

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

## **Guía Operacional para las Determinaciones de Daños y Mejoras Sustanciales**



**ADOPTADO**

**17 DE DICIEMBRE DE 2020**

## Tabla de Contenido

I.	Disposición General.....	1
A.	Requerimiento de una determinación por daños y mejoras sustanciales.....	1
B.	Definiciones.....	1
II.	Roles y Responsabilidades .....	11
A.	Responsabilidad del Estado.....	11
B.	Responsabilidad de la Comunidad Participante.....	11
C.	Responsabilidades del propietario .....	11
III.	Aplicación de Daños Sustanciales o Mejoras Sustanciales .....	12
A.	Formulación de daños o mejoras sustanciales.....	12
B.	Daño Sustancial .....	13
C.	Daño Sustancial Acumulativo .....	13
D.	Mejora Sustancial.....	13
E.	Mejora Sustancial Acumulativa.....	14
IV.	Determinación de los costos por mejoras sustanciales.....	14
A.	Fuentes aceptables de información para costos de construcción .....	15
V.	Procedimiento Estándar para la determinación de Daño Sustancial.....	15
VI.	Proceso de Inspección.....	16
A.	Previo a la Inspección.....	16
B.	Durante la Inspección.....	18
C.	Luego de la Inspección .....	20
VII.	Notificación a los Dueños de Estructuras.....	20
VIII.	Carta de determinación de daños o mejoras sustanciales .....	20
IX.	Apelaciones a la determinación de daño sustancial .....	20
X.	Información al público .....	21
XI.	Emisión de Permisos .....	21
A.	Documentación necesaria .....	22
B.	Base de Datos para Daño Sustancial y Mejora Sustancial.....	22
XII.	ADOPCIÓN Y VIGENCIA .....	22
A.	Adopción .....	22
B.	Vigencia .....	22

## I. Disposición General

El Administrador de Valles Inundables o la Comunidad Participante, podrá revisar, requerir y auditar permisos con sujeción a lo dispuesto en las Ley Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, conocida como “Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones”; la Ley Núm. 75, “Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico”; la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico” y la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno”, según enmendadas y en conformidad con las regulaciones del Programa Nacional de Seguro de Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) de la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés), Título 44 del Código de Regulaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés) parte 60.3 [d, e y la subparte B] y sus secciones sobre dicho programa.

### A. Requerimiento de una determinación por daños y mejoras sustanciales

A partir de la fecha de vigencia de esta guía se requerirá, en las áreas especiales de peligro a inundación, una evaluación de daños o mejoras sustanciales como parte de los requisitos de permisos en estas zonas. El Administrador de Valles Inundables requiere que las nuevas estructuras, así como las mejoras sustanciales, sean construidas de manera que se minimicen o prevean daños a estas durante una inundación regulatoria.

### B. Definiciones

- 1. Administrador de Valles Inundables** – Es el presidente de la Junta de Planificación de Puerto Rico (JP) o la persona, entidad o agencia designada por este, o el Municipio Autónomo o la Comunidad Participante autorizada para administrar e implementar esta guía mediante la concesión o denegación de permisos de desarrollo de acuerdo con sus disposiciones, según lo dispuesto en la Ley Núm. 3 1961, Ley Núm. 75 de 1975, Ley 107-2020 del Código Municipal de Puerto Rico o Ley Núm. 161-2009. El administrador tendrá la facultad de designar y otorgar funciones o deberes a uno o más Coadministradores de Valles Inundables.
- 2. Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA)** – Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias del Departamento de Seguridad Nacional, que administra y establece los estándares mínimos necesarios para el Programa Nacional del Seguro de Inundación.
- 3. Alteración Estructural** – Todo cambio en los elementos estructurales de un edificio o estructura existente, tales como: paredes de carga, columnas, vigas y techos o toda adición, extensión, aumento o variación en tamaño de los elementos estructurales existentes o la construcción en el edificio de nuevos elementos estructurales adicionales tales como: techos, vigas, columnas o paredes de carga de aquellos elementos que aunque no son estructurales, afectarían el comportamiento dinámico de la estructura en casos de sismo.
- 4. Ampliación** – La extensión o aumento en el área bruta de piso o en la altura de una estructura. Las ampliaciones se tratarán como construcción nueva.

5. **Área Costaneras de Alto Peligro** – Área en la costa sujeta a la inundación base y a altas velocidades de las aguas que incluyen marejadas ciclónicas. Estas áreas se designan como Zona VE, en los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones (FIRM, por sus siglas en inglés).
6. **Área Especial de Riesgo de Inundación (Special Flood Hazard Area)** – Área de alto peligro definida como cualquier terreno que resultaría inundado por una inundación que tenga un por ciento (1%) de probabilidad de ocurrir en un año en particular (también llamada inundación base). Esta área puede estar designada como: Zona A, AE, AH, AO, A1-A30, A99, V, VO, VE o V1-V30. El estándar de Área de Peligro a Inundación constituye un compromiso razonable entre la necesidad de restricciones de construcción para minimizar la posible pérdida de vida y propiedad y los beneficios económicos que resultara del desarrollo de Valles Inundables. El desarrollo podría realizarse en estas Áreas Especiales siempre y cuando ese desarrollo cumpla con las regulaciones y ordenanzas estatales y municipales de manejo de Valles Inundables que tienen que cumplir con los requisitos mínimos federales.
7. **Aumento del Costo de Cumplimiento (Increased Cost of Compliance)** – Cobertura del Costo Incrementado de Cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés). En el caso de una estructura cubierta por esta póliza, que sufre pérdida debido a inundaciones y ha sido declarada como dañada sustancialmente o repetidamente (pérdidas repetitivas), el ICC ayuda a sufragar los costos de elevación de la estructura, hacerla a prueba de inundaciones, su demolición, o cualquier combinación de estas, si la estructura es elegible y cumple con las disposiciones de ICC. Esta cobertura es adicional a la cobertura de la Póliza Estándar bajo el Seguro de Inundaciones (SFIP, por sus siglas en inglés), y todas las pólizas emitidas o renovadas a partir del 1 de junio de 1997, incluirán la cobertura de ICC, excepto las pólizas para estructuras bajo la Póliza Grupal de Seguro de Inundaciones.
8. **La Póliza Estándar bajo el Seguro de Inundaciones (Standard Flood Insurance Policy)** – Se provee para el pago de una reclamación con el fin de ayudar a pagar el costo para cumplir con las regulaciones u ordenanzas estatales o municipales para el manejo de valles inundables por un evento de inundación en el que una edificación o estructura ha sido declarada con daños sustanciales o daños repetitivos. Cuando una edificación asegurada sufre daños por inundación y el estado o la comunidad participante declara que la edificación tiene daños sustanciales o daños repetitivos, la cobertura de ICC ayudará a pagar el costo de elevar, hacer resistente a inundaciones, demoler o reubicar la edificación hasta un beneficio máximo previamente establecido. Esta cobertura es adicional a la cobertura de edificación para daños físicos.
9. **Barrio, barrio pueblo y sub-barrios** – Los municipios se encuentran divididos legalmente en áreas geográficas más pequeñas. Los barrios representan la división legal principal de cada municipio. El barrio pueblo tiende a ser considerado el centro urbano del municipio. Los sub-barrios son divisiones legales del barrio pueblo y algunos barrios aledaños.
10. **Barrera Costera (Coastal Barrier)** – Constituye una declaración del Gobierno Federal de no participar y desestimular el desarrollo de dichas áreas. La Ley Federal de Recursos de Barrera Costera de 1982 prohíbe el seguro de inundación en la mayoría de los edificios en dichas áreas. El propósito de la Ley es minimizar la pérdida de vida, el malgasto de fondos

federales y daños a la vida silvestre y recursos naturales. Estas áreas protegidas están bajo la jurisdicción de Servicio de Pesca y Vida Silvestre de Estados Unidos.

- 11. Cauce** – El lecho de un río, quebrada o arroyo por donde normalmente fluyen las aguas.
- 12. Cauce Mayor (Floodway)** – El lecho de un río, quebrada o drenaje pluvial natural y aquellas porciones de terrenos adyacentes que se deben reservar para descargar la inundación base sin aumentar acumulativamente la elevación superficial de las aguas del valle inundable por más de 0.30 metros (un (1) pie).
- 13. Certificación** – Declaración por parte de un arquitecto, ingeniero o agrimensor licenciado de que los planos y demás documentos sometidos están en conformidad con las especificaciones de esta guía, reglamentos correspondientes y de acuerdo con las mejores prácticas de la profesión.
- 14. Certificado de Elevación** – Documento o formulario provisto por FEMA (FEMA Form 086-0-33, vigente) que provee para el ajuste de la tarifa del seguro de inundación, pero no excluye la propiedad del Área Especial de Peligro a Inundación. El mismo provee información sobre elevaciones de piso, de terreno y otros con el propósito de comparar con el nivel de inundación base y determinar si es necesario un ajuste en el seguro de inundación. El certificado debe estar firmado y certificado por un agrimensor, ingeniero licenciado o un profesional autorizado a ejercer la agrimensura en Puerto Rico. Dicho certificado será requisito para la evaluación y aprobación de un permiso de construcción.
- 15. Certificación de Inundabilidad** – Declaración por parte de la Junta de Planificación o la Comunidad Participante en la cual indica la condición de inundabilidad que afecta un terreno, parcela, finca o área en particular y que se emite por la Oficina del Secretaría de la Junta Propia u oficina designada por la Comunidad Participante a solicitud de cualquier persona, entidad o grupo.
- 16. Comienzo de Construcción** – Fecha en que se emitió el permiso de construcción siempre que la construcción, reparación, reconstrucción, rehabilitación, ampliación, instalación u otra construcción esté en real y efectiva construcción dentro de los ciento ochenta (180) días de haberse emitido el mismo. Este permiso solo contempla la construcción permanente y no incluye la preparación del terreno como limpieza, nivelación y relleno; ni incluye la instalación de calles o de aceras; tampoco incluye excavaciones para sótanos, zapatas, cimientos, muelles o la instalación de moldes; ni la instalación en la propiedad de edificios accesorios, como garajes o cobertizos que no son ocupados como vivienda ni forman parte de la estructura principal.  
  
Para una mejora sustancial, la fecha de comienzo de construcción significa la primera alteración de cualquier pared, techo, piso o cualquier otro elemento estructural de un edificio, sin importar si tal alteración afecta las dimensiones del edificio.
- 17. Comunidad** – Gobierno estatal, municipal, o subdivisión política que tenga autoridad de adoptar y hacer cumplir la reglamentación según el Programa Nacional del Seguro de Inundación.

- 18. Comunidad Participante** – Comunidad que adopta y hace cumplir las ordenanzas para el manejo de los valles inundables. Comunidad elegible donde se autoriza la venta del seguro de inundación, según el Programa Nacional del Seguro de Inundación (NFIP).
- 19. Consorcio** – Acuerdo de dos (2) o más municipios contiguos, cuyas características sean similares que, mediante convenio, elaborarán un Plan de Ordenación Territorial, con previa autorización de sus correspondientes Asambleas Municipales y la recomendación de la Junta de Planificación. Estos acuerdos podrán establecerse también para la creación de la Oficina de Ordenación Territorial y la Oficina de Permisos.
- 20. Daño Sustancial** – Daño de cualquier origen sufrido por una estructura donde el costo de restaurarla a su condición antes del daño sería igual o excedería el cincuenta por ciento (50%) del valor en el mercado de la estructura antes de que ocurriera el daño. Para Puerto Rico, según el Reglamento de Planificación Núm. 13, significa también, daños relacionados a inundaciones ocurridos en una estructura en dos (2) eventos separados de inundación durante un periodo de diez (10) años, para el cual el costo de reparación en el momento de tales eventos iguale o exceda el veinticinco por ciento (25%) del valor en el mercado de la estructura antes de ocurrir el daño de cada uno de los eventos.
- 21. Desarrollo** – Inicio, construcción, cambio, ampliación de cualquier uso o estructura, sobre tierra o sobre agua, el desmonte, nivelación del terreno o la división del terreno en dos o más parcelas incluyendo, sin limitarse a lo siguiente:
1. Construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de un edificio o estructura;
  2. Cambio en el tipo de uso de un edificio, estructura o terreno;
  3. Aumento sustancial 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 unos edificios o estructura;
  4. 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);
  5. La demolición de un edificio o estructura, el desmonte o la remoción de árboles o vegetación de una parcela de terreno;
  6. El depósito, la descarga de basura, desperdicios sólidos o líquidos, o relleno en una parcela de terreno;
  7. La alteración física o química de la orilla, banco, canal de una costa marina, lago, estanque, canal u otro cuerpo de agua, alteración a cualquier terreno anegadizo; y
  8. La instalación de servicios públicos.
- 22. Desarrollo de Terrenos** – Mejoras hechas por el hombre a terrenos, consistentes en movimientos de tierras para rellenar o excavar y otras obras de urbanización como afirmado, pavimentación, encintados, aceras, incluyendo, pero no limitado a estructuras e instalaciones de servicios públicos tales como: sistemas de distribución de agua, alcantarillados pluviales y sanitarios, de alumbrado y distribución de energía eléctrica y líneas telefónicas.
- 23. Deslizamiento de Fango** – Flujo de tierra y agua sobre la superficie de un área o un terreno normalmente seco. No incluye otros movimientos de tierra tales como, deslizamiento de terreno, fallas geológicas o masa de suelo saturada en deslizamiento.

24. **Dique (Levee)** – Estructura artificial dentro del valle inundable, generalmente una berma de tierra, diseñada y construida de acuerdo con las prácticas estándares de ingeniería para contener, controlar o desviar el flujo de las aguas para proteger contra inundaciones temporeras.
25. **Drenaje Pluvial Natural** – Depresión en el terreno por donde discurren las aguas de escorrentía.
26. **Edificio** – Construcción fija con techo y paredes hechas con materiales resistentes para ser ocupadas permanente o temporalmente por personas o para otros usos. El termino edificio será interpretado como si fuera seguido de la frase: o parte del mismo.
27. **Edificio Elevado** – Edificio sin sótano construido con su piso más bajo sobre el nivel de terreno utilizando relleno o paredes de cimientos sólidas en su perímetro, pilotes, columnas (postes y pilastras) o paredes desprendibles.
28. **Erosión Debido a Inundaciones** – Deslizamiento del terreno en las orillas de un cuerpo de agua como resultado de los mecanismos de remoción de partículas del suelo causado por las olas o corrientes de agua que exceden los eventos cíclicos anticipados, por crecidas anormales de las aguas o de la marea que causan inundaciones.
29. **Estructuras** – Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno o agua e incluye, sin limitarse a, edificios, torres, chimeneas, líneas de transmisión aéreas y tubería soterrada, tanques de almacenaje de gas o líquido que esta principalmente sobre el terreno, así como también las casas prefabricadas. El termino estructura será interpretado como si fuera seguido de la frase “o parte de las mismas.
30. **Estructura Histórica** – Una estructura valorada como digna de conservación identificada como tal mediante Declaración de la Asamblea Legislativa, Resolución de la Junta de Planificación, Certificación de Valoración Histórica del ICP o listada en los inventarios de Recursos de Puerto Rico de la OECH.
31. **Estudio Hidrológico Hidráulico** – Estudio técnico científico mediante el cual se determinan las descargas de agua para inundaciones de diferentes eventos y el análisis de las características de los cuerpos de agua y terrenos adyacentes para estimar los niveles de inundaciones para diferentes eventos recurrentes en una cuenca hidrográfica.
32. **Estudio del Seguro de Inundación (Flood Insurance Study, FIS por sus siglas en inglés)** – Informe oficial preparado por FEMA en el cual se indican los perfiles de las inundaciones, así como los cauces mayores, límites de inundación y elevación de las aguas de la inundación base.
33. **Excepción** – Autorización para utilizar una propiedad para un uso que la reglamentación admite y tolera en una zona o distrito, siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas en el reglamento aplicable para la autorización del uso de que se trate.

### **34. Inundación –**

a) Una condición general y temporera de desbordamiento/crecida parcial o total de áreas normalmente secas debido a:

1. El desbordamiento de aguas interiores o de marea;
2. La acumulación rápido e inusual o escorrentía de aguas superficiales de cualquier fuente;
3. El deslizamiento de fango

b) El colapso o hundimiento de terreno a lo largo de la orilla de un lago u otro cuerpo de agua como resultado de la erosión o socavación causada por las olas o corrientes de agua que exceden los niveles cíclicos anticipados que resulta en una inundación como se define en el inciso (a).

c) Para propósitos de seguro, un evento de inundaciones envuelve dos (2) o más acres de tierra normalmente seca, o dos (2) o más propiedades.

**35. Inundación Base –** Inundación que tiene un uno por ciento (1%) de probabilidad de ser igualada o excedida en un año dado. Se conoce como una inundación con un periodo de recurrencia de cien (100) años.

**36. Instalaciones Críticas –** Son todas aquellas estructuras o mejoras hechas por el hombre que tienen una importancia por su función de tamaño o servicio con el potencial de poder causar o perturbar actividades vitales sin ser destruidas, dañadas o si sus servicios son repentinamente interrumpidos por algún fenómeno natural o antropogénico como:

1. hospitales, hogares de ancianos y viviendas posiblemente ocupadas por personas que no tengan la movilidad suficiente para evitar la muerte o lesiones durante un evento de inundaciones;
2. estaciones de policía, estaciones de bomberos, instalaciones de almacenamiento de vehículos y equipos, y centros de operaciones de emergencia que son necesarios para las actividades de respuesta antes, durante y después de un evento de inundaciones;
3. instalaciones de servicios públicos y privados que son vitales para mantener o restaurar los servicios normales en áreas inundadas antes, durante y después de un evento de inundaciones.

**37. Junta de Planificación –** Organismo gubernamental, creado en virtud de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico". Es, además, la Agencia Estatal Coordinadora del Programa Nacional de Seguro de Inundación y el Administrador de Valles Inundables.

**38. Límite de Acción Moderado de Olas (LiMWA, por sus siglas en inglés) –** Límite tierra adentro del área afectada por olas de más de 0.5 metros (1.5 pies) durante la inundación base. Las condiciones de inundación base de LiMWA son similares a la zona VE, pero menos severas.

**39. Lotificación –** Se refiere a la división de una finca en dos (2) o más partes para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad, o para cualquier otra transacción; así como para la construcción de



uno (1) o más edificios; la constitución de una comunidad de bienes sobre un solar, predio o parcela de terreno, donde se le asignen lotes específicos a los comuneros; así como para la construcción de uno (1) o más edificios; e incluye también urbanización, según se define en la reglamentación aplicable y, además, una mera segregación.

**40. Mapa** – Representación geográfica de una parte de la superficie terrestre, en la que se da información relativa a una ciencia determinada (topográfica, geológica, entre otros).

**41. Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación (FIRM)** – Mapa oficial preparado y aprobado por FEMA que adopta la Junta de Planificación y que identifica las Áreas Especiales de Peligro a Inundación de acuerdo con las siguientes zonas:

1. **Zona A** – Área especial de peligro a inundación con período de recurrencia de cien (100) años determinada por métodos aproximados y para la cual no se ha determinado la elevación de la inundación base ni el Cauce Mayor.
2. **Zona AE** – Área especial de peligro a inundación con período de recurrencia de cien (100) años determinada por métodos específicos y para la cual se indican las elevaciones de la inundación base. Según el alcance del estudio, puede incluir la determinación del Cauce Mayor.
3. **Zona AO/AH** – Área especial de peligro a inundación poco profunda con período de recurrencia de cien (100) años para la cual la profundidad de la inundación base fluctúa entre 0.30 metros (un (1) pie) y 0.91 metros (tres (3) pies). Las profundidades promedio de la inundación se derivan de un análisis hidráulico detallado.
4. **Zona A99** – Áreas sujetas a inundación por el evento de inundación con el uno por ciento (1%) de probabilidad anual. Estas áreas especiales se encuentran dentro de un sistema de protección o control de inundaciones donde se han hecho suficiente progreso en la construcción de este, aunque aún no se ha completado, pero se ha alcanzado un progreso estatutario específico para su conclusión. Esta zona no muestra los niveles de inundación base ni las profundidades de inundación, por lo que se recomienda de ser requerido utilizar el nivel de inundación previo a la Zona 99. Aplican los requisitos de adquisición del seguro obligatorio de inundación.
5. **Zona D** – Área de inundación está sin determinar, pero es posible.
6. **Zona VE** – Área costanera de alto peligro a inundación con período de recurrencia de cien (100) años con velocidad y energía (marejada ciclónica) para la cual se ha determinado la elevación de la inundación base.
7. **Zona X (oscurecida)** – Área de inundación con 0.2% de probabilidad de ocurrir cada año o área para inundación de cien (100) años con profundidad del agua menor de 0.3 metros, con áreas de drenaje menor de 2.6 kilómetros cuadrados o áreas protegidas por diques contra la inundación de 100 años.
8. **Zona X (no oscurecida)** – Área determinada fuera de la inundación de la tormenta de quinientos (500) años.

- 42. Mejora Sustancial** – Cualquier ampliación, reconstrucción, rehabilitación u otra mejora de una estructura, donde el costo total de mejoras sobre cualquier periodo continuo de diez (10) años igualen o excedan el cincuenta por ciento (50%) del valor actual en el mercado de la estructura, es decir, el valor según tasación preparada y certificada por un tasador profesional, antes del comienzo de la construcción de las mejoras. Sin embargo, no incluye:
1. cualquier proyecto de mejoras a estructuras para corregir violaciones de especificaciones de códigos, estatales o municipales, de salud, higiene o de seguridad para protección de vida, identificadas por la agencia concernida y que constituyen requerimientos mínimos para asegurar condiciones de vida seguras.
  2. cualquier alteración de una estructura histórica, siempre que la alteración no impida que la estructura continúe siendo designada como una estructura histórica.
- 43. Mejora Sustancial Acumulativa** – Mejora sustancial cuyo costo de reparación o mejora es acumulado durante un período de tiempo de modo que a la estructura se le requiere cumplimiento con la reglamentación de los valles inundables, generalmente se refiere también a daño sustancial acumulado.
- 44. Municipio** – Demarcación geográfica con todos sus barrios que tiene nombre particular y está regida por un gobierno local, compuesto de un Poder Legislativo y un Poder Ejecutivo.
- 45. Municipio Autónomo** – Municipio que cuenta con un Plan de Ordenación Territorial vigente que ha sido adoptado por la Junta de Planificación y aprobado por el Gobernador, conforme a lo establecido en la Ley 107-2020 del Código Municipal de Puerto Rico.
- 46. Nivel de Inundación Base** – Elevación anticipada que alcanzarían las aguas desbordadas de un río, quebrada o arroyo durante una inundación base. Es la elevación que tendría un por ciento (1%) de probabilidad de ser igualada o excedida en cualquier año.
- 47. Nivel del Mar Promedio (Mean Sea Level, MSL)** – Significa para propósitos de la Administración de los Valles Inundables, el “Puerto Rico Vertical Datum” (PRVD-02) u otro datum utilizado por el National Geodetic Survey (NGS) al cual se refiera la elevación base en el Mapa sobre Tasas de Seguro de Inundación (FIRM) de la comunidad participante.
- 48. Nivel más Alto del Terreno Adyacente o Rasante más Alta Adyacente** – Elevación natural más alta de la superficie del terreno, antes de la construcción y próximo a las paredes exteriores de la estructura propuesta.
- 49. Nueva Construcción** – Estructura cuyo comienzo de construcción fue iniciado en o después de la fecha de vigencia de las disposiciones establecidas en el Reglamento de Planificación Número 13, incluyendo mejoras subsiguientes a tales estructuras. Para efectos del Reglamento, toda adición que conlleve aumento en el área bruta de piso será evaluado como nueva construcción.
- 50. Obstáculo (obstrucción, invasión o restricción)** – Incluye cualquier represa, desvío, desarrollo o nueva construcción, pared revestida de piedra, terraplén, malecón, dique, pila, estribo, proyección, excavación, rectificación de canal, puente, conducto, atarjea, relleno u otra

estructura análoga o natural que se encuentra a lo largo, a través o proyectado dentro del valle inundable regulatorio el cual puede impedir, retrasar o alterar el patrón del flujo de las aguas ya sea por sí mismo o atrapando escombros transportados por el agua o que esté localizado donde el flujo natural de las aguas podría transportar aguas abajo para daño o pérdida de la vida o propiedad.

51. **Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)** – La OGPe es creada al amparo de la Ley 161-2009, conocida como “Ley para la reforma del Procesos de Permisos de Puerto Rico”. La misma es dirigida por un Secretario Auxiliar o los funcionarios que le sustituyan o en quienes haya delegado sus poderes y atribuciones. Según lo dispuesto en la Ley 161-2009, según enmendada.
52. **Pérdida Repetitiva (Repetitive Loss)** – Daños relacionados a inundación ocurridos en una estructura en dos (2) eventos separados de inundación durante un periodo de diez (10) años, por lo cual, el costo promedio de reparación en el momento de tales eventos, igualan o exceden el veinticinco por ciento (25%) del valor en el mercado de la estructura antes de ocurrir el daño de cada uno de los eventos.
53. **Persona** – Toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.
54. **Programa Nacional del Seguro de Inundación (NFIP)** – Programa creado por el Congreso de los Estados Unidos en el año 1968 y mediante el cual se hace disponible el seguro de inundación a las comunidades participantes.
55. **Propiedad o Pertenencia** – Terreno, edificio, estructura o cualquier combinación de éstos, incluye sitios históricos.
56. **Quebrada** – Curso de agua que forma parte del sistema de tributarios de un río o que descarga a un lago, laguna, mar u océano.
57. **Reconstrucción** – Significa producción fidedigna de una edificación o parte de ella que ha dejado de existir o está en estado de ruina irreparable. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico se refiere al acto o proceso de representar, por medio de nueva construcción, la forma, los elementos y los detalles de un sitio, paisaje, estructura, edificio y objeto no sobreviviente con el propósito de replicar su apariencia en un periodo específico de la historia y en su ubicación histórica.
58. **Reparación** – La sustitución de obra menor existente en una estructura, sin incluir trabajo adicional que constituya una alteración estructural, no estructural o de fachada, ampliación en área o altura o cambio a los medios de salida.
59. **Río** – Curso de agua que sirve de desagüe principal a una cuenca y que descarga a otro río, lago, laguna, mar u océano.
60. **Seguro de Inundación** – Cubierta de seguro propuesta bajo el Programa Nacional de Seguro de Inundación (NFIP).

- 61. Terreno** – Incluye tanto la tierra como cuerpo de agua, el espacio sobre los mismos y debajo de ellos.
- 62. Valle Inundable** – Terrenos llanos o semi-llanos normales secos y susceptibles a inundaciones por agua proveniente de una fuente natural. Usualmente es un área baja adyacente a un río, quebrada, arroyo, océano o lago afectados por la inundación de niveles más altos conocida en la historia de la región o por la inundación base, según ilustrados en estudios y mapas disponibles hasta el presente. Para efectos de esta guía, el valle inundable se refiere a la inundación con un porcentaje (1%) de probabilidad de ocurrir cada año, conocida además como la inundación con recurrencia de cien (100) años y las áreas especiales de riesgo a inundación.
- 63. Violación** – Incumplimiento pleno con las disposiciones reglamentarias, de esta guía, lo cual comprende la ausencia de Certificación de Elevación, entre otros.
- 64. Vivienda Prefabricada** – Una estructura transportable en una o más secciones, que se construye sobre un chasis permanente y está diseñada para ser utilizada con o sin una base permanente cuando está conectada a las utilidades necesarias. Para fines de manejo de valles inundables, el término vivienda prefabricada o casa móvil también incluye remolques de parques, remolques de viaje y otros vehículos similares colocados en un sitio por más de ciento ochenta (180) días consecutivos. Para fines de seguros, el término vivienda prefabricada o casa móvil no incluye remolques de parques, remolques de viaje, vehículos recreativos u otros vehículos similares.
- 65. Zona** – Clasificación de las áreas especiales de peligro a inundaciones, según adoptadas por la Junta, designadas por FEMA y delimitadas en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación.
- 66. Zona Costanera** – Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes dentro de su jurisdicción delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, aprobada por la Junta de Planificación y el Gobernador, y que se extiende mil (1,000) metros lineales tierra adentro, desde la línea de la costa y demás distancias adicionales hasta donde sea necesario para asegurar que se incluyan los sistemas naturales, claves de la costa, así como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestre) aguas adentro. Incluye a las islas de Vieques, Culebra, Mona, Monito, Desecheo y demás cayos e islotes dentro de las aguas territoriales.
- 67. Zona Costanera de Alto Peligro** – Se denomina a un Área Especial de Peligro a Inundación que se extiende desde la costa hasta el límite interior de una duna frontal primaria a lo largo de una costa abierta y cualquier otra área sujeta a la acción de las olas de alta velocidad causada por tormentas o fuentes sísmicas, incluyendo a las marejadas ciclónicas. El área está designada en un FIRM como Zona VE.
- 68. Zona Marítimo Terrestre (ZMT)** – Se define como un bien de dominio público determinado mediante deslinde certificado por el DRNA. Es el espacio de las costas de Puerto Rico que baña al mar en su flujo y reflujos, en donde son sensibles las mareas y las mayores olas en los temporales, en donde las mareas no son sensibles, e incluye los terrenos ganados al mar, las

accesiones y aterramientos que ocasiona el mismo y las márgenes de los ríos hasta el sitio donde sean navegables o se hagan sensibles las mareas.

## **II. Roles y Responsabilidades**

La JP, en su rol como agencia estatal coordinadora del Programa Nacional de Seguros de Inundación, Administrador de Valles Inundables Estatal y Comunidad Participante, tiene el propósito de reglamentar las edificaciones y el desarrollo de terrenos en las áreas declaradas como de peligro a inundación.

### **A. Responsabilidad del Estado**

- Proveer asistencia y orientación a comunidades para que cualifiquen y puedan participar del Programa Nacional de Seguros de Inundación.
- Proveer asistencia técnica a comunidades.
- Participar en oportunidades de entrenamiento.
- Asistir en las identificaciones de áreas con riesgo a inundación.
- Notificar a FEMA sobre problemas de la comunidad, si los mismos no pueden ser resueltos a través de asistencia técnica.

### **B. Responsabilidad de la Comunidad Participante**

- Revisión de la documentación sometida por parte del ciudadano y que la misma este en cumplimiento con los requisitos y reglamentos correspondientes.
- Revisión del estimado de costos de la obra sometida por el proponente y determinar si los mismos son razonables y cónsonos al proyecto propuesto.
- Determinar si la mejora propuesta es una mejora sustancial basada en el costo del proyecto comparado con el valor actual de la estructura en el mercado.
- Determinar si es daño sustancial, utilizando el costo del proyecto en comparación con el valor de la estructura afectada en el mercado.
- Enviar comunicación al dueño de la estructura en el caso de un daño o mejora sustancial. Con la determinación de daño o mejora sustancial se enviará una determinación de inundabilidad de la estructura.
- Mantener un archivo de información para los desarrollos en las Áreas Especiales de Peligro a Inundación (Registro de certificaciones y datos en zonas inundables, Reglamento Núm. 13, Sección 10.00).
- Llevar a cabo inspecciones de campo durante el proceso de la construcción para asegurar cumplimiento de los requisitos y disposiciones reglamentarias en las zonas inundables.

### **C. Responsabilidades del propietario**

- Radicar la información completa sobre la reparación o remodelación de la obra. Además, debe incluir los costos de la obra, mano de obra y estimado de costos de materiales.
- Compartir información de la reclamación del ajustador de seguros, de ser requerido por el oficial de permisos o administrador de valles inundables.
- Proveer una tasación de la estructura por un tasador profesional basado en el valor del mercado, de ser requerido por el oficial de permisos o administrador de valles inundables.

- Incluir el número de expediente y/o permiso en la documentación para la determinación de riesgos, daños y/o mejoras sustanciales.
- Cumplir con los requerimientos o especificaciones del permiso aprobado.
- Proveer el certificado de elevación debidamente completado y certificado por un agrimensor o ingeniero profesional autorizado a ejercer la agrimensura (Forma 086-0-33 de FEMA, vigente) una vez terminado el proyecto.
- Mantener las áreas bajo el nivel de inundación base en cumplimiento con los usos y limitaciones establecidas por las disposiciones de zonas inundables regulatorias.

### III. Aplicación de Daños Sustanciales o Mejoras Sustanciales

- Las estipulaciones contenidas en esta guía aplicarán y cubrirán casos en que los dueños de estructuras localizadas en áreas especiales de peligro a inundación adoptadas por la Junta de Planificación e incluirán, ya sea por reparación de daño o por mejoras, lleven a cabo:
  1. Rehabilitación y remodelación de estructuras (con o sin dimensionamiento externo).
  2. Adiciones o ampliaciones frontales, laterales y posteriores (incluye o no modificaciones estructurales).
  3. Adiciones verticales
  4. Reparación de cimientos incluyendo remplazo o extensión de estos.
- Se requiere que toda obra para la aplicación de daños o mejoras sustanciales sea revisada por el Administrador de Valles Inundables incluyendo, pero sin limitarse a los estimados de costos del proyecto. Esto no aplica a trabajos de mantenimiento rutinarios.

#### A. Formulación de daños o mejoras sustanciales

Razón entre el costo de reemplazo o reparación (a condición previo al daño) y el valor del mercado de la estructura. Si la razón fuera igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) se considerará una mejora o daño sustancial, según se dispone en la Sección 2.00 del Tópico 1 del Reglamento de Planificación Número 13, vigente.

Para esta formulación, los siguientes términos serán definidos:

*Costo de Reparación:* costo de reparación de la estructura deberá calcularse para una reparación a la condición de la estructura previo al daño.

*Valor del Mercado:* precio acordado entre comprador y vendedor, considerando los factores de la calidad original del edificio, mejoras posteriores, año de construcción y la condición.

- El valor de mercado de una estructura deberá ser obtenido a través de un tasador profesional certificado, previo al comienzo de la construcción de las mejoras y según lo dispuesto en el Reglamento de Planificación Núm. 13.

*Costo de Mejora:* hace referencia al costo del proyecto y todos sus costos estructurales, incluyendo:

- Materiales
- Labor
- Electrodomésticos empotrados “Overhead”
- Ganancia
- Reparaciones realizadas en partes afectadas de la estructura en las que se trabajó al mismo tiempo

#### B. Daño Sustancial

Daño que sufre una estructura, donde el costo de restauración a su condición previa al daño será igual o mayor a cincuenta por ciento (50%) del valor del mercado de la estructura antes de que ocurriera el daño. El daño de la estructura podrá ser de origen natural o causado por el hombre. La regla de daño sustancial se aplicará a todas las estructuras localizadas en un área especial de riesgo a inundación, incluyendo aquellas que tienen un seguro contra inundaciones, según se dispone en la Sección 2.00 del Tópico 1 del Reglamento de Planificación Número 13, vigente.

La fórmula se establece:

$$\frac{\text{Costo de Reparación}}{\text{Valor de mercado de la estructura}} \times 100 \geq 50\%$$

#### C. Daño Sustancial Acumulativo

Hace referencia a los daños relacionados a inundación ocurridos en una estructura en dos (2) eventos separados de inundación durante un periodo de diez (10) años. Por ende, el costo de reparación en el momento de tales eventos, en promedio igualen o excedan el veinticinco por ciento (25%) del valor en el mercado de la estructura antes de ocurrir el daño de cada uno de los eventos, según se dispone en la Sección 2.00 del Tópico 1 del Reglamento de Planificación Número 13, vigente.

La fórmula establece la sumatoria de los siguientes:

Evento 1:

$$\frac{\text{Costo de los daños por inundación}}{\text{Valor de mercado de la estructura}} \times 100 \geq 25\%$$

Evento 2:

$$\frac{\text{Costo de los daños por inundación}}{\text{Valor de mercado de la estructura}} \times 100 \geq 25\%$$

Total: Equivale a 50% o más en daños relacionados a inundación.

#### D. Mejora Sustancial

Hace referencia a cualquier ampliación, reconstrucción, rehabilitación u otra mejora de una estructura, cuyo costo es igual o excede el cincuenta por ciento (50%) del valor actual en el

mercado de la estructura, es decir, el valor según la tasación preparada y certificada por un tasador profesional previo al comienzo de la construcción de las mejoras, según se dispone en la Sección 2.00 del Tópico 1 del Reglamento de Planificación Número 13, vigente.

- Los tipos de proyectos que se consideran y requerirán permisos como mejoras a estructuras son:
  - Proyectos de remodelación
  - Proyectos de rehabilitación
  - Adiciones o ampliaciones de edificios
  - Proyectos de reparación y reconstrucción

La fórmula se establece:

$$\frac{\text{Costo de Mejora}}{\text{Valor de mercado de la estructura}} \times 100 \geq 50\%$$

Las siguientes reparaciones no se considerarán como mejora sustancial:

- Mejoras para corregir violaciones del código no deben incluirse en el costo
- Edificios históricos podrán estar exentos de los requisitos de mejora sustancial

#### **E. Mejora Sustancial Acumulativa**

Hace referencia a suma de los costos de reparación o mejoras acumulados durante un periodo de diez (10) años, de forma que la estructura requiere cumplimiento con la reglamentación de valles inundables, según se dispone en la Sección 2.00 del Tópico 1 del Reglamento de Planificación Número 13, vigente.

La fórmula se establece:

Mejora 1:

$$\frac{\text{Costo de mejoras}}{\text{Valor de mercado de la estructura}} \times 100$$

Mejora 2, 3, etc.:

$$\frac{\text{Costo de mejoras}}{\text{Valor de mercado de la estructura}} \times 100$$

Total: La cantidad de mejoras realizadas debe ser igual o mayor al 50%.

#### **IV. Determinación de los costos por mejoras sustanciales**

El costo por daños o mejoras sustanciales está asociado a los trabajos necesarios para restaurar una estructura a su condición previa a los daños sufridos ante el desastre o incidente. El costo incluye los materiales de construcción, mano de obra y otros costos asociados en la reparación para la reconstrucción de la estructura.



Costos que deben ser incluidos en las mejoras:

1. Materiales y labor;
2. Valor donado por voluntarios o descuento de materiales;
3. Preparación del lugar para la mejoras o reparación (excavación o relleno);
4. Demolición y disposición de los escombros asociados a la demolición;
5. Costos para cumplir con otras regulaciones como ejemplo Ley de Discapacidad (ADA, por sus siglas en inglés);
6. Elevación de la estructura, si está por debajo del nivel de inundación base reglamentario vigente;
7. Administración y supervisión de la obra;
8. Impuestos a los materiales;
9. Acabados exteriores e interiores;
10. Utilidades y equipos de servicio de la estructura.

Costos que serán excluidos de la reparación o mejoras:

1. Limpieza o remoción de basura o escombros de la propiedad;
2. Herramientas o técnicas empleadas para la estabilización de la estructura;
3. Planos y especificaciones de agrimensura;
4. Impuestos por permisos o inspección;
5. La instalación de alfombras sobre el piso terminado de madera o vinil;
6. Mejoras exteriores como: labores paisajistas, sistemas de irrigación, aceras, verjas, estructuras accesorias, actualizaciones de códigos sanitarios, instalación de lavadoras, secadoras, estufas, entre otras.

#### **A. Fuentes aceptables de información para costos de construcción**

Las siguientes serán aceptadas para la determinación de pérdidas o mejoras sustanciales:

1. Estimados de materiales y labor preparados por un contratista certificado;
2. Profesional en el estimado de costos de construcción;
3. Tabla de evaluación publicada por organizaciones reconocidas y relacionadas a la industria de la construcción;
4. Manuales para estimados de costos de construcción actualizados;
5. Herramientas disponibles por profesionales en el campo de la construcción.

El dueño podrá utilizar sus propios estimados de costos siempre que someta la documentación adecuada para justificar los resultados de dichos análisis. El Administrador de Valles Inundables podrá establecer los criterios para estos estimados utilizando el buen juicio de profesionales.

#### **V. Procedimiento Estándar para la determinación de Daño Sustancial**

De conformidad con las mejores prácticas de procedimientos administrativos y de ingeniería con el fin de obtener uniformidad se establece un procedimiento uniforme para la evaluación y determinación de daño sustancial el cual se describe como sigue:

- I. Procedimiento para la determinación de Daño Sustancial:

- a. Seleccionar el listado de propiedades, estructuras o comunidades a inspeccionar
  - b. Designación de los equipos de inspección
  - c. Proveer listado de asignaciones
  - d. Validación dirección física
    - ✓Validación de coordenadas
  - e. Validación del dueño
    - ✓Dirección postal
    - ✓Correo electrónico
    - ✓Número de teléfono
  - f. Recopilación de datos de la estructura asignada
  - g. Recopilación de datos de la causa a inspeccionar
  - h. Fotografías de la estructura que muestren los daños
  - i. Computar los daños y tasaciones del valor utilizando la aplicación digital para la determinación de Daño Sustancial adoptada por la Comunidad Participante
  - j. Remitir el informe a la base de datos manteniendo el número de asignación o con un número de expediente de daño sustancial el cual sería utilizado en futuros eventos en los próximos diez (10) años
2. Notificación a los dueños
  3. Procedimiento de seguimiento de casos
    - a. Posibles penalidades
    - b. Proceso apelativo
    - c. Determinación final
  4. Establecer procedimientos o acciones para fondos de mitigación y/o posible subsidio a los dueños de propiedades con daño sustancial
  5. Establecer procedimientos para determinación de causas de la inundación donde se justifique algún tipo de situación particular, no natural, que incrementó los niveles de la inundación
  6. Establecer enlaces entre agencias para colaboración en casos de desastre.

## **VI. Proceso de Inspección**

### **A. Previo a la Inspección**

#### **1. División del Trabajo**

Debido a la cantidad de casos para inspeccionar, es importante dividir los mismos de una forma sencilla y eficiente. Es por esto por lo que se debe dividir la isla en diferentes regiones, para así tener mejor control de los casos; asignando los inspectores según la dirección de su residencia. Se dividirá la isla en las siguientes cinco (5) regiones según las oficinas regionales de OGP: Región de Aguadilla, Región de Arecibo, Región de Humacao, Región de Ponce y la Región de San Juan.

#### **2. Proceso de Adiestramiento**

Toda persona que fuese a realizar el trabajo de Inspección deberá ser adiestrado previamente. El proceso de adiestramiento se dividirá en varios aspectos importantes.

- a. Verifica área de inspección

El inspector realizara la verificación y el establecimiento de ruta efectiva y segura para realización de las inspecciones asignadas.

b. Cómo dirigirse a las personas

El personal asignado a esta inspección deberá dirigirse a la ciudadanía con respeto y amabilidad. Deberá explicar de forma clara y detallada todo el proceso que se estaría llevando a cabo durante dicha inspección.

El personal deberá mantener su identificación en todo momento.

c. Qué hacer en los posibles escenarios

**Autorizado por el dueño**

En el caso que el dueño de la propiedad esté de acuerdo con el proceso, se dará por comenzado el proceso.

**No autorizado por el dueño**

Si el dueño de la propiedad no se encuentra disponible el día de la inspección o éste no aprueba que su propiedad sea inspeccionada, los inspectores deberán hacer todo lo posible por tomar toda la data necesaria de una manera aproximada. En estas situaciones el inspector deberá incluir los comentarios pertinentes sobre dicha situación y si pudo realizar el informe el cual formará parte del informe de dicha propiedad.

**\*Nota\*- La firma del dueño no será requisito en los informes de inspección.**

d. Equipos de seguridad a proveerse por la Comunidad Participante al personal:

Todos los inspectores deberán utilizar los Equipos de Protección Personal necesarios. Cada uno deberá llevar lo siguiente:

- i. Capacete
- ii. Gafas de seguridad
- iii. Botas de seguridad
- iv. Guantes de nitrilo, de calidad similar o superior
- v. Chaleco reflectivo
- vi. Mascarillas N-95, de calidad similar o superior
- vii. Hand Sanitizer con 60% de alcohol o superior

e. Herramientas, equipos y materiales necesarios a proveerse por la Comunidad Participante al personal

- viii. Cada equipo de inspección deberá tener una cámara (digital, "smartphone") para fotografiar el área,

- ix. una cinta métrica para tomar las medidas necesarias y así poder obtener el área total de la propiedad.
- x. “Tablet” o computadora personal para documentar toda la data obtenida; es aquí donde se utilizará la aplicación seleccionada por la JP para estimar los costos de la propiedad.

f. Ambientes seguros

El personal de inspección para daño sustancial debe ser adiestrados, teniendo siempre en mente su seguridad. Muchas veces, las inspecciones pudiesen llevarse a cabo en ambientes no seguros, es por eso por lo que los inspectores deben saber a qué situación se están enfrentando de ante mano. Una comunicación eficiente siempre es necesaria en aquellas comunidades que pudiesen presentar algún tipo de peligro.

3. Creación de Grupos de Trabajo

Los inspectores serán divididos en grupos que serán integrados por dos (2) o tres (3) inspectores. Cada grupo tendrá un líder de grupo. El líder de grupo deberá contar con las siguientes cualidades: conocimiento sobresaliente en el conocimiento de los procedimientos de inspección y manejo de la aplicación digital para estimar Daño Sustancial y/o experiencia en inspecciones de para determinación de daño sustancial, destrezas de comunicación y fomentar el trabajo en equipo. También deberá tener la destreza de poder establecer la ruta de inspección diaria a los fines poder mantener una eficiencia con respecto al tiempo y manejo de las direcciones de las propiedades a inspeccionar o en su defecto identificar en su grupo la persona con la habilidad para ello. El líder de grupo será el encargado de los informes de inspección los cuales deberán ser “subidos” al servidor de la Comunidad Participante todos los días al concluir todos los informes. Este deberá estar disponible para aclarar cualquier situación de los informes de inspección e incidencias en el trabajo ante su supervisor. Cada grupo se encargará de identificar los daños, tomar las medidas y las fotos y documentar toda la data recopilada.

**B. Durante la Inspección**

1. Validación de Data

Antes de comenzar la inspección formalmente, el personal asignado deberá asegurarse que están inspeccionando la propiedad correcta, esto mediante la verificación de la siguiente data sobre la propiedad:

- a. Nombre del dueño
- b. Dirección física de la propiedad
- c. Dirección postal de la propiedad
- d. Información de contacto (Número de teléfono, correo electrónico)
- e. Coordenadas geográficas de la propiedad

## 2. Confirmación de Daños

Es importante asegurarse que la propiedad a inspeccionarse está directamente relacionada con el daño que se fue a evaluar. Es decir, el grupo de inspectores debe asegurarse de que los daños que sufrió la propiedad están relacionados al evento o accidente evaluado anteriormente, para que así la determinación de daño sustancial sea más precisa.

### a. Causa del Daño

- i. Inundación
- ii. Huracán/Tormenta
- iii. Marejadas Ciclónicas
- iv. Erosión
- v. Derrumbe
- vi. Asentamiento de Suelo
- vii. Escombros
- viii. Terremotos
- ix. Incendios
- x. Accidentes
- xi. Entre otros

## 3. Inspección Exterior

- a. Describir el tipo de estructura (uso, dimensiones y capacidad)
- b. Dimensiones (largo x ancho)
- c. Identificar los materiales de la estructura
- d. Fotografiar todos los lados de la estructura
- e. Identificar daños o fallas estructurales

- i. Techo
- ii. Cimientos
- iii. Columnas
- iv. Paredes
- v. Entre otros

## 4. Inspección de otros componentes de la estructura

- a. Se llevará a cabo siempre y cuando se determine, mediante Inspecciones de Seguridad realizadas por los profesionales pertinentes, que la propiedad es lo suficientemente segura como para realizar la inspección;
- b. Tomar fotos de cada sección de la casa (cuartos, baños, cocina, entre otros);
- c. Tomar dimensiones de cada sección;
- d. Evaluación de equipos de servicios y utilidades:

- i. Plomería
- ii. Electricidad
- iii. Sistemas de seguridad
- iv. Electrodomésticos
- v. Equipos de climatización (aire acondicionado)
- vi. Entre otros

### **C. Luego de la Inspección**

El líder de grupo o equipo debe informarle al dueño de la propiedad que el proceso de inspección ha culminado. También, es muy importante, que le deje saber cuál es el proceso futuro. El dueño de la propiedad deberá conocer que el siguiente paso a seguir es esperar por la carta de determinación de Daño Sustancial.

## **VII. Notificación a los Dueños de Estructuras**

- a. Si se determina que una propiedad tiene daño sustancial, se enviará una notificación oficial de la agencia indicándole al ciudadano que su estructura tiene un cincuenta por ciento (50%) o más en daños estructurales.
- b. Si se determina que una propiedad no tiene daño sustancial, se enviará una notificación oficial de la agencia indicándole al ciudadano que su estructura no tiene daño sustancial.
- c. Si dentro de la evaluación posterior se determina que la estructura no tiene permisos de construcción, el caso será referido a la Oficina de Auditoría y Querellas de la Junta de Planificación de Puerto Rico.
- d. El propietario de la estructura evaluada deberá obtener los permisos correspondientes según los reglamentos vigentes. Debido a que la estructura ubica en un Área Especial de Riesgo a Inundación, deberá cumplir con el Reglamento de Planificación Número 13.

Debido a que la estructura se ubica en un Área Especial de Riesgo a Inundación, deberá cumplir con el Reglamento de Planificación Núm. 13.

## **VIII. Carta de determinación de daños o mejoras sustanciales**

Una carta de determinación de daños o mejoras sustanciales del Administrador de Valles Inundables es parte de los requisitos en la solicitud de permisos en la aplicación de daños y mejoras sustanciales en las zonas de inundación regulatorias.

## **IX. Apelaciones a la determinación de daño sustancial**

El dueño de una estructura con determinación de daño sustancial podrá demostrar que su propiedad no debe ser considerada como daño sustancial mediante un recurso de reconsideración, según se define en la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (Ley 38-2017).

El proceso de apelación incluye los siguientes pasos:

- a. Deberá someter estimado de costos detallado y certificado por un profesional calificado, el valor de la estructura en el mercado mediante tasación por un tasador profesional y

evidencias necesarias para sostener que su propiedad no tiene daño sustancial, o cualquier otro método determinado por la Comunidad Participante.

- b. La JP podrá re-inspeccionar la propiedad y corroborar su data con la información provista.
- c. El equipo correspondiente presentará la solicitud de reconsideración ante los miembros de la Junta de Planificación de Puerto Rico, quienes emitirán la decisión final conforme a la información presentada.

## **X. Información al público**

Se informará al público sobre los requisitos de permisos en la reparación y construcción de estructuras que hayan sufrido daños o mejoras sustanciales y que será necesario el construir o reconstruir conforme a la reglamentación vigente al momento de realizar las obras. Además, se establecerán procesos educativos por parte del Administrador de Valles Inundables sobre estos requisitos y la importancia de cumplir con los mismos para tener una comunidad más resiliente.

## **XI. Emisión de Permisos**

A partir de la fecha de vigencia de esta guía se solicitará, como parte del proceso de permisos de construcción en zonas inundables regulatorias, una determinación por daños o mejoras sustanciales en las siguientes actividades:

- Rehabilitación y remodelación
- Adiciones laterales
- Adiciones verticales
- Reparación
- Reforzamiento
- Reemplazo de cimientos
- Reparación de estructuras con daños
- Reconstrucción de demoliciones o estructuras destruidas

El dueño de la propiedad deberá incluir una evaluación de costos al Administrador de Valles Inundables, el cual evaluará y determinará si estos se clasificarán como daño o mejora sustancial a la estructura. No se considerarán los ajustes realizados al seguro como válido para este tipo de evaluación.

Si el dueño de la estructura no tiene la intención de reparar la estructura al momento o si no dispone de los fondos para reparar los daños sufridos, en esos casos el oficial de permisos deberá referir el caso al Administrador de Valles Inundables para que este realice una determinación, basado en estimados e indicando si la estructura tiene o no un daño sustancial según se define en este documento. El Administrador de Valles Inundables inspeccionará la estructura y preparará una determinación de daños. Esta será notificada al dueño de la propiedad mediante el documento previamente adoptado por la Comunidad Participante. La carta incluirá información sobre la determinación de daño o mejora sustancial e incluirá los requisitos reglamentarios que se deberán cumplir. De igual forma, el caso incluirá un proceso de revisión por parte del dueño si este tuviera alguna objeción con la determinación.

**A. Documentación necesaria**

El Administrador de Valles Inundables deberá diseñar e implantar los formularios pertinentes para la radicación, evaluación, las determinaciones y decisiones finales que formaran parte del sistema de permisos unificado.

**B. Base de Datos para Daño Sustancial y Mejora Sustancial**

La Oficina de Geología e Hidrogeología elabora, maneja y mantiene una base de datos a ser utilizada para realizar tareas, evaluar u obtener información de las estructuras consideradas como daño sustancial o mejora sustancial.

**XII ADOPCIÓN Y VIGENCIA**

**A. Adopción**

Esta Guía se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de las leyes indicadas en la sección I.

**B. Vigencia**

Esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **ADOPTA** este “Guía Operacional para las Determinaciones de Daños y Mejoras Sustanciales en su Reunión el 17 de diciembre de 2020, en San Juan, Puerto Rico.


  
MARIA DEL C. GORDILLO PÉREZ  
Presidenta

  
SUHEIDY BARRETO SOTO  
Miembro Asociado

  
REBECCA RIVERA TORRES  
Miembro Asociado

  
PABLO COLLAZO CORTÉS  
Miembro Asociado

Certifico adoptado, hoy 17 de diciembre de 2020.

  
LOIDA SOTO NOGUERAS  
Secretaria