de una entidad sin fines de lucro o una Agencia Designada para administrar el programa de eslabonamiento;
  - d. La adopción de procedimientos para verificar el cumplimiento de los requisitos de los acuerdos de cargas, reemplazo o nueva construcción en coordinación con la entidad de permisos y mediante la ejecución de fianzas y demás garantías.
  - e. La adopción de procedimientos mediante los cuales la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada revisará los

análisis individuales, incluyendo, entre otros, los requisitos para la solicitud de análisis individual, las metodologías para la revisión y los términos de tiempo para la revisión.

2. Elementos opcionales - Como opción de la Junta de Planificación o del Municipio Cualificado, lo siguiente puede incluirse en o en los Planes de Ordenación:

- (a) Un análisis del impacto económico del programa de eslabonamiento sobre la jurisdicción que adopta el programa;
- (b) La provisión de incentivos fiscales o de permiso para vivienda de interés social en el lugar ("on-site").

5.03 - Requisitos para Implantar un Programa de Cargos por Eslabonamiento

1. Interpretación del reglamento y los programas - La entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada identificada por el Municipio Cualificado interpretará la tabla de cargos y las evaluaciones individuales establecidas en cualquier programa de eslabonamiento. La entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada podrá adoptar

un Manual de Procedimientos que identifique los procedimientos a utilizarse para interpretar y administrar dicho programa.

2. Imposición de requisitos de eslabonamiento

- La obligación de vivienda de interés social del nuevo desarrollo de alta rentabilidad será aportar hasta un 5% del costo de construcción del nuevo desarrollo. Esta obligación podrá satisfacerse mediante las siguientes condiciones:

a. Para desarrollo no residencial:

- (1) El pago de un cargo por eslabonamiento a la (entidad sin fines de lucro) o Agencia Designada; o
- (2) Reemplazo de cualesquiera unidades de vivienda demolidas o desplazadas a causa del nuevo desarrollo no residencial; y
- (3) Construcción de vivienda de interés social con un valor al menos igual al cargo por eslabonamiento si la vivienda va a ser dedicada a una agencia pública; o
- (4) La construcción, operación y mantenimiento de la cantidad de

unidades de vivienda de interés social necesaria para el número de empleados del nuevo desarrollo o generados por este, que tengan ingresos que no son suficientes para tener acceso al mercado formal de vivienda según los términos y condiciones del programa de eslabonamiento de vivienda adoptado por el Municipio Cualificado;

b. Para desarrollo residencial:

- (1) El pago de un cargo por eslabonamiento a la entidad sin fines de lucro o a la Agencia Designada, según sea el caso;
- (2) Reemplazo de cualesquiera unidades de vivienda demolidas o desplazadas a causa del nuevo desarrollo no residencial; y
- (3) Asignación de un 25% de la vivienda del nuevo proyecto de manera que sea costeable para familias con ingresos iguales al 120% del ingreso familiar promedio en el municipio por un período no menor de diez (10) años



desde la fecha en que se complete las unidades de vivienda y éstas estén disponibles para ser ocupadas; y

(4) Provisión de un diez por ciento (10%) de la vivienda del nuevo proyecto que sea costeable para familias con ingresos iguales al 100% del ingreso familiar promedio en el municipio por un período no menor de diez (10) años desde la fecha en que se complete las unidades de vivienda y éstas estén disponibles para ser ocupadas; y

(5) Provisión de un 5% de la vivienda del proyecto que sea costeable para familias con ingresos iguales al 80% del ingreso familiar promedio en el municipio por un período no menor de diez (10) años desde la fecha en que se complete las unidades de vivienda y éstas estén disponibles para ser ocupadas.

c. En caso de que el solicitante, el propietario de la parcela propuesta para

desarrollo o una entidad en la cual el solicitante o el propietario del terreno tenga un veinticinco por ciento (25%) o más del interés, haya comenzado durante los cinco (5) años anteriores un desarrollo de terreno que sea contiguo a la parcela propuesta para desarrollo, dicho desarrollo anterior deberá agregarse al desarrollo propuesto para fines de determinar la obligación de vivienda de interés social del desarrollo propuesto, a menos que se haya satisfecho dicha obligación en algún momento anterior al desarrollo.

4. Programación del pago del cargo : - A menos que el desarrollador elija construir vivienda de interés social, o a menos que se llegue a un acuerdo de pago según el Inciso 6 de esta subsección, los cargos por eslabonamiento impuestos bajo este Reglamento serán recaudados en su totalidad por la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada antes de que la agencia de permiso expida el permiso o la autorización de construcción.

5. Construcción de unidades de vivienda  
costeables

a. Como alternativa al pago del cargo por eslabonamiento, un desarrollador de nuevo desarrollo puede, construir o hacer que se construyan unidades de vivienda de interés social en la cantidad establecida mediante la fórmula indicada en los programas de eslabonamiento adoptados por el Municipio Cualificado bajo este Reglamento. El desarrollador que elija cumplir con los requisitos de un programa de eslabonamiento mediante la construcción de vivienda deberá someterle a la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada, información suficiente para permitir que dicha entidad o agencia determine si el desarrollador construirá o hará que se construya el número requerido de unidades de vivienda dentro del período de tiempo indicado por el Plan. El desarrollador deberá demostrarle a la entidad sin fines de lucro o la Agencia

Designada que posee los medios financieros para comenzar y completar la construcción de la vivienda dentro del tiempo requerido. Si la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada determina que la construcción de vivienda de interés social es apropiada en un caso en particular, se le proveerá evidencia de esta determinación a la agencia de permisos.

- b. Dentro de un año de haberse expedido de la primera autorización para la construcción de unidades de vivienda de interés social, el desarrollador someterá una certificación por escrito a la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada a los efectos de que ha comenzado la construcción de las unidades de vivienda. Este período de un (1) año puede extenderse hasta un máximo de dos (2) términos de un (1) año cada uno a base de evidencia sometida por el desarrollador, que permita a la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada determinar que:

(1) Hay causa justificada para una extensión;

(2) La incapacidad para cumplir con los límites de tiempo establecidas está fuera del control del desarrollador;

y

(3) El desarrollador ha realizado un esfuerzo razonable para cumplir con lo establecido en este Inciso.

c. Dentro de los dos (2) años después de la expedición del primer permiso o autorización de construcción sujeto a este Inciso, el desarrollador someterá ante la entidad de permisos, una solicitud para permiso de uso para la vivienda requerida por esta Subsección. La entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada puede extender este término de tiempo a un máximo de dos (2) períodos de un (1) año luego de demostrarse causa justificada, según lo exige el Inciso 5(b).

d. En caso de que el desarrollador no provea la vivienda requerida por este Inciso, la entidad sin fines de lucro o

la Agencia Designada determinará una cantidad igual al 150% del cargo que hubiese sido pagadero bajo el Inciso 4 de esta subsección y el programa de eslabonamiento de vivienda adoptado por el Municipio Cualificado, junto con los intereses acumulados desde la fecha en que se expidió el primer permiso o autorización de construcción y exigirá el pago de este cargo.

6. Acuerdos de Pago de Cargos - En cualquier momento previo a la expedición de un permiso o autorización de construcción o algún otro tipo de aprobación de desarrollo, el desarrollador que esté obligado a pagar un cargo por eslabonamiento y la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada pueden llegar a un acuerdo que provea para el pago del cargo. Este Acuerdo de Pago de Cargos puede establecer pagos a plazos, arreglos de créditos y otros asuntos relacionados con el cargo. Se autorizará pagos a plazos sólo si la Agencia Designada ha recibido algún tipo de fianza que garantice el pago

posterior del cargo. La garantía se realizará de forma que sea aceptable a la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada, e.g., un pagaré, una fianza en efectivo o mediante gravamen de la propiedad, una carta de crédito irrevocable, o un gravamen o hipoteca sobre los terrenos cubiertos por el permiso de uso. Si la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada aprueba la garantía, el acuerdo puede disponer que la misma se libere parcialmente según se reciban los pagos parciales del cargo.

7. Acuerdos Intergubernamentales: - En cualquier momento luego de que se adopte el Plan, el Municipio Cualificado podrá realizar un acuerdo intergubernamental con Municipios Cualificados colindantes con respecto a la imposición y administración de un cargo de eslabonamiento de vivienda. Estos acuerdos deberán adoptarse conforme a las leyes del Estado Libre Asociado y podrán incluir disposiciones sobre cuestiones administrativas relacionadas con la recaudación de los cargos impuestos,

e.g., reembolso de los costos por recaudación de los fondos y cualesquiera otros asuntos necesarios y apropiados para el Municipio Cualificado o la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada.

8. Uso de los fondos recaudados y el establecimiento de fondos de fideicomiso

a. La entidad sin fines de lucro o Agencia Designada deberá usar los fondos recaudados mediante un programa de eslabonamiento para proveer financiamiento u otra asistencia a desarrolladores de vivienda de interés social, donativos directos a personas que necesitan vivienda de interés social, o para la construcción por la misma entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada, de unidades de vivienda de interés social.

b. Se permite la mezcla de fondos de eslabonamientos con otros fondos para mejoras particulares de la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada en la medida en que se utilice los fondos que no provengan de exacciones por



impacto para aliviar cualesquiera deficiencias existentes en la cantidad de vivienda de interés social de la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada. Siempre que se asignen fondos de eslabonamiento a proyectos dirigidos a remediar deficiencias existentes, la entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada deberá someter una justificación por escrito que demuestre que dichos fondos no se usaron para aliviar esas deficiencias.

- c. La entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada deberá establecer una cuenta de fondo de fideicomiso para eslabonamientos. Este fondo asegurará que, una vez se recaude los dineros, los mismos se asignen apropiadamente y se inviertan en costos capitales según las disposiciones de este Reglamento. Cualesquiera fondos o depósitos que no sean inmediatamente necesarios se invertirán en estas cuentas de fondo de fideicomiso. Todos los intereses

devengados sobre estas inversiones se retendrán en el fondo apropiado.

d. Los cargos por eslabonamiento para vivienda deberán ser gravados para vivienda de interés social dentro de diez (10) años de la fecha en que fueron recaudados y utilizados para la construcción autorizada por este Reglamento. Al determinar si los fondos han sido gravados, los mismos se contabilizarán a base de la norma de "primero-que-llega-primero-que-sale" (first-in-first-out (FIFO)).

e. La entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada debe asegurarse de llevar a cabo una contabilidad anual de cualquier cuenta del fondo de fideicomiso que contenga los ingresos obtenidos mediante el programa de eslabonamiento y el interés ganado sobre los mismos. Esta contabilidad deberá incluir, aunque no se limitará a, el total de fondos recaudados, la fuente de los fondos recaudados, la cantidad total de intereses acumulados sobre dichos

fondos, la cantidad de fondos gastados en vivienda de interés social, y una lista de los créditos adjudicados. La entidad sin fines de lucro o la Agencia Designada deberá asegurarse de que una copia del informe de contabilidad esté disponible para inspección pública durante horas laborables en las oficinas de la entidad sin fines de lucro o de la Agencia Designada.

SECCION 6.00 - Transferencia de Derechos de Desarrollo

6.01 - Propósito - El propósito de esta facultad es proteger, preservar y mejorar los recursos agrícolas, ambientales e históricos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y distribuir las cargas y los beneficios a los diferentes propietarios dentro de un Plan e implantar las metas, políticas y objetivos de la Junta de Planificación y de los Planes de Ordenación de los Municipios Cualificados del Estado Libre Asociado, al brindarle a los propietarios de terrenos designados para preservación o protección una alternativa al desarrollo de los mismos mediante la cual dichos propietarios puedan derivar un uso económicamente beneficioso, sin alterar recursos y valores públicos importantes.

6.02 - Criterios Mínimos de Planificación para un Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo

1. Elementos mandatorios - Para que la Junta de Planificación o un Municipio Cualificado pueda adoptar un programa para la transferencia de derechos de desarrollo, los siguientes elementos deben incluirse,

como mínimo en el Plan de Uso de Terrenos o en el Plan de Ordenación:

- a. Metas y objetivos de un programa de transferencia de derechos de desarrollo;
- b. Designación de los lugares u áreas remitentes y los lugares o áreas receptoras de derechos de desarrollo.
- c. Descripción del carácter actual de las áreas de terreno o estructuras que pueden ser áreas o lugares remitentes o receptores, incluyendo una descripción de las características naturales, históricas o culturales, la naturaleza y extensión del desarrollo existente y de la infraestructura, y el carácter de las áreas circundantes;
- d. Cálculo de las unidades de los derechos de desarrollo existentes para lugares o áreas remitentes y receptoras;
- e. Si los lugares remitentes no tienen derechos de desarrollo bajo los reglamentos existentes, se llevará a cabo una asignación equitativa de dichos derechos a terrenos que sean adecuados para desarrollo;

- f. Relación entre el número de unidades de desarrollo de parcelas remitentes y las áreas utilizables en las parcelas receptoras que sea suficiente como para promover el uso de los derechos de desarrollo.
- g. Determinación de los usos de terrenos y su intensidad permisibles en la parcela remitente luego de haberse transferido sus derechos de desarrollo.
- h. Nueva reglamentación de usos de terrenos o enmiendas a la reglamentación para reconocer y guiar el uso de los derechos trnasferidos a las parcelas receptoras, que incluya limitaciones a los aumentos en densidad o intensidad a través del uso de transferencias de derecho de desarrollo.

2. Elementos opcionales - A opción de la Junta de Planificación o del Municipio Cualificado, los siguientes elementos podrán incluirse en un Plan de Uso de Terrenos o Plan de Ordenación para implantar un programa de transferencia de derechos de desarrollo:

- a. Análisis económico de ejemplos de transferencias;
- b. Mecanismo para proveer un fondo para la compra de derechos de desarrollo;
- c. Fórmula para calcular bonificaciones de densidad o intensidad para las parcelas receptoras, si algunas, y la justificación para dicha bonificación;
- d. Ejemplos de escrituras para registrar las transferencias en el Registro de la Propiedad.

6.03 - Requisitos para Implantar un Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo

1. Los derechos de desarrollo en el lugar o área remitente de derechos de desarrollo serán transferibles

- a. Derechos de desarrollo transferibles - Los derechos de desarrollo pertenecientes a cada parcela dentro de un lugar o área remitente serán transferibles según las disposiciones de este Reglamento.
- b. Los derechos de desarrollo transferibles serán libremente transferibles - El propietario de cualquier parcela de

terreno dentro de un lugar o área remitente podrá transferir los derechos de desarrollo pertenecientes a dicho terreno a cualquier persona en cualquier momento en la misma medida y de la misma forma en que puede transferir otros intereses sobre propiedad inmueble, condicionado a la obtención, previo a la transacción, de una autorización del municipio o de la Junta de Planificación.

- c. Se autoriza los acuerdos para la compra y transferencia de derechos de desarrollo - Ninguna parte este Reglamento se interpretará como una prohibición de acuerdos para la venta o contratos de opción para la compra o transferencia de derechos de desarrollo, disponiéndose que no se podrá utilizar un derecho de desarrollo transferido sin un certificado de derechos de desarrollo.



2. Certificado de Derechos de Desarrollo

a. Se requiere un Certificado de Derechos de Desarrollo para Vender, Adquirir o Utilizar los Derechos Transferidos -

Cualquier persona que se proponga utilizar un derecho de desarrollo transferido deberá obtener primero un Certificado de la Junta de Planificación o del Municipio Cualificado que adoptó el programa.

b. Solicitud para Certificado de Derechos de Desarrollo -

Cualquier persona que desee obtener un Certificado de Derechos de Desarrollo someterá una solicitud ante la Junta de Planificación o ante la Oficina de Planes de Ordenación apropiada. La solicitud deberá contener al menos la siguiente información:

(1) La escritura de la parcela de la cual se transferirá los derechos de desarrollo;

(2) Un mapa de localización que muestre la ubicación de la parcela de terreno de la cual se propone la

transferencia de derechos de desarrollo;

(3) Evidencia de que todas las partes con interés han consentido a la transferencia;

(4) Cualquier información adicional o estudios y copias múltiples de cualquier información que la Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación adecuada considere necesaria para revisar la solicitud.

c. Determinación del derecho a obtener un Certificado de Derechos de Desarrollo -

Dentro de 15 días después de recibir la solicitud completa para un Certificado de Derechos de Desarrollo, la Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación adecuada emitirá el certificado. El Certificado de Derechos de Desarrollo constituirá una determinación de que la parcela está localizada dentro de un lugar o área remitente de derechos de desarrollo y establecerá su cuantía. El Certificado

no constituirá una opinión sobre la titularidad de los derechos de desarrollo que se propone transferir.

3. Escritura de transferencia e inscripción y registro en el Registro de Escrituras de Transferencias

a. Escritura de transferencia - Un derecho de desarrollo transferible se podrá utilizar solamente mediante una Escritura de Transferencia. La Escritura de Transferencia deberá especificar la cantidad de derechos de desarrollo transferibles originales y aquellos que se hayan traspasados o vendido anteriormente, así como la cantidad envuelta en la transferencia bajo consideración en la escritura de la parcela remitente.

b. Restricciones de la escritura - La Escritura de Transferencia deberá contener restricciones que limiten a perpetuidad el uso del lugar o área remitente de derechos de desarrollo a aquellos usos de terreno e intensidades de uso identificados en el Plan de Usos

de Terrenos o Plan de Ordenación que sean compatibles con la protección o preservación del terreno. Las restricciones de la escritura se constituirán a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el Municipio Cualificado en el que ubica el terreno remitente y el Municipio Cualificado en el que se utilizará los derechos de desarrollo transferidos. Estas restricciones de la escritura deberán ser específica y expresamente ejecutables por el Estado Libre Asociado y por cada Municipio Cualificado implicado en la transacción.

- c. Las restricciones de la escritura serán perpetuas - Las restricciones de escritura requeridas serán perpetuas y limitarán el uso futuro de la parcela de la cual se transfieren los derechos de desarrollo, a perpetuidad.
- d. Usos del terreno de los lugares o áreas remitentes de derechos de desarrollo que se presumen compatibles - En caso de que el Plan de Usos de Terrenos o el Plan de

Ordenación no identifiquen aquellos usos de terreno o intensidades de uso que sean compatibles, con la protección o la preservación del terreno, se presumirá que los siguientes usos son únicos compatibles: usos agrícolas u horticulturales, incluyendo hortalizas, viveros, lugares para ganadería y porquerizas, granjas avícolas, bosques, reservaciones para cacería, viviendas unifamiliares y duplex accesorias a operaciones agrícolas u horticulturales o forestales que tengan el propósito primario de ser utilizadas por los propietarios o empleados de dicha operación, o que tengan una densidad neta no menor de una unidad de vivienda por cada 50 acres, y ampliaciones a las viviendas existentes al entrar en vigor este Reglamento o que se establezcan posteriormente legalmente.

- e. No se requiere acceso público - Nada en las restricciones de la escritura requeridas como condición para la transferencia de derechos de desarrollo

se interpretará como un traspaso al público de la servidumbre de paso o de uso de la propiedad. El propietario, o sus herederos, sucesores o cesionarios retendrá el derecho exclusivo a dicho acceso o uso sujeto a los términos y limitaciones de la escritura.

f. Registro de la Escritura de Transferencia - Ningún derecho de desarrollo transferible será utilizado para asegurar la aprobación de desarrollo de un lugar o área receptor de derechos de desarrollo a menos y hasta que se haya registrado la Escritura de Transferencia en el Registro de Transferencia de Desarrollo de la Sección correspondiente del Registro de la Propiedad.

4. Uso de los derechos de desarrollo transferibles

a. El uso de los derechos de desarrollo en un lugar o área receptor de derechos de desarrollo - El desarrollador de un terreno designado como lugar o área receptor de derechos de desarrollo puede

utilizar dichos derechos para desarrollar el terreno a una mayor densidad o intensidad que la que se le permitiría bajo los reglamentos aplicables de desarrollo de terreno, sujeto a los requisitos y limitaciones de este Reglamento y del Plan de Uso de Terrenos, el Plan de Ordenación y la reglamentación aplicable.

- b. Se autoriza la agregación de los derechos de desarrollo transferibles - Los derechos de desarrollo transferibles pueden ser agregados de diferentes lugares o áreas remitentes de derechos de desarrollo y propietarios, para uso en lugares o áreas receptoras de derechos de desarrollo, condicionado a que se cumpla con la reglamentación aplicable.
- c. El uso de derechos de desarrollo transferibles no autoriza usos no permitidos de otro modo bajo los reglamentos aplicables de desarrollo de terrenos - Ninguna parte de este Reglamento podrá interpretarse como que

permite el desarrollo o el establecimiento de un uso que no sea permitido bajo los reglamentos de desarrollo de terrenos aplicable o que sea inconsistente con el Plan y los reglamentos en vigor.

5. Aprobación de desarrollos utilizando los derechos de desarrollo transferibles

a. Requisitos para la presentación de la solicitud para aprobación de desarrollo

- Cada solicitud para la aprobación de desarrollo para proyectos que propongan el uso de derechos de desarrollo transferibles incluirá al menos la siguiente información:

(1) Mensura de las colindancias de la parcela propuesta para desarrollo;

(2) Mapa de la vecindad inmediata de la parcela propuesta para desarrollo que muestre:

(a) Todo los usos de terreno existentes que radiquen dentro de una distancia radial de doscientos (200) metros de la



parcela propuesta para desarrollo;

(b) La densidad o intensidad de todos los usos existentes en el terreno dentro de una distancia radial de doscientos (200) metros de la parcela propuesta para desarrollo; y

(c) Los usos y densidades o intensidades de uso permitidas bajo los reglamentos aplicables de desarrollo de terreno;

(3) Tabla que muestre el desarrollo propuesto en unidades de vivienda o metros cuadrados de área bruta de piso;

(4) Tabla que compare la densidad o intensidad en unidades de vivienda o metros cuadrados de área bruta de piso del desarrollo propuesto con la densidad o intensidad de uso permitidas bajo los reglamentos aplicables de desarrollo de terrenos;

(5) Escritura de la parcela de terreno

de la cual se ha transferido o se va a transferir los derechos de desarrollo a ser utilizados;

(6) Instrumento de traspaso que demuestre que el solicitante tiene título suficiente sobre los derechos de desarrollo transferibles que se propone utilizar o una opción de compra que demuestre su capacidad para adquirirlas previo a la concesión del permiso de construcción;

(7) Certificado de Derechos de Desarrollo;

(8) Declaración Jurada del propietario de la parcela de terreno de la cual se ha transferido o se va a transferir los derechos de desarrollo a los siguientes efectos:

(a) Que se ha registrado en la Sección del Registro correspondiente, una Escritura de Transferencia para cada derecho de desarrollo

transferible a la parcela de terreno de la cual se han transferido los derechos de desarrollo y que dicho instrumento restringe el uso de dicha parcela de terreno.

- (b) Que los derechos de desarrollo reflejados en la Escritura de Transferencia no han sido traspasados a ninguna persona que no sea el solicitante o su predecesor en derecho;
- (c) Que los derechos de desarrollo no se han utilizado previamente o ejercido por persona alguna sobre la parcela remitente ni sobre ninguna otra parcela; y
- (d) Cualquier información adicional o estudios y copias múltiples de cualquier información que la entidad de permisos pueda solicitar para revisar la solicitud.

- b. Determinación de la aprobación del desarrollo que utilizará los derechos de desarrollo transferibles - Dentro de 30 días después del recibo de una solicitud completa para la aprobación de desarrollo para una parcela propuesta para desarrollo mediante el uso de derechos de desarrollo transferibles, la Entidad de Permisos determinará si la solicitud cumple con todos los requisitos de este Reglamento. La decisión se notificará al desarrollador por escrito.
- c. Inventario - La Junta de Planificación y los Municipios Cualificados mantendrán un inventario de derechos de desarrollo y Certificado de Derechos dentro de su jurisdicción. Este inventario se mantendrá en la Oficina de Ordenación Territorial del municipio o en la Secretaría de la Junta de Planificación. La entidad de permisos notificará a la Junta de Planificación o al Municipio Cualificado, según sea el caso. La entidad de permisos notificará a

la Junta de Planificación o el Municipio Cualificado sobre el uso de cualesquiera derechos de desarrollo dentro de su jurisdicción.

6. Norma mínima para desarrollo que implique el uso de derechos de desarrollo transferibles - Ninguna parte de este Reglamento tiene la intención de autorizar desarrollos que no cumplan con cada uno de los requisitos y limitaciones, impuestos por los reglamentos aplicables sobre desarrollo de terrenos y el Plan de Usos de Terrenos o el Plan de Ordenación que no sean los referentes a densidad o intensidad.

SECCION 7.00 - Reparcelación

7.01 - Propósito - El propósito de esta facultad es facilitar un desarrollo y redesarrollo del terreno ordenado y bien planificado, de modo que los patrones inadecuados e ineficientes de tenencia de terrenos y la distribución anticuada e ineficiente de las parcelas, no sean obstáculos para el uso, desarrollo o redesarrollo efectivo del terreno.

7.02 - Criterios Mínimos de Planificación para un Programa de Reparcelación

1. Elementos mandatorios - Para poder iniciar un programa de reparcelación, la Junta de Planificación o el Municipio Cualificado incluirá una designación de áreas apropiadas para reparcelación y su justificación y un análisis de las cuestiones presentadas por la discrepancia entre la distribución de usos en el Plan y la reparcelación actual.

2. Elementos opcionales - A opción de la Junta de Planificación o de un Municipio Cualificado, lo siguiente puede ser incluido en un Plan de Usos de Terrenos o un Plan de Ordenación:

- a. Descripción de la parcelación existente y el carácter del desarrollo en dichas áreas, incluyendo la descripción de las densidades e intensidades existentes y de la naturaleza de la infraestructura existente;
- b. Análisis de las cuestiones de política pública que podrían resolverse mediante la reparcelación de cada área designada;
- c. Descripción de las metas y objetivos de la reparcelación de cada área;
- d. Descripción de las técnicas de uso de terrenos, tales como la transferencia de derechos de desarrollo, rezonificación y otras, que pueden usarse en conjunto con un programa de reparcelación;
- e. Plan de desarrollo general para cada área de reparcelación;
- f. Identificación de las oportunidades de financiamiento que serían necesarias para implantar un programa de reparcelación;
- g. Análisis general de viabilidad económica para la implantación de un

programa de reparcelación para cada área designada.

- h. Análisis de costos y beneficios
- i. Identificación de terrenos comunes a todos los dueños de terrenos que serán vendidos para financiar las obras necesarias para la reparcelación.

7.03 - Requisitos para Implantar un Programa de Reparcelación

La Junta de Planificación o el Municipio Cualificado implantará un programa de reparcelación de acuerdo a los siguientes procedimientos:

1. Inicio de un programa de reparcelación

- a. Iniciativa - La reparcelación podrá ser iniciada por la Junta de Planificación o el Municipio Cualificado o por uno o más dueños de terrenos. La petición de uno o más dueños de terrenos que proponga el iniciar un programa de reparcelación se presentará ante la Junta de Planificación o, si el área propuesta para un programa de reparcelación está localizada en un Municipio Cualificado, en la Oficina del Director de Planes de



Ordenación del Municipio Cualificado.  
Cada petición para iniciar un programa de reparcelación incluirá:

- (1) Mapa preparado a base de los mapas más recientes de Registro de Propiedades Tributables (Catastro) del Departamento de Hacienda, que muestre la distribución de todos los lotes, con toda la información adicional que esté razonablemente disponible para presentar la situación con la mayor precisión posible;
- (2) Plan preliminar que muestre la reparcelación propuesta.
- (3) Una declaración de por qué la reparcelación propuesta es necesaria para llevar a cabo las metas, políticas y objetivos del Plan de Uso de Terrenos o el Plan de Ordenación, según sea el caso;
- (4) Lista de propietarios (incluyendo nombre y dirección) de cada parcela existente dentro del área propuesta para reparcelación, a base del

Registro de Propiedades Tributables (Catastro) del Departamento de Hacienda más reciente, o a base de cualquier otra fuente de información apropiada;

- (5) Estimado del valor justo en el mercado actual de cada parcela existente dentro del área propuesta para reparcelación;
- (6) Estimado del valor justo en el mercado del área propuesta para reparcelación luego de la reparcelación;
- (7) Estimado de costo de la reparcelación propuesta;
- (8) Descripción del programa de reparcelación propuesto en términos de los intereses de cada propietario individual como resultado de la reparcelación;
- (9) Descripción de las técnicas, que se anticipan que serán necesarias para implantar el programa de reparcelación propuesto, tales como

la transferencia de derechos de desarrollo; y

- (10) Declaración sobre la necesidad de una moratoria para un nuevo crecimiento y desarrollo en el área propuesta para reparcelación para evitar que este crecimiento y desarrollo, durante la fase de diseño e implantación del programa, impida cumplir con las metas establecidas.

b. Determinación de el inicio del programa de reparcelación - Dentro de los treinta (30) días de haberse recibido la petición para iniciar un programa de reparcelación o a su propia iniciativa, la Junta de Planificación o el Municipio Cualificado revisarán la petición o información con respecto al programa de reparcelación propuesto y determinarán si dicho programa debe iniciarse utilizando los siguientes criterios:

- (1) Si el peticionario es el propietario de al menos el 60% del terreno propuesto para reparcelación, se

comenzará el programa de reparcelación propuesto; o

(2) Si el peticionario es propietario de menos del 60% del terreno propuesto para reparcelación o si el programa de reparcelación es iniciado por la Junta de Planificación o por un Municipio Cualificado, será necesario determinar que:

(a) La reparcelación propuesta facilitará el desarrollo o redesarrollo del área de terreno propuesta para reparcelación y alcanzará las metas, políticas y objetivos de cualquier Plan de Usos de Terrenos o Plan de Ordenación; o

(b) El valor del terreno propuesto para reparcelación luego de efectuada la reparcelación probablemente sería igual o mayor que el valor justo en el mercado actual del terreno en su distribución existente; o

(c) Las probabilidades de lograr el desarrollo o redesarrollo del terreno propuesto para reparcelación dentro de un período de cinco (5) años son mayores si se lleva a cabo la reparcelación.

c. Otorgación de Permisos - Si la Junta de Planificación o el Municipio Cualificado determinan que es apropiado, para asegurar que no se desarrollen conflictos durante el diseño e implantación del programa de reparcelación, podrán declarar por resolución que no se aprobarán permisos de construcción, uso o de lotificación luego de que se inicie un programa de reparcelación, hasta que termine el programa de reparcelación mediante un acto oficial de la Junta de Planificación o del Municipio Cualificado. Si la reparcelación no se ha completado en el transcurso de un (1) año desde el inicio del programa, la Junta o el Municipio Cualificado

considerará si se ha adelantado lo suficiente como para ameritar una continuación de la resolución.

2. Aviso de inicio de un programa de reparcelación - Si la Junta de Planificación o el Municipio Cualificado determinan que el programa de reparcelación debe comenzar, se le enviará a cada propietario de terrenos dentro del área propuesta para reparcelación, una notificación escrita, mediante correo certificado, indicándole la determinación de iniciar un programa de reparcelación. Este aviso deberá enviarse con no menos de catorce (14) días de antelación a la fecha de la primera reunión del Comité de Reparcelación. Si hay alguna parcela cuyo propietario no puede ser identificado, se notificará mediante la publicación de un edicto en un periódico de circulación general en el municipio al menos una vez con al menos catorce (14) días de antelación a la fecha de la primera reunión. El aviso incluirá:

- a. Las colindancias del programa de reparcelación propuesto;
- b. Nombre del peticionario, si alguno, que propuso el programa de reparcelación;
- c. Descripción del proceso general a seguirse en el programa de reparcelación propuesto;
- d. Declaración de que el propietario de cada parcela de terreno en el área propuesta para reparcelación, o su representante designado, tiene derecho a ser miembro del Comité de Reparcelación; y
- e. Fecha, hora y lugar de la primera reunión del Comité de Reparcelación.

### 3. Comité de Reparcelación

- a. Creación - Cuando la Junta de Planificación o el Municipio Cualificado determine iniciar un programa de reparcelación, creará un Comité de Reparcelación compuesto por los propietarios de todas las parcelas de terreno dentro del área que cubre el programa de reparcelación. En caso de que el propietario de una parcela no

pueda ser identificado, el balance de los propietarios puede actuar como representante de éste hasta que el mismo sea identificado.

b. Personal y funcionario presidente - El personal de la Junta de Planificación o de la Oficina de Planes de Ordenación servirá como personal administrativo del Comité y el Presidente de la Junta de Planificación, o la persona que éste designe o el Director de la Oficina de Planes de Ordenación, o su delegado, actuará como presidente del Comité, siempre y cuando dicho presidente no tenga voto sobre los asuntos ante el Comité salvo los asuntos de procedimiento. La Administración de Terrenos designará un oficial de enlace que participará, sin voto, en todas las reuniones del Comité.

c. Quórum y votaciones - El cuarenta por ciento (40%) de los miembros identificados de un Comité de Reparcelación constituirá quórum y el Comité de Reparcelación tomará acción



formal mediante el voto de una mayoría simple de los miembros del Comité que estén presentes, salvo para la aprobación de un Plan de Reparcelación según se dispone en el Inciso 7 de esta subsección.

4. Aviso de las reuniones del Comité de

Reparcelación - Deberá enviarse a cada miembro del Comité de Reparcelación una convocatoria por escrito para cada reunión con al menos catorce (14) días de antelación a la fecha de dicha reunión. En caso de que la reunión se suspenda o se recese, no será necesario emitir una convocatoria adicional para la continuación de la reunión.

5. Borrador del Plan de Reparcelación

a. Se requiere un Borrador del Plan de

Reparcelación - La Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación, según sea el caso, o el Comité de Reparcelación, preparará o hará que se prepare un Borrador del Plan de Reparcelación como parte del programa de reparcelación.

b. Elementos que debe tener el Borrador del Plan de Reparcelación - El Borrador del Plan de Reparcelación deberá contener lo siguiente:

- (1) Plan maestro de desarrollo para el área reparcelada;
- (2) Plano preliminar de lotificación que muestre la distribución de los lotes en el área reparcelada;
- (3) Plan estratégico de desarrollo para el área reparcelada;
- (4) Los intereses propietarios que se propone asignar a cada propietario, y la base para dicha asignación, lo cual incluirá al menos lo siguiente:
  - (a) Status de desarrollo existente en cada propiedad;
  - (b) Accesibilidad a cada propiedad;
  - (c) Cabida de cada propiedad;
  - (d) Características ecológicas de cada propiedad; y
  - (e) Valor de las mejoras existentes en cada propiedad; y
- (5) Un acuerdo de unificación del terreno propuesto que rija la

propiedad, la operación y el uso del  
área reparcelada.

6. Plan Final de Reparcelación - El Plan Final  
de Reparcelación deberá contener lo  
siguiente:

- a. Plano final de lotificación que muestre  
la distribución de los lotes en el área  
reparcelada y aquellas porciones del  
área reparcelada que serán transferidas  
a agencias públicas o privadas;
- b. Instrumentos de traspaso y título que  
traspasen los intereses propietarios en  
el área de reparcelación a la entidad  
que realiza la reparcelación e  
instrumentos de título para intereses  
propietarios en el área de reparcelación  
que traspasen intereses propietarios a  
los participantes en el programa de  
reparcelación; y
- c. Acuerdo de unificación de terrenos que  
rije la operación y el uso del área  
reparcelada, menos aquellas porciones  
del área que serán transferidas a una  
agencia pública o privada.

7. Procedimiento para la consideración y aprobación de un programa de reparcelación

- Un programa de reparcelación propuesto deberá considerarse bajo los siguientes procedimientos y requisitos:

a. Ciclo inicial de reuniones del Comité de

Reparcelación - Habiendo la Junta de Planificación o el Municipio Cualificado determinado iniciar un programa de reparcelación, según sea el caso, deberá conducir un ciclo de reuniones del Comité de Reparcelación para fines de presentar el programa de reparcelación propuesto y recibir el insumo de los propietarios sobre la deseabilidad de dicha reparcelación, el valor de la propiedad de cada propietario y los planes de desarrollo o de redesarrollo que cualquier propietario esperó llevar a cabo dentro de los próximos cinco (5) años. La Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación llevará a cabo un mínimo de tres (3) reuniones como primer ciclo de reuniones del Comité de Reparcelación, a menos que una

mayoría de los miembros del Comité de Reparcelación determine por votación terminar el ciclo inicial y proceder con el proceso de reparcelación. El ciclo inicial podrá extenderse por justa causa a petición del Comité de Reparcelación.

**b. Preparación y presentación del Borrador del Plan de Reparcelación** - En un

período no mayor de sesenta (60) días, a partir de la fecha de la última reunión del ciclo inicial de reuniones del Comité de Reparcelación, la Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación, según sea el caso, preparará y presentará un borrador del Plan de Reparcelación al Comité de Reparcelación en reunión debidamente convocada.

**c. Determinación de aprobar o rechazar el Borrador del Plan de Reparcelación**

- En un período no mayor de treinta (30) días, a partir de la fecha de presentación del borrador del Plan de Reparcelación, el Comité de Reparcelación deberá votar para aprobar o rechazar el mismo en una reunión

debidamente convocada. Un propietario podrá votar en persona en la reunión del Comité de Reparcelación o mediante una papeleta ausente debidamente notarizada. La Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación enviará por correo certificado con acuse de recibo las papeletas ausentes a cada propietario dentro del área de reparcelación con al menos catorce (14) días de antelación a la fecha de reunión del Comité de Reparcelación. Cada papeleta ausente deberá incluir una copia del borrador del Plan de Reparcelación. Las papeletas ausentes que se reciban deberán abrirse por el presidente del Comité de Reparcelación al comienzo de cualquier procedimiento de votación sobre el borrador del Plan de Reparcelación. No se contará la papeleta ausente de cualquier persona que asista a la reunión del Comité de Reparcelación y vote sobre la aprobación o el rechazo del borrador del Plan de Reparcelación.

d. Aprobación del Borrador del Plan de Reparcelación - Si los propietarios de una mayoría de las propiedades dentro del área de reparcelación y una mayoría de los propietarios dentro de dicha área aprueba el borrador del Plan de Reparcelación, el mismo será elevado ante la Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación, según sea el caso, para su adopción e implantación.

e. Rechazo del Borrador del Plan de Reparcelación - Si los propietarios de una mayoría de las propiedades dentro del área de reparcelación y/o una mayoría de los propietarios dentro del área de reparcelación rechazan el Borrador del Plan de Reparcelación, la Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación, según sea el caso, podrá iniciar un nuevo ciclo de reuniones del Comité de Reparcelación o podrá presentar en vistas públicas previo a aprobar el Plan y proceder con las expropiaciones pertinentes. Las

expropiaciones no requieren aprobaciones adicionales de la Junta.

f. Segundo ciclo de reuniones del Comité de Reparcelación - Si el Comité de Reparcelación rechaza el Borrador del Plan de Reparcelación, la Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación, según sea el caso, podrá conducir un segundo ciclo de reuniones del Comité de Reparcelación durante un período no menor de tres (3) meses. La Junta de Planificación o la Oficina de Planes preparará un nuevo Borrador de Plan de Reparcelación tomando en cuenta las razones por las cuales el plan inicial fue rechazado. El nuevo borrador será presentado ante el Comité de Reparcelación.

g. Aprobación del nuevo Borrador del Plan de Reparcelación - En un período no mayor de treinta (30) días, a partir de la fecha de presentación del nuevo Borrador del Plan de Reparcelación, el Comité de Reparcelación deberá votar, para aprobar o rechazar el nuevo



borrador, en reunión debidamente convocada. Un propietario podrá votar en persona en la reunión del Comité de Reparcelación o mediante una papeleta ausente debidamente notariada. La Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación enviará por correo certificado las papeletas ausentes a cada propietario dentro del área de reparcelación con al menos catorce (14) días de antelación a la fecha de reunión del Comité de Reparcelación. Cada papeleta ausente deberá incluir una copia del nuevo borrador del Plan de Reparcelación. Las papeletas ausentes que se reciban deberán abrirse por el presidente del Comité de Reparcelación al comienzo de cualquier procedimiento de votación sobre el nuevo borrador del Plan de Reparcelación. No se contará papeleta ausente de cualquier persona que asista a la reunión del Comité de Reparcelación y vote sobre la aprobación o el rechazo del nuevo borrador del Plan de Reparcelación. Si los propietarios

de una mayoría de las propiedades dentro del área de reparcelación y la mayoría de los propietarios dentro de dicha área aprueban el nuevo borrador del Plan de Reparcelación, el mismo será elevado ante la Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación, según sea el caso, para su adopción e implantación.

- h. Rechazo o incapacidad de aprobar el Nuevo Borrador del Plan de Reparcelación - Si los propietarios de una mayoría de las propiedades dentro del área de reparcelación y/o la mayoría de los propietarios dentro de dicha área rechazan o no aprueban el nuevo borrador del Plan de Reparcelación, la Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación, según sea el caso, podrá presentar en vistas públicas, como paso previo a la adopción e implantación del nuevo borrador. En caso de que se utilice el procedimiento de expropiación, la aprobación de la Junta

de Planificación no será necesaria para llevar a cabo dicho proceso de expropiación.

8. Implantación de un Plan de Reparcelación

a. Si todos los propietarios aprueban - Si

todos los propietarios de terreno dentro de un área de reparcelación aprueban el Plan de Reparcelación, la Junta de Planificación y la Oficina de Planes de Ordenación, según sea el caso, y la Administración de Terrenos dispondrán para la ejecución de todos los instrumentos requeridos para implantar el Plan de Reparcelación. El costo de implantación podrá imponerse como un costo, o podrá asegurarse mediante gravamen, sobre todos los terrenos del área de reparcelación, sobre una base prorratea a ser pagada al desarrollar o redesarrollar el área en su configuración reparcelada.

b. Si uno o varios propietarios no aprueban

- Si uno o varios propietarios dentro del área de reparcelación no aprueban el Plan de Reparcelación, los propietarios

podrán voluntariamente someterse a arbitraje o la Administración de Terrenos o el Municipio cualificado podrá expropiar los intereses de los propietarios que no aprueban el Plan de reparcelación. En caso de que se utilice un procedimiento de expropiación, el valor del interés propietario adquirido será el valor de dicha propiedad antes de la fecha de la notificación de inicio de un programa de reparcelación y el interés adquirido será transferido a la agencia apropiada para implantar el Plan de Reparcelación.

c. Costo del programa de reparcelación

(1) Salvo según dispone el Inciso (2) infra, el costo razonable de reparcelación, incluyendo la preparación del plan maestro de desarrollo y el plan estratégico de desarrollo, podrá asignarse al área de reparcelación sobre una base proporcional. En caso de que la Administración de Terrenos o la Oficina de Planes de Ordenación

emplee el poder de expropiación forzosa para adquirir los intereses de los propietarios que no aprueban el Plan de Reparcelación, el costo de la adquisición compulsoria podrá asignarse a los dueños del terreno dentro del área de la reparcelación sobre una base proporcional.

- (2) La Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación, según sea el caso, podrá eximir a algún propietario del pago de estos costos prorrateados siempre y cuando la Junta de Planificación o la Oficina de Planes de Ordenación determine que dicho propietario no puede pagar estos costos, y siempre y cuando que exista una alternativa viable al pago de los mismos, incluyendo la creación de un gravamen sobre la porción de propiedad retenida por el propietario que no puede pagar o la redistribución de dichos costos entre los demás propietarios y la

reducción del por ciento de interés de dicho propietario en el área reparcelada.

9. Disposición de los intereses en el área reparcelada - Se dispondrá de cualesquiera intereses adquiridos por la Administración de Terrenos o por la Oficina de Planes de Ordenación en cumplimiento con cualesquiera leyes locales o del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para la disposición de intereses sobre propiedad inmueble.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 5 de agosto de 1992.

Patria G. Custodio  
Presidente

Lina M. Dueño  
Miembro Asociado

Certifico Adoptado hoy 5 de agosto de 1992.

Grizzette Dávila Torres  
Secretaria

Por: Gladys Y. Rivera  
Subsecretaria Auxiliar

## FORMULA PARA CALCULAR LOS CARGOS POR ESLABONAMIENTOS

PASO	CALCULO
1	Cargo por eslabonamiento = $(D_{UV} / E_H) \times E_{DES}$
2	$D_{UV} = PAGO_D \times K_{VA}$
3	$PAGO_D = PAGO_{MER} - PAGO_{COSTO}$
4	$C_{UV} = UV_{TAM} \times C_{CONST}$
5	$PAGO_{MER} = C_{UV} \times C_{TER} \times K_{HIP}$
6	$PAGO_{COSTO} = \frac{(I_F \times .8) \times K_{COSTO}}{12}$

$C_{CONST}$	=	Costo de construcción por pie cuadrado.
$C_{TER}$	=	Costo del terreno por unidad de vivienda, incluyendo los costos de preparación del lugar (la norma es igual al 20% del costo total o $H_{COSTO} / .8$ ).
$C_{UV}$	=	Costo por pie cuadrado de unidad de vivienda promedio.
$D_{UV}$	=	Valor actual de la deficiencia de pago mensual por unidad de vivienda.
$E_{DES}$	=	Número de empleados por unidad de desarrollo.
$E_F$	=	Número de empleados por familia.
$I_B$	=	Ingreso promedio por empleado.
$I_F$	=	Ingreso familiar.
$K_{COSTO}$	=	Por ciento del ingreso bruto que una familia puede dedicar al costo de la vivienda, sin incluir utilidades, seguros o contribuciones.
$K_{HIP}$	=	Pago mensual a base de una hipoteca de interés fijo a 30 años.
$K_{VA}$	=	Factor de valor actual a base de la tasa de interés de una hipoteca a 30 años.
$PAGO_{COSTO}$	=	Pago mensual que la familia promedio puede costear.
$PAGO_D$	=	Deficiencia en el pago mensual ( $PAGO_{MER} - PAGO_{COSTO}$ ).
$PAGO_{MER}$	=	Pago mensual por una hipoteca actual a 30 años a base del 100% de los costos de vivienda.
$UV_{TAM}$	=	Tamaño de la unidad de vivienda promedio en pies cuadrados.

La costeabilidad se calcula a base del 30% del ingreso promedio de una familia promedio luego de pagar contribuciones, calculado a base del ingreso promedio de un empleado multiplicado por el número promedio de empleados por familia (1 si sólo un miembro de la familia está empleado), y expresado en términos del pago mensual que la familia puede costear para sufragar los gastos de vivienda, utilidades netas, seguros y contribuciones. El ingreso familiar ("IF") se calcula primero por el número de empleados por familia ("EF") por ingreso por empleado ("IE").

$$I_f = E_f \times I_E$$

$E_f$  = Número promedio de empleados por familia.

$I_E$  = Ingreso promedio por empleado.

$I_f$  = Ingreso familiar.

El ingreso familiar luego se convierte a pagos hipotecarios mensuales que la familia puede costear para sufragar los costos netos de vivienda.

$$\text{PAGO}_{\text{costo}} = \frac{(I_f \times .8) \times K_{\text{costo}}}{12}$$

$\text{PAGO}_{\text{costo}}$  = Pago mensual que la familia promedio puede costear.

$I_f$  = Ingreso familiar.

$K_{\text{costo}}$  = Por ciento del ingreso bruto que una familia puede dedicar al costo de la vivienda, sin incluir utilidades, seguros o contribuciones.



Los costos de vivienda a precio de mercado se determina a base del tamaño promedio de unidad de vivienda, el costo estimado de construcción por unidad de vivienda, incluyendo los costos de preparación del lugar y las extensiones de los servicios públicos o utilidades, todo expresado en términos de los pagos hipotecarios mensuales requeridos para retirar principal e intereses para una hipoteca a interés fijo a treinta (30) años.

$$C_{UV} = UV_{TAM} \times C_{CONST}$$

$C_{UV}$  = Costo por pie cuadrado de unidad de vivienda promedio.

$UV_{TAM}$  = Tamaño de la unidad de vivienda promedio en pies cuadrados.

$C_{CONST}$  = Costo de construcción por pie cuadrado.

En ausencia de información actual de costo, la fórmula asume que los costos de terrenos por unidad de vivienda es de el 20% del total del costo de vivienda.

$$PAGO_{MER} = C_{UV} \times C_{TER} \times K_{HIP}$$

$PAGO_{MER}$  = Pago mensual por una hipoteca actual a 30 años a base del 100% de los costos de vivienda.

$C_{UV}$  = Costo por pie cuadrado de unidad de vivienda promedio.

$C_{TER}$  = Costo del terreno por unidad de vivienda, incluyendo los costos de preparación del lugar (la norma es igual al 20% del costo total o  $H_{COSTO}/.8$ ).

$K_{HIP}$  = Pago mensual a base de una hipoteca de interés fijo a 30 años.

La diferencia entre lo que la familia promedio puede costear y el pago en el mercado es lo que hemos llamado deficiencia en el costo de la vivienda de interés social o deficiencia en el pago mensual ("PAGO D"). La deficiencia en el pago mensual luego se convierte al valor actual, la deficiencia por unidad de vivienda ("DUV") a base del valor actual de la deficiencia en el pago mensual, asumiendo que los factores de descuento son los mismos que los de una hipoteca a 30 años con interés fijo.

$$D_{UV} = \text{PAGO}_D \times K_{VA}$$

$D_{UV}$  = Valor actual de la deficiencia de pago mensual por unidad de vivienda.

$\text{PAGO}_D$  = Deficiencia en el pago mensual ( $\text{PAGO}_{\text{MBR}} - \text{PAGO}_{\text{COSTO}}$ ).

$K_{VA}$  = Factor de valor actual a base de la tasa de interés de una hipoteca a 30 años.

El cargo por eslabonamiento por desarrollo por unidad de vivienda se determina al ajustar el valor actual de la deficiencia en el pago mensual para reflejar el número de empleados por familia y luego multiplicando el valor actual ajustado de la deficiencia en el pago mensual por el número de empleados por unidad de desarrollo.

$$\text{Cargo por eslabonamiento} = (D_{UV} / E_P) \times E_{DSS}$$

$D_{UV}$  = Valor actual de la deficiencia de pago mensual por unidad de vivienda.

$E_P$  = Número de empleados por familia.

$E_{DSS}$  = Número de empleados por unidad de desarrollo.