

**GOBIERNO DE PUERTO RICO  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN  
SAN JUAN, PUERTO RICO**

28 de agosto de 2020

Primera Extensión a la  
Resolución Núm. JPE-2019-071

**PARA EXIMIR DEL TRÁMITE ORDINARIO DE PERMISOS PARA LAS VIVIENDAS AFECTADAS POR LOS HURACANES IRMA Y MARIA COMO PARTE DEL PLAN DE RECUPERACIÓN PARA PUERTO RICO BAJO EL PROGRAMA DE SUBVENCIÓN EN BLOQUE PARA EL DESARROLLO COMUNITARIO- RECUPERACIÓN ANTE DESASTRE “CDBG-DR”, PROGRAMA REPARACIÓN, RECONSTRUCCIÓN O REUBICACIÓN**

El paso de los huracanes Irma y María por Puerto Rico durante los días 6 y 20 de septiembre de 2017 causó cuantiosos daños a la comunidad puertorriqueña, entre ellos, causó que un gran número de familias puertorriqueñas de escasos recursos económicos perdieran parcial o totalmente sus hogares. Para remediar con carácter de emergencia la situación actual de estas familias, en virtud de las facultades que le confiere la ley al Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, dicha entidad trabaja para establecer un “Procedimiento para los Proyectos de Vivienda bajo el Programa de Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Recuperación ante Desastre “CDBG-DR”, Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación”.

La necesidad de que la población cuente con viviendas seguras y resistentes y que no se construyan en zonas inundables, se ha convertido más que nunca en una impostergable. En Puerto Rico, se calcula entre un cuarenta y cinco por ciento (45%) y un cincuenta y cinco por ciento (55%) de los hogares, que han sido construidos o mantenidos con métodos de construcción informal, es decir, métodos de construcción manejados por cuenta propia, que se completan sin la intervención de un ingeniero o arquitecto licenciado, sin los permisos o endosos pertinentes, lo que conlleva a reducir la integridad estructural de los hogares y su capacidad de resistir condiciones ambientales naturales.

El propósito fundamental del *Plan de Acción de Recuperación, Reconstrucción y Relocalización de Viviendas* es brindar ayuda a aquellas personas que fueron afectadas, promoviendo una vivienda segura, como requiere la Ley Federal de Vivienda (*Fair Housing Act, 42 U. S. C 36011*). El programa proporciona fondos para reparar viviendas sustancialmente dañadas o reconstruir casas significativamente afectadas en lugares no peligrosos, cumpliendo con los códigos de construcción vigente y la reglamentación aplicable. Las prioridades del programa se fundamentan en atender a las poblaciones envejecientes (65 años o más), reubicación de familias en zona de peligro como áreas ubicadas en terreno inundable, cercano a los cuerpos de agua, o en áreas con riesgo de derrumbes. El gobierno federal ha reconocido que toda reparación, reconstrucción o nueva construcción debe cumplir con los más altos estándares de calidad los cuales sobrepasan al costo estimado presentados en nuestra reglamentación vigente.

A esos fines, se requiere de los organismos gubernamentales pertinentes, entre los cuales se encuentra la Junta de Planificación, que otorguen las exenciones necesarias establecidas en sus leyes y reglamentos para atender situaciones de emergencia con el propósito de agilizar todos los procesos administrativos en el trámite de solicitudes de permisos. El Departamento de la Vivienda tiene la responsabilidad de promover, gestionar y supervisar la remodelación, reconstrucción y relocalización de viviendas, lo que atiende una necesidad urgente de la ciudadanía afectada que le corresponde al Estado ayudar a solucionar.

El pasado 17 de septiembre de 2019, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, aprobó la Resolución Núm. JPE-2019-071, la cual incluye una serie de medidas necesarias para encaminar los proyectos de reparación y reconstrucción a llevarse a cabo a través del “Procedimiento para los Proyectos de Vivienda bajo la subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Recuperación Ante Desastre “CDBG-DR”, Programa Reparación, Reconstrucción o Reubicación del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (“CDBG-DR”), para aliviar la situación de las familias que habían sufrido daños parciales o totales de sus residencias.

La Resolución Núm. JPE-2019-071 tiene una vigencia de un año, surge de la misma que al cumplirse el término se evaluará una extensión a la misma. La OGPe y el Departamento de la Vivienda han solicitado extender y enmendar la misma, tomando en consideración como se encuentran los sectores del País, incluyendo, pero sin limitarse, al sector gubernamental y de la construcción, quienes se han visto afectados por la situación de emergencia declarada desde el 12 de marzo de 2020, mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2020-020 y boletines subsiguientes, emitidos por la Gobernadora de Puerto Rico,

Hon. Wanda Vázquez Garced, relacionados al impacto del Coronavirus (COVID-19) en nuestra Isla y sobre otros aspectos que inciden en el sector de la construcción y operación de los negocios.

El Departamento de la Vivienda tiene la responsabilidad de promover, gestionar y supervisar la remodelación, reconstrucción y relocalización de viviendas, lo que atiende una necesidad urgente de la ciudadanía afectada. Sin embargo, al Estado le corresponde ayudar solucionar dicha situación. Como parte de los esfuerzos para atender los proyectos CDBG-DR, se han estado presentado ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC) y en los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III (Jerarquías conforme la Ley 107-2020 del Código Municipal de Puerto Rico) solicitudes de servicio para llevar a cabo, entre otras, obras de reconstrucción o demolición. Corresponde que todas las solicitudes sean evaluadas a la luz de las disposiciones de la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como la "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", y el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios ("Reglamento Conjunto"), vigente, en el cual, establece los requisitos mínimos aplicables a las solicitudes que se presentan a través del *Single Business Portal* ("SBP").

Las políticas públicas del estado que gobiernan el uso adecuado de los recursos y que se manifiestan en los reglamentos, en ocasiones condicionan estos requisitos mínimos a la evaluación o adjudicación de múltiples agencias produciendo una tardanza en la obtención de cualquier clase de permiso o en la adjudicación de una solicitud. Existen solicitudes sujetas a un procedimiento de perfeccionamiento de los títulos de propiedad de aquellos solicitantes que no cuentan con alguno de los métodos reconocidos por el Reglamento Conjunto para evidenciar titularidad. Un alto número de las solicitudes tienen entre otras la peculiaridad de que la propiedad pertenece en común pro indiviso, por lo que contactar a estos condueños y obtener su aprobación no resulta posible. Además, los largos y complejos casos radicados en los tribunales para obtener título, como los expedientes de dominio sentencias declaratorias y otros, resultando en el atraso del proceso de certificación de títulos sobre la propiedad, necesario para cumplir con los requisitos del ordenamiento actual.

La Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada ("Ley Núm. 75"), en su Artículo 11- Funciones y Facultades de la Junta, inciso (14), faculta a la Junta, a hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con sujeción a las normas y requisitos consignados en esta ley, o en cualquier otra ley aplicable, para tales casos. En el inciso (7), se dispone que la Junta podrá dispensar del cumplimiento de uno o varios requisitos reglamentarios con el propósito de lograr la utilización óptima de los terrenos y dirigido hacia el objetivo de poner en práctica el desarrollo urbano compacto.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, esta Junta de Planificación, conforme a las facultades que le fueran concedidas por la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975 y la Ley 161-2009, **ACUERDA EXIMIR** de cumplir con los procesos de permisos de la OGPe del DDEC o de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III para las viviendas afectadas por los huracanes Irma y María, como parte del Plan de Recuperación para Puerto Rico bajo el Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario - Recuperación ante Desastre "CDBG-DR", Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación, siempre y cuando se cumplan con las siguientes condiciones:

1. **Propiedad ubicada en una zona susceptible a inundación:** Para las zonas identificadas como inundables según los Mapas de Tasas de Seguros de Inundación vigente (*FIRM*, por sus siglas en inglés) y los *Advisory Map* adoptados en marzo de 2018, zonas de alto riesgo por ríos de AE, zonas de cauce mayor (*floodway*), deberán cumplir con las disposiciones del Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (Reglamento de Planificación Núm. 13) vigente, donde se establecen las medidas de seguridad en áreas declaradas como de riesgo de inundación.
2. **Propiedad ubicada en una zona susceptible a marejada:** Para las zonas identificadas como inundables según los Mapas de Tasas de Seguros de Inundación vigente (*FIRM*, por sus siglas en inglés) y los *Advisory Map* adoptados en marzo de 2018, con particular atención a las zonas de alto riesgo costero VE y zonas de alto riesgo por ríos AE, deberán cumplir con las disposiciones del Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (Reglamento Núm. 13) vigente.
3. **Propiedad ubicada dentro de la zona costanera:** Para las zonas identificadas como inundables según los Mapas de Tasas de Seguros de Inundación vigente (*FIRM*, por sus siglas en inglés) y los *Advisory Map* adoptados en marzo de 2018, con particular atención a las zonas de alto riesgo costero VE y zonas de alto riesgo por ríos AE, deberán cumplir con las disposiciones del Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (Reglamento Núm. 13) vigente.

4. **Propiedad ubica en una zona de deslizamientos:** En las áreas identificadas como de alta y de muy alta susceptibilidad a deslizamientos según el Mapa de Susceptibilidad a Deslizamientos (Monroe, 1979) o cualquier mapa oficial posterior y formalmente adoptado para estos fines, y áreas con historial de deslizamientos o que se encuentran identificadas como depósitos de deslizamientos (QI) según los cuadrángulos geológicos de Puerto Rico del *United States Geological Survey* "USGS", se podrán considerar solicitudes de permisos, conforme a lo siguiente:
  - a. Si mediante un estudio geotécnico preparado por un ingeniero geotécnico licenciado utilizando las mejores prácticas de ingeniería, se evidencia con los estudios de campo que en los terrenos no existen depósitos de deslizamientos o materiales coluviales.
  - b. Si de haber depósitos coluviales de deslizamientos o materiales coluviales, se demuestra que el diseño del proyecto propuesto toma en consideración las medidas de mitigación que considera el riesgo a deslizamiento y se demuestra que no causará inestabilidad a los terrenos aledaños.
  - c. Para ambos casos, como parte de los requisitos de notificación o permiso, se presentará ante la OGPe una certificación firmada y sellada por el ingeniero geotécnico que realizó el estudio, que el proyecto propuesto cumple con los sub-incisos antes descritos.
5. **Propiedad ubica en Suelo Rústico Especialmente Protegido:** No se deberá presentar solicitud para una construcción o reconstrucción de vivienda, a menos que se demuestre por medio de un estudio de campo y una certificación, que se atiende la condición de deslizamiento o de inundación existente por un profesional licenciado, ya sea un ingeniero en hidrología o un ingeniero geotécnico.
6. **Propiedad ubica en un Área de Valor Histórico o Cultural;** En casos donde exista una estructura debidamente designada por la Junta de Planificación como un sitio o zona histórica, los trabajos deberán guardar armonía con el entorno de las fachadas existentes en el contexto donde ubica. Será requisito de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V la recomendación del Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) y de la Oficina Estatal de Conservación Histórica (SHPO, por sus siglas en inglés).
7. **Propiedad ubica en un Área de Planificación Especial, incluyendo Reservas Agrícolas y Reservas Naturales:** Deberá cumplir con la reglamentación especial establecida, según aplique. Estos casos serán presentados ante la OGPe. Toda estructura existente localizada en la zona del carso y que forme parte del programa de reconstrucción, deberá notificar al DRNA, previo a la presentación del permiso de reconstrucción. Para toda nueva construcción en la zona del carso, deberá cumplir con el Plan y el Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC).
8. **Programa de Reparación del Departamento de la Vivienda:**
  - a. Deberá presentarse una Pre Consulta Legal ante la OGPe, para que ésta, sujeto a lo requisitos que adelante se detallan, determine que:
    - 1) Las obras propuestas han sido declaradas exentas bajo la Regla 3.2.4 -Obras Exentas de Permisos de Construcción;
    - 2) El costo de las mismas no excede de sesenta mil dólares (\$60,000);
    - 3) El periodo de construcción, no exceda de los seis (6) meses. No obstante, por justa causa, se podrá eximir del cumplimiento con este término;
    - 4) Cumpla con lo estipulado en el Plan de Acción, con relacion a las Secciones 50.20 y 55.2 del Tomo 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR , por sus siglas en inglés):
      - a) 24 CFR § 50.20 - Categorical exclusions subject to the Federal laws and authorities;
      - b) 24 CFR § 55.2 – Terminology.
    - 5) Toda obra de reparación deberá contar con una certificación de un ingeniero o arquitecto licenciado que acredite que las labores a realizarse no comprometen o menoscaban la integridad de la estructura a repararse ni la seguridad de quienes en ésta habitan;
    - 6) De requerirse algún tipo de reparación relacionada a plomería o electricidad, las mismas deberán estar certificadas por los peritos correspondientes;
    - 7) Las obras se mantendrán dentro de las condiciones existentes o dentro de la huella;
  - b. Toda obra declarada como exenta de permiso de construcción, deberá:
    - 1) Formalizar la póliza con el Fondo del Seguro del Estado;
    - 2) Pagar los arbitrios de construccion y patente municipal;
9. **Programa de Reconstrucción del Departamento de la Vivienda:** Los parámetros establecidos se podrán atender de forma individual o en conjunto, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:
  - a. Reconstrucción en predio de terreno impactado:
    - 1) La construcción se podrá presentar mediante certificación por un profesional debidamente licenciado en los campos de ingeniería o arquitectura según establece la Ley Núm. 135 del 15 de junio de 1967, según enmendada, conocida como la Ley de Certificación de Planos.



- 2) Se mantendrá el área impactada del predio objeto a construcción.
  - 3) La reconstrucción se mantendrá dentro de las condiciones existentes o de la huella.
  - 4) Cuando se tenga la cabida suficiente que permita cumplir con los patios laterales según indicado:
    - a) Se permitirá un patio lateral de un (1.0) metro de distancia, cuando la pared sea sólida o un patio lateral de dos (2.0) metros de distancia cuando la pared tenga ventanas. En todo momento se deberá cumplir con la servidumbre de luces y vistas y cualesquiera otras servidumbres establecidas en el Código Civil de Puerto Rico, vigente al momento de la adjudicación de la solicitud.
    - b) Se permitirá un patio delantero de tres (3.0) metros o una quinta (1/5) parte de la altura, lo que resulte mayor.
    - c) Se permitirá un patio posterior de dos (2.0) metros mínimos o una quinta (1/5) parte de la altura, lo que resulte mayor.
  - b. La reconstrucción en predio de terreno no impactado se podrá presentar mediante certificación por un profesional debidamente licenciado en los campos de ingeniería o arquitectura según establece la Ley Núm. 135 de 1967.
- 10. Plan de Reciclaje:**
- a. Será suficiente la certificación de la radicación o presentación del Plan de Reciclaje en el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales por parte del proyectista. Deberá certificar que el Plan de Reciclaje cumple con los requisitos de contenido establecidos en el Reglamento Conjunto y las leyes aplicables.
  - b. En caso de que de conformidad con el inciso (k) de la Sección 3.2.1.2 no se requiera la presentación de un Plan de Reciclaje, el Profesional será suficiente la certificación por parte del proyectista de la exención a la aplicabilidad del mismo.
- 11. Recomendación del Municipio:** Se exime del requisito de presentación de solicitud la recomendación del Municipio, sin embargo, se deberá notificar por medio electrónico de la solicitud de permisos al Municipio.
- 12. Legitimación Activa (Standing):** En cumplimiento con la Sección 5ta del Boletín Administrativo Núm. OE-2020-063, titulado "Orden Ejecutiva de la Gobernadora de Puerto Rico, Ho. Wanda Vazquez Garced, para establecer disposiciones especiales para la legitimación activa de los solicitantes en tramites presentados a través del Single Business Portal relacionados a la reconstrucción de viviendas elegibles bajo el Programa R3 asistido con fondos CDBG-DR.", la cual establece:
- a. El alcance que tienen la OGPe y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, quienes están a cargo de evaluar las solicitudes que se presentan a través del SBP y de adjudicar la legitimación activa de los solicitantes, de conformidad con la Sección 2.1.9.5 del Reglamento Conjunto vigente.
  - b. Todo trámite presentado en el SBP, sujeto a análisis de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, relacionado a una solicitud de reconstrucción o reparación de viviendas, según el Programa R3, será suficiente para cumplir con el requisito de legitimación activa presentar una Certificación de Titularidad que incluya el tiempo que el solicitante vivió en la propiedad afectada en el desastre y una explicación de las circunstancias que impiden verificación ordinaria de su titularidad.
  - c. Dicha Certificación de Titularidad incluirá una certificación de que aplica una de las siguientes circunstancias:
    - 1) No hay otra persona natural o jurídica que tenga el derecho de reclamar la propiedad;
    - 2) La otra persona natural o jurídica con derecho a reclamar la propiedad también ha acordado participar conjuntamente como solicitante en el Programa R3;
    - 3) Las otras personas naturales o jurídicas con derecho de titularidad sobre la propiedad no se pudieron localizar, después de realizarse intentos razonables para contactarlos.
  - d. La referida Certificación debe incluir una liberación de responsabilidad a la Junta de Planificación, OGPe y Municipios Autónomos con Jerarquía I a la III, entre otros, sobre cualquier reclamación que surja sobre la propiedad.
- 13. Informes de Inspección:**
- a. La preparación y radicación de los informes de inspección podrá hacerse por etapas construidas, sin necesidad de realizarse y radicarse informes mensuales. La preparación y radicación de los mismos, se hará de acuerdo a las etapas establecidas en la Sección de Inspecciones de Progreso ("*Milestone Inspections*") de las Guías del Programa R3, las cuales constan de:
    - 1) Proyectos de Reparación:
      - a) Inspección Substantial;

- b) Inspección Final.
  - 2) Proyectos de Reconstrucción:
    - a) Inspección de Cimientos;
    - b) Inspección de Estructura;
    - c) Inspección de Terminaciones (Substancial);
    - d) Inspección Final.
  - b. El contenido de los informes contendrá observaciones y comentarios sobre el progreso de la obra de acuerdo con la labor ejecutada para la etapa cubierta por éste y sobre cualquier otro detalle o información que el inspector estime pertinente. Incluido por OGPe
14. **Cumplimiento e implementación:** Será responsabilidad del Departamento de la Vivienda supervisar el cumplimiento e implementación de las disposiciones anteriores, además de:
- a. Conforme a la vigencia de esta Resolución el Departamento de la Vivienda debe someter informes cada seis (6) meses de los casos y rendirán un informe final no más tarde de treinta (30) días previo de que termine la vigencia de la misma a la Junta de Planificación;
  - b. Dicho informe debe de estar en un formato de *Excel* o en un sistema compatible con un sistema de información geográfica y deberá de incluir el número de solicitud de vivienda, número de caso del *Single Business Portal (SBP)*, el número de catastro, nombre del municipio y coordenadas.
  - c. Se le apercibe que deberá cumplir con la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como "*Ley sobre Política Pública Ambiental*" o con la política pública ambiental Federal, según aplique.

Esta Resolución será de aplicación exclusiva para las viviendas afectadas por los huracanes Irma y María, como parte del Plan de Recuperación para Puerto Rico bajo el Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario - Recuperación ante Desastre "CDBG-DR", Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación. Además, el procedimiento aquí establecido no exime de cumplir con la reglamentación Federal aplicable al Programa CDBG-DR.

Esta resolución deroga la Resolución Núm. JPE-2019-071 de 17 de septiembre de 2019 y estará vigente por dos (2) años y al cumplirse el término se evaluará una posible extensión de la misma.

Notifíquese copia fiel y exacta de la presente Resolución al Departamento de la Vivienda, a la OGPe y Municipios Autónomos con Jerarquía I a la III. Además, se dispone que copia de la presente Resolución deberá publicarse en el portal de la Junta de Planificación de Puerto Rico en ([www.jp.pr.gov](http://www.jp.pr.gov)).

**ADOPTADA** en San Juan, Puerto Rico hoy, 28 de agosto de 2020.

  
MARÍA DEL C. GORDILLO PÉREZ  
Presidenta

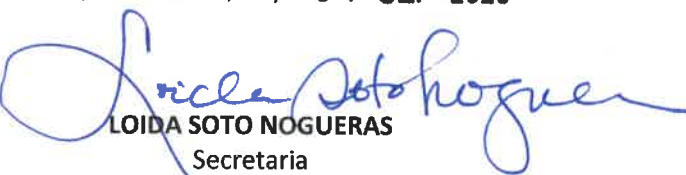
  
SULEIDY BARRETO SOTO  
Miembro Asociado

  
REBECCA RIVERA TORRES  
Miembro Asociado

  
PABLO COLLAZO CORTÉS  
Miembro Asociado

**CERTIFICO:** Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada el día 28 de agosto de 2020, y para que así conste, firmo la presente.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **01 SEP 2020**

  
LOIDA SOTO NOGUERAS  
Secretaria