



**JUNTA DE
PLANIFICACIÓN**

REGLAMENTO PARA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL DE PUERTO RICO

**BORRADOR DE DOCUMENTO
PARA LA DISCUSIÓN PÚBLICA**

Autorizado por la Oficina del Contralor Electoral OCE-SA-2024-09608





RESUMEN EJECUTIVO

Base Legal

La Junta de Planificación, en virtud de la autoridad otorgada por la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, también conocida como la “Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico”, ha elaborado el **Reglamento para la Ordenación Territorial Municipal de Puerto Rico**. Este Reglamento tiene como objetivo cumplir con las disposiciones del Libro VI de Planificación y Ordenamiento Territorial, tal como lo establece la Ley Núm. 107-2020, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”. Además, cumple con lo estipulado en la Ley Núm. 550-2004, la “Ley para el Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, la Ley Núm. 161-2009, la “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, y la Ley Núm. 38-2017, la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

Justificación

La Ley 107-2020 establece en el Artículo 6.004 la política pública del Gobierno de Puerto Rico para promover un uso prudente y una optimización del territorio para garantizar el bienestar de las generaciones actuales y futuras, fomentando un proceso de desarrollo ordenado, racional e integral. Los Planes de Ordenación, que se desarrollarán a nivel municipal, contendrán estrategias y disposiciones para la gestión del suelo urbano, la transformación del suelo urbanizable en suelo urbano de manera funcional, estética y compacta, y la conservación, protección y utilización del suelo rústico de manera no urbana.

Beneficio

Revisar la reglamentación de los procesos de ordenación territorial municipal conlleva múltiples beneficios significativos para el desarrollo urbano sostenible. Este proceso establece normativas claras y transparentes y sirve de guía tanto para las agencias y municipios como para ciudadanos, asegurando una planificación adecuada y fortalecimiento de los municipios. Esto, además de optimizar el uso del suelo y la infraestructura, promueve la protección ambiental, conservación de recursos y atención a los riesgos naturales. Además, define los derechos y responsabilidades de las diferentes partes participantes en el desarrollo urbano.

Al mismo tiempo, se facilita un entorno propicio para la inversión y el desarrollo socioeconómico al establecer áreas y zonas específicas para diferentes usos, mejorando así la calidad de vida de los habitantes mediante la creación de espacios habitables, accesibles y con adecuada dotación de servicios. Finalmente, se busca maximizar la eficiencia en el uso del recurso del suelo y la optimización de las inversiones a través de procesos que promuevan comunidades y ciudades más resilientes y sostenibles para las generaciones futuras.

TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO 1	ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES	1
TÓPICO 1.1	DISPOSICIONES	1
SECCIÓN 1.1.1	TÍTULO	1
SECCIÓN 1.1.2	AUTORIDAD.....	1
SECCIÓN 1.1.3	PROPÓSITOS.....	1
SECCIÓN 1.1.4	APLICACIÓN	1
SECCIÓN 1.1.5	INTERPRETACIÓN.....	1
SECCIÓN 1.1.6	TÉRMINOS EMPLEADOS	2
SECCIÓN 1.1.7	CLÁUSULA DE SALVEDAD	2
SECCIÓN 1.1.8	CLÁUSULA DEROGATORIA.....	2
TÓPICO 1.2	DEFINICIONES	2
SECCIÓN 2.1.1	REGLA GENERAL.....	2
SECCIÓN 2.1.2	TÉRMINOS	3
CAPÍTULO 2	ORDENAMIENTO TERRITORIAL	9
TÓPICO 2.1	POLÍTICA PÚBLICA.....	9
SECCIÓN 2.1.1	DECLARACIÓN DE POLÍTICA PÚBLICA	9
SECCIÓN 2.1.2	METAS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL	9
TÓPICO 2.2	JUNTA DE COMUNIDAD	11
SECCIÓN 2.2.1	CREACIÓN.....	11
SECCIÓN 2.2.2	COMPOSICIÓN	11
SECCIÓN 2.2.3	NOMBRAMIENTOS.....	11
SECCIÓN 2.2.4	VIGENCIA DE TÉRMINOS	12
SECCIÓN 2.2.5	REPRESENTATIVIDAD	12
SECCIÓN 2.2.6	DEBERES Y FACULTADES.....	12
SECCIÓN 2.2.7	FISCALIZACIÓN.....	12
SECCIÓN 2.2.8	CONSTITUCIÓN	13
SECCIÓN 2.2.9	REUNIONES	13
SECCIÓN 2.2.10	REGLAMENTO INTERNO	13
SECCIÓN 2.2.11	APOYO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO	13
TÓPICO 2.3	OFICINA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	13
SECCIÓN 2.3.1	CREACIÓN.....	13

REGLAMENTO PARA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL DE PUERTO RICO
BORRADOR DE DOCUMENTO PARA LA DISCUSIÓN PÚBLICA

SECCIÓN 2.3.2	DIRECTOR DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	14
SECCIÓN 2.3.3	FUNCIONES.....	14
CAPÍTULO 3	PLANES DE ORDENACIÓN	15
TÓPICO 3.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	15
TÓPICO 3.2	PLAN TERRITORIAL.....	15
SECCIÓN 3.2.1	APLICACIÓN GENERAL.....	15
SECCIÓN 3.2.2	CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS	16
SECCIÓN 3.2.3	MEMORIAL	17
SECCIÓN 3.2.4	PROGRAMA	17
SECCIÓN 3.2.5	REGLAMENTACIÓN	18
SECCIÓN 3.2.6	AVANCE.....	19
TÓPICO 3.3	PLAN DE ENSANCHE	19
TÓPICO 3.4	PLAN DE ÁREA	20
TÓPICO 3.5	ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN	21
SECCIÓN 3.5.1	APLICACIÓN GENERAL.....	21
SECCIÓN 3.5.2	NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN	22
SECCIÓN 3.5.3	ELABORACIÓN O REVISIÓN INTEGRAL.....	23
SECCIÓN 3.5.4	REVISIÓN PARCIAL	23
SECCIÓN 3.5.5	CONTENIDO DEL GEODATO DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN	24
SECCIÓN 3.5.6	OTRAS DISPOSICIONES	25
TÓPICO 3.6	PROCESO DE VISTAS PÚBLICAS	27
SECCIÓN 3.6.1	VISTAS PÚBLICAS	27
SECCIÓN 3.6.2	AVISO DE VISTA PÚBLICA	28
SECCIÓN 3.6.3	CONTENIDO DEL EXPEDIENTE VISTAS PÚBLICAS.....	29
SECCIÓN 3.6.4	EVALUACIÓN DE LOS ASUNTOS CONSIDERADOS EN LA VISTA PÚBLICA.....	30
SECCIÓN 3.6.5	PROCEDIMIENTO POSTERIOR A LA VISTA PÚBLICA DE LA FASE III DEL PLAN TERRITORIAL FINAL	30
TÓPICO 3.7	PROCEDIMIENTOS PARA LA ADOPCIÓN Y VIGENCIA DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	31
SECCIÓN 3.7.1	APROBACIÓN ANTE EL GOBIERNO MUNICIPAL.....	31
SECCIÓN 3.7.2	ADOPCIÓN ANTE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN.....	31
SECCIÓN 3.7.3	APROBACIÓN Y RADICACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	32
TÓPICO 3.8	CONFORMIDAD Y COMPATIBILIDAD DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN	32
SECCIÓN 3.8.1	COMPETENCIA Y CONFORMIDAD	32

REGLAMENTO PARA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL DE PUERTO RICO
BORRADOR DE DOCUMENTO PARA LA DISCUSIÓN PÚBLICA

SECCIÓN 3.8.2	COMPATIBILIDAD Y CUMPLIMIENTO	33
SECCIÓN 3.8.3	CUMPLIMIENTO CON PROGRAMAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN.....	33
SECCIÓN 3.8.4	APROBACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y ENMIENDAS A LOS PLANOS DE ORDENACIÓN UNA VEZ ENTRE EN VIGENCIA UN PLAN DE ORDENACIÓN Y NO HAYA TRANSFERENCIAS DE COMPETENCIAS A LOS MUNICIPIOS	33
TÓPICO 3.8	DISPOSICIONES ADICIONALES.....	34
SECCIÓN 3.8.1	PLANES TERRITORIALES EN DESARROLLO A LA VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO .	34
SECCIÓN 3.8.2	REGLAMENTOS VIGENTES	34
CAPÍTULO 4	COMPETENCIAS PARA VIABILIZAR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL	35
TÓPICO 4.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	35
SECCIÓN 4.1.1	FACULTAD PARA UTILIZAR COMPETENCIAS	35
SECCIÓN 4.1.2	CRITERIOS MÍNIMOS DE PLANIFICACIÓN	35
SECCIÓN 4.1.3	USO DE LAS COMPETENCIAS.....	36
SECCIÓN 4.1.4	DERECHOS ADQUIRIDOS	36
SECCIÓN 4.1.5	REVISIÓN JUDICIAL	36
TÓPICO 4.2	DEDICACIÓN DE TERRENOS PARA USOS DOTACIONALES	37
SECCIÓN 4.2.1	FACULTADES GENERALES	37
SECCIÓN 4.2.2	CRITERIOS PARA EL PROGRAMA DE DEDICACIÓN DE TERRENOS PARA USOS DOTACIONALES.....	37
SECCIÓN 4.2.3	REQUISITOS PARA IMPLEMENTAR UN PROGRAMA DE DEDICACIÓN DE TERRENOS PARA USOS DOTACIONALES	38
TÓPICO 4.3	EXACCIÓN POR IMPACTO	40
SECCIÓN 4.3.1	FACULTADES GENERALES	40
SECCIÓN 4.3.2	PROGRAMA DE EXACCIÓN POR IMPACTO.....	41
SECCIÓN 4.3.3	REQUISITOS PARA IMPLEMENTAR UN PROGRAMA DE EXACCIÓN POR IMPACTO.	42
TÓPICO 4.4	TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO	47
SECCIÓN 4.4.1	FACULTADES GENERALES	47
SECCIÓN 4.4.2	PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO	48
SECCIÓN 4.4.3	REQUISITOS PARA IMPLEMENTAR UN PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO	49
TÓPICO 4.5	ESLABONAMIENTOS.....	52
SECCIÓN 4.5.1	FACULTADES GENERALES	52
SECCIÓN 4.5.2	PROGRAMA DE ESLABONAMIENTO	53
SECCIÓN 4.5.3	REQUISITOS PARA IMPLEMENTAR UN PROGRAMA DE ESLABONAMIENTO	54

REGLAMENTO PARA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL DE PUERTO RICO
BORRADOR DE DOCUMENTO PARA LA DISCUSIÓN PÚBLICA

TÓPICO 4.6	REQUERIMIENTO DE INSTALACIONES DOTACIONALES	58
TÓPICO 4.7	REPARCELACIÓN	58
SECCIÓN 4.7.1	FACULTADES GENERALES	58
SECCIÓN 4.7.2	PROGRAMA DE REPARCELACIÓN	60
SECCIÓN 4.7.3	IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE REPARCELACIÓN	60
SECCIÓN 4.7.5	PLAN DE REPARCELACIÓN	63
SECCIÓN 4.7.6	IMPLEMENTACIÓN DE UN PLAN DE REPARCELACIÓN	65
CAPÍTULO 5	TRANSFERENCIA DE COMPETENCIAS	67
TÓPICO 5.1	TRANSFERENCIA DE FACULTADES	67
SECCIÓN 5.1.1	SOLICITUD DE TRANSFERENCIA DE JERARQUÍAS	67
SECCIÓN 5.1.2	JERARQUÍAS DE FACULTADES SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL	68
SECCIÓN 5.1.3	FACULTADES RESERVADAS DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN Y LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS	70
SECCIÓN 5.1.4	FACULTADES Y RECURSOS LEGALES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE	71
TÓPICO 5.2	DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS	71
SECCIÓN 5.2.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	71
SECCIÓN 5.2.2	CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FACULTADES Y DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS	72
SECCIÓN 5.2.3	CLÁUSULAS DEL CONVENIO	72
SECCIÓN 5.2.4	PROPUESTA DE CONVENIO.....	73
SECCIÓN 5.2.5	APROBACIÓN DEL CONVENIO.....	74
SECCIÓN 5.2.6	INCUMPLIMIENTO DEL CONVENIO	75
SECCIÓN 5.2.7	PROHIBICIÓN DE DISCRIMEN.....	75
SECCIÓN 5.2.8	COMPETENCIAS DE DESARROLLO URBANO.....	76
TÓPICO 5.3	OFICINA DE PERMISOS	76
SECCIÓN 5.3.1	FUNCIONES.....	76
SECCIÓN 5.3.2	OFICIAL DE PERMISOS	76
SECCIÓN 5.3.3	COMITÉ DE PERMISOS.....	76
SECCIÓN 5.3.4	OPERACIÓN	77
SECCIÓN 5.3.5	DECISIONES EN CASOS ESPECIALES	78
SECCIÓN 5.3.6	NOTIFICACIÓN DE DECISIONES DE LA OFICINA DE PERMISOS.....	78
SECCIÓN 5.3.7	ELEVACIÓN DEL EXPEDIENTE	78
SECCIÓN 5.3.8	ANULACIÓN DE DECISIÓN O ACCIÓN MUNICIPAL.....	78

REGLAMENTO PARA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL DE PUERTO RICO
BORRADOR DE DOCUMENTO PARA LA DISCUSIÓN PÚBLICA

SECCIÓN 5.3.9	RECONSIDERACIONES, APELACIONES Y REVISIONES DE DECISIONES DEL MUNICIPIO	79
TÓPICO 5.4	MORATORIAS	79
SECCIÓN 5.4.1	FACULTAD	79
SECCIÓN 5.4.2	PROCESO PARA DECLARAR MORATORIA	79
SECCIÓN 5.4.3	OTRAS CONSIDERACIONES	81
CAPÍTULO 6	CONSORCIOS MUNICIPALES PARA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL	82
TÓPICO 6.1	DISPOSICIONES GENERALES	82
SECCIÓN 6.1.1	POLÍTICA PÚBLICA	82
SECCIÓN 6.1.2	DISPOSICIONES	82
TÓPICO 6.2	CREACIÓN	83
SECCIÓN 6.2.1	CONSTITUCIÓN	83
SECCIÓN 6.2.2	ADMINISTRACIÓN	83
SECCIÓN 6.2.3	NOMBRAMIENTOS	84
SECCIÓN 6.2.4	PROHIBICIÓN DE EXCLUSIÓN	84



CAPÍTULO 1 ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

TÓPICO 1.1 DISPOSICIONES

SECCIÓN 1.1.1 TÍTULO

Este Reglamento se denominará y citará como el “Reglamento para la Ordenación Territorial Municipal de Puerto Rico”.

SECCIÓN 1.1.2 AUTORIDAD

Este Reglamento se adopta en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 107-2020, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”; la Ley Núm. 75-1975, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico"; la Ley Núm. 550-2004, conocida como la “Ley para el Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”; la Ley Núm. 161-2009, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”; y la Ley Núm. 38-2017, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico", según enmendadas.

SECCIÓN 1.1.3 PROPÓSITOS

- a. Atemperar y actualizar el mismo a tenor con nuevas leyes y sus enmiendas y a la realidad tecnológica y virtual de este siglo.
- b. Asegurar la participación ciudadana en los procesos de ordenación del territorio municipal para asegurar el bienestar de las generaciones actuales y futuras, promoviendo un proceso de desarrollo ordenado, racional e integral de terrenos.
- c. Establecer de manera clara y homogénea los procesos a seguir, la forma y contenido de los distintos Planes de Ordenación Municipal, las competencias para viabilizar la ordenación territorial y la transferencia y administración de las jerarquías de facultades de ordenación territorial.
- d. Establecer los mecanismos para proveer mayor autonomía a los municipios y propiciar la creación de alianzas o consorcios municipales de manera ordenada.

SECCIÓN 1.1.4 APLICACIÓN

- a. Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán para la forma y contenido de los Planes de Ordenación de los Municipios dentro del ámbito territorial bajo su jurisdicción y a la transferencia y administración de las jerarquías de facultades, conforme se establecen en el Libro VI de la Ley Núm. 107-2020.
- b. Este Reglamento aplicará a la revisión de los Planes ya aprobados y a aquellas etapas que no hayan concluido.

SECCIÓN 1.1.5 INTERPRETACIÓN

- a. Este Reglamento se interpretará liberalmente a favor de los municipios para propiciar el desarrollo e implementación de la política pública enunciada en la Ley Núm. 107-2020, antes citada.
- b. La Junta de Planificación podrá, mediante Resolución al efecto, clarificar e interpretar las disposiciones de este Reglamento en caso de duda o conflictos, en armonía con los fines

y propósitos generales de la Ley Núm. 75-1975 y la Ley Núm. 107-2020, y sus subsiguientes enmiendas.

SECCIÓN 1.1.6 TÉRMINOS EMPLEADOS

Quando así lo justifique su uso en este Reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

SECCIÓN 1.1.7 CLÁUSULA DE SALVEDAD

Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sector, o tópico de este Reglamento fuere 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, tópico o tópico así declarado inconstitucional o nulo y la nulidad o invalidez de cualquier disposición, palabra, oración, inciso 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.

SECCIÓN 1.1.8 CLÁUSULA DEROGATORIA

- a. Los siguientes Reglamentos de Planificación quedan derogados por este Reglamento:
 - 1. *Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano*, Reglamento de Planificación Núm. 21, con vigencia de 15 de septiembre de 1992.
 - 2. *Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades*, Reglamento de Planificación Núm. 24, con vigencia de 20 de mayo de 1994.
- b. Queda derogada la Resolución Núm. JP-2021-334, de 15 de diciembre de 2021, la cual adopta las *Guías para que un Municipio o Municipios en Consorcios Elaboren o Revisen Integralmente un Plan de Ordenación Territorial*.

TÓPICO 1.2 DEFINICIONES

SECCIÓN 2.1.1 REGLA GENERAL

- a. Los siguientes términos se definen para aclarar el uso intencional de ellos en este reglamento.
- b. Cualquier otra definición provista por otra fuente no prevalecerá a la definición establecida en esta sección.
- c. La definición de otros términos, que no han sido explícitamente provistos en esta sección será según lo establecen:
 - 1. Las leyes vigentes promulgadas por el Gobierno de Puerto Rico;
 - 2. Los reglamentos vigentes de la Junta de Planificación de Puerto Rico;
 - 3. Los diccionarios y léxicos reconocidos de la lengua española y aceptados por las organizaciones autorizadas en este idioma.

SECCIÓN 2.1.2 TÉRMINOS

Los vocablos o frases que se definen a continuación, siempre que sea dentro del contexto, tendrán el significado que se expresa para cada término.

1. **Entidad gubernamental:** Significa cualquier agencia, departamento, programa, negociado, oficina, junta, comisión, compañía, administración, autoridad, instituto, cuerpo, servicio, dependencia, corporación pública y subsidiaria de esta e instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico.
2. **Avance del Plan:** Documento que resume e ilustra las decisiones y recomendaciones preliminares más importantes de un Plan de Ordenación en desarrollo.
3. **Calificación:** Sinónimo de zonificación.
4. **Catastro:** Es la representación y descripción gráfica, numérica, literal, estadística y digital de todas las propiedades de Puerto Rico. Sirve para los fines fiscales, jurídicos, económicos y administrativos.
5. **Clasificación – Ordenación del suelo** en tres (3) categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.
6. **Consortio:** Alianza, sociedad o entidad corporativa organizada por dos (2) o más municipios para efectuar los propósitos de este Reglamento.
7. **Enmienda al Plano de Ordenación:** modificación menor de los límites geográficos de un plano para responder a nueva información técnica o de su contexto no disponibles al momento de su preparación original, y que dicho cambio no impacta significativamente el área donde ocurre.
8. **Entidad Pública:** Cualquier instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo, pero sin limitarse a cualquier corporación pública o sus subsidiarias o afiliadas.
9. **Gobierno Estatal:** El Gobierno de Puerto Rico y sus entidades gubernamentales, incluyendo las corporaciones públicas, así como las dependencias y oficinas adscritas a estas.
10. **Gobierno Federal:** El Gobierno de Estados Unidos de América y cualesquiera de sus agencias, departamentos, oficinas, administraciones, negociados, comisiones, juntas, cuerpos, programas, corporaciones públicas e instrumentalidades.
11. **Gobierno Municipal:** Es la entidad política y jurídica de gobierno local, compuesta por una Rama Legislativa y una Ejecutiva.
12. **Jurisdicción:** Territorio al que se extiende.
13. **Legislatura Municipal:** El Cuerpo electo y constituido en la forma establecida en el Código Municipal y el Código Electoral con la facultad para legislar sobre los asuntos de naturaleza municipal.

14. **Lotificación:** 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.
15. **Mapa Base Catastral:** Significa el mapa digitalizado desarrollado como parte del Sistema de Manejo de Información del Suelo (Land Information Management System – LIMS) que se compone de niveles de información de red geodésica, ortofotos, planimetría y catastro, sobrepuestos con alta precisión sobre una referencia detallada y actualizada de coordenadas geográficas mantenida por el CRIM.
16. **Municipio:** Es la 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. Significará cualquiera de los setenta y ocho (78) municipios de Puerto Rico.
17. **Número Catastral o Número de Catastro:** Identificación o codificación en forma numérica de todas las propiedades tasadas atándolas a un mapa contributivo.
18. **Oficina de Ordenación Territorial:** Oficina que tiene la función y responsabilidad de atender los asuntos de planeamiento del territorio del municipio o municipios a que corresponda.
19. **Oficina de Permisos:** Agencia, dependencia o unidad administrativa de uno o varios municipios con la función y responsabilidad de considerar y resolver lo que corresponda en los asuntos de autorizaciones y permisos de uso, construcción o instalaciones de rótulos y anuncios del municipio o municipios a que corresponda.
20. **Ordenación Territorial:** Organización o regulación de los usos, bienes inmuebles y estructuras de un territorio para ordenarlo en forma útil, eficiente y estética, con el propósito de promover el desarrollo social y económico, lograr el buen uso de los suelos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes presentes y futuros.
21. **Ordenanza:** Legislación de la jurisdicción municipal debidamente aprobada, cuyo asunto es de carácter general o específico, tiene vigencia indefinida.
22. **Organización Fiscal:** El conjunto de unidades del municipio que se relacionan o intervienen con el trámite, control y contabilidad de fondos y propiedad municipal.
23. **Parcela:** Significa la unidad catastral representada por la porción de terreno que constituye una completa unidad física y que se encuentra delimitada por una línea que, sin interrupción, regresa a su punto de origen y pertenece a uno o varios titulares proindiviso o poseedores.
24. **Plan de Área:** Plan de Ordenación para disponer el uso del suelo en áreas del municipio que requieran atención especial.

25. **Plan de Ensanche:** Plan de ordenación para disponer el uso del suelo urbanizable programado del municipio a convertirse en suelo urbano.
26. **Plan de Ordenación:** Plan de un municipio para disponer el uso del suelo dentro de sus límites territoriales y promover el bienestar social y económico de la población e incluirá el plan territorial, el plan de ensanche y el plan de área.
27. **Plan de Usos del Terreno:** Documento de política pública adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico y que, dependiendo de su alcance geográfico y propósito, designará la distribución, localización, extensión e intensidad de los usos del suelo y otros elementos, tales como la infraestructura, para propósitos urbanos, rurales, agrícolas, de explotación minera, bosques, conservación y para la protección de los recursos naturales, recreación, transportación y comunicaciones, generación de energía y para actividades residenciales, comerciales, industriales, educativas, públicas e institucionales, entre otros.
28. **Plan Territorial:** Plan de ordenación que abarca un municipio en toda su extensión territorial, que enuncia y dispone la política pública sobre su desarrollo y sobre el uso del suelo.
29. **Plano de Clasificación de Suelo:** Plano o serie de planos que formen parte del plan territorial y que demarquen el suelo urbano, urbanizable y rústico.
30. **Plano de Ordenación:** Plano que forme parte de un plan de ordenación y demarque gráficamente la aplicación geográfica del reglamento de ordenación y de las políticas públicas sobre el uso del suelo.
31. **Proceso Urbanizador:** Desarrollo que transforme un suelo no urbano con obras, tales como desarrollo de vías, provisión de acueductos y alcantarillado sanitario, suministro de energía eléctrica, movimiento de tierra, y desarrollo de estructuras agrupadas que le den características de suelo urbano.
32. **Programa de Ensanche:** Programa en el plan territorial que cuantifique y cualifique las necesidades de desarrollo urbano en un terreno a urbanizarse y que sirva de fundamento a un plan de ensanche.
33. **Propiedad:** Cualquier bien material o derecho sujeto a dominio. En el caso de inmueble, incluye tierras, solares, casas y otras construcciones y mejoras adheridas al suelo, así como todo lo que esté unido a un inmueble, de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto. En el caso de muebles incluye aquellos bienes que son susceptibles de apropiación y que pueden transportarse de un sitio a otro sin menoscabo del inmueble a que estuvieron unidos. Esto incluye, sin limitarse a, créditos o dinero pagadero al contribuyente, salarios y depósitos bancarios pagaderos o pertenecientes al contribuyente. También, se considera propiedad cualquier derecho real que puede ser vendido, cedido, arrendado o transmitido por cualquier medio cónsono con leyes y reglamentos del Gobierno de Puerto Rico.

34. **Propiedad Municipal:** Cualquier bien mueble o inmueble perteneciente al, o de valor para el municipio adquirido mediante compra, donación, permuta, traspaso, cesión o por cualquier otro medio legal.
35. **Propiedad Comunitaria:** Instalación propiedad del Departamento de Recreación y Deportes o de Municipio, tales como: parques, canchas, centros o áreas y terrenos cuya naturaleza o destino sea para uso recreativo o deportivo; que ubiquen en las comunidades y que por su tamaño y uso cotidiano sirven mayormente a los vecinos de las comunidades aledañas. Esta definición excluye los estadios, complejos deportivos o cualquier instalación que por su naturaleza o tamaño se utilizan mayormente para actividades regionales o nacionales.
36. **Propietario:** Cualquier persona, natural o jurídica, que sea dueño de un interés legal o un uso productivo sobre propiedad inmueble. Para propósitos de votación deberá ser miembro de la Asociación, Junta o Consejo de Residentes y cada propietario se referirá a cada persona que aparezca en la escritura de la propiedad o la persona en quien él delegue. Será sinónimo de titular.
37. **Proyecto de Desarrollo:** Cambio o modificación física que haga el hombre a un solar, predio, parcela de terreno o estructura, mejoradas o sin mejorar, incluyendo sin que se entienda como una limitación, la segregación de solares, la construcción, ampliación o alteración de estructuras, el incremento en la intensidad de los usos del suelo o de las estructuras y las obras de utilización o alteración del terreno, tales como: agricultura, minería, dragado, relleno, deforestación, nivelación, pavimentación, excavación y perforaciones.
38. **Reglamento:** Cualquier norma o conjunto de normas de aplicación general o específica que ejecute o interprete la política pública o la ley, o que regule los requisitos de los procedimientos, sistemas o prácticas administrativas del municipio o de una entidad gubernamental.
39. **Reglamento de Ordenación:** Disposiciones que indiquen las normas sobre el uso de suelo aplicables a un plan de ordenación, e incluirán normas sobre el uso e intensidad, y sobre las características de las estructuras y el espacio público, normas sobre las lotificaciones y sobre otras determinaciones de ordenación territorial relacionadas con procesos, mecanismos, aprovechamientos y otros factores relacionados.
40. **Revisión al Plan de Ordenación:** La recopilación de nuevos datos, inventarios y necesidades; la enunciación de nuevas políticas; o la promulgación de reglamentos que sustituyan, amplíen o limiten significativamente un plan de ordenación vigente.
41. **Servidumbre de Paso:** Toda área, debajo o sobre las calles, encintados, aceras, cunetones, puentes, paseos, franjas de estacionamientos o entradas presentes y futura propiedad o a ser propiedad del municipio y adquirida, establecida, especializada o destinada para propósitos de servicios de utilidades o instalaciones de telecomunicaciones.
42. **Solar o Finca:** Predio de terreno inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico como una finca independiente o cuya lotificación se haya aprobado, de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.

43. **Suburbio:** Área especializada de la ciudad desarrollada a una baja densidad y donde exista una segregación y separación de usos.
44. **Suelo:** Superficie de la tierra, incluye tanto el terreno, como los cuerpos de agua, el espacio sobre éstos y el área bajo ellos.
45. **Suelo Rústico:** Clasificación del terreno en el plan territorial y estará constituido por los terrenos que el plan territorial considere que deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador por razón, entre otros, de su valor agrícola y pecuario, actual o potencial; de su valor natural; de su valor recreativo, actual o potencial; de los riesgos a la seguridad o salud pública; o por no ser necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho (8) años. Esta clasificación del suelo incluirá las categorías de suelo rústico común y suelo rústico especialmente protegido.
46. **Suelo Urbanizable:** Clasificación del terreno en el plan territorial y estará constituido por los terrenos a los que el plan territorial declare aptos para ser urbanizados a base de la necesidad de terrenos para acomodar el crecimiento del municipio en un período de ocho (8) años y cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial. Esta clasificación del suelo incluye las categorías de suelo urbanizable programado y no programado.
47. **Suelo Urbano:** Clasificación del terreno en el plan territorial y estará constituido por los terrenos que cuenten con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación.
48. **Uso del Suelo:** Finalidad o utilidad a que se destine o dedique un terreno y en relación con planes de ordenación este término abarcará tanto el uso del suelo, como también las características de las estructuras y del espacio entre éstas, sea público o privado.
49. **Uso Dotacional:** Instalación física para proveer a una comunidad de los servicios básicos para su desenvolvimiento y bienestar general. Estas instalaciones podrán comprender, entre otras, establecimientos, planteles o instalaciones educativas, culturales, recreativas, deportivas, de salud, seguridad, transporte, mantenimiento de los asentamientos, recogido de desperdicios sólidos y limpieza de vías públicas, así como de servicios de infraestructura, tales como agua, alcantarillado, red viaria, teléfono o electricidad. De estos usos dotacionales se distinguen los que atienden las necesidades del municipio en general y que se identifican como dotaciones generales.
50. **Vía Pública:** Significará cualquier carretera, avenida, calle, camino, paseos, zaguanes, pasos para peatones, callejones, aceras y otros similares de uso público, ya sean municipales o estatales, excluyendo autopistas y carreteras expresos; y toda carretera, calle, callejón, puente, pavimento y suelo, residencial, conector, arteria, servidumbre u otro derecho de paso dentro del territorio municipal, pero bajo la jurisdicción y mando de una entidad gubernamental diferente al municipio.
51. **Vías:** Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso utilizado por peatones o vehículos.

52. **Vías Públicas:** Vías operadas, conservadas o mantenidas para el uso general del público, por el gobierno estatal o municipal.
53. **Vista Pública:** Actividad en la cual se permitirá la participación a cualquier persona interesada y que solicite expresarse sobre un asunto en consideración.
54. **Zona Histórica de Puerto Rico:** Propiedades que contienen un gran número de estructuras de valor histórico, artístico, cultural o ambiental que constituyen nuestro patrimonio edificado y urbanístico, según declaradas por la Junta de Planificación de Puerto Rico o por el Instituto de Cultura Puertorriqueña.
55. **Zona Rural:** Significa aquella zona cuya área de terrenos no ha sido clasificada por la Junta de Planificación de Puerto Rico como zona urbana, ni como zona suburbana. Es sinónimo de área rural y comprende todos los terrenos dentro de la jurisdicción de Puerto Rico que no han sido designados por la Junta de Planificación de Puerto Rico, zona urbana o aquel que se ha definido como suelo rústico en un plan de ordenación, incluye la zona marítimo-terrestre de Puerto Rico.
56. **Zona Suburbana:** Significa aquella área de terrenos dentro de los límites que fueron fijados por la Junta de Planificación de Puerto Rico y clasificada por esta como zona urbana que no se ha lotificado ni mejorada con edificaciones residenciales, comerciales e industriales. También, incluye aquellas áreas a las salidas de los pueblos que están lotificadas y edificadas, pero fuera de los límites fijados y clasificados por la Junta de Planificación de Puerto Rico como zona urbana.
57. **Zona Urbana:** Significa aquella área de terreno lotificada y mejorada con edificaciones residenciales, comerciales e industriales dentro de los límites que fueron fijados por la Junta de Planificación de Puerto Rico y clasificados por esta como zona urbana.
58. **Zonificación** – Instrumento para designar usos de terrenos, será sinónimo de Calificación.

- FINAL DEL CAPÍTULO -

CAPÍTULO 2 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TÓPICO 2.1 POLÍTICA PÚBLICA

SECCIÓN 2.1.1 DECLARACIÓN DE POLÍTICA PÚBLICA

Los suelos en Puerto Rico son limitados y es política del Gobierno de Puerto Rico lo siguiente:

- a. Propiciar un uso juicioso y un aprovechamiento óptimo del territorio para asegurar el bienestar de las generaciones presentes y futuras, promoviendo un proceso de desarrollo ordenado, racional e integral de los mismos.
- b. El proceso de ordenación del territorio, cuando se desarrolle a nivel del municipio se realizará mediante Planes de Ordenación que contendrán las estrategias y las disposiciones para el manejo del suelo urbano; la transformación del suelo urbanizable en suelo urbano de forma funcional, estética y compacta; y la conservación, protección y utilización del suelo rústico de forma no urbana.
- c. Una vez en vigor un Plan de Ordenación, que abarque la totalidad del municipio, se podrá traspasar a este, algunas competencias de la Junta de Planificación y de la Oficina de Gerencia de Permisos.
- d. Fomentar la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración y adopción de los Planes de Ordenamiento.
- e. El municipio deberá promover la comprensión pública de dichos planes, empleando aquellos medios de información que considere adecuados.
- f. Asimismo, el municipio proveerá a la ciudadanía de toda información necesaria que los coloque en posición de igualdad para su participación efectiva en los procesos de ordenamiento del territorio municipal.

SECCIÓN 2.1.2 METAS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

Los Planes de Ordenación cumplirán con metas y objetivos dirigidos a promover el bienestar social y económico de la población, por lo que deberán:

- a. Ser compatibles con las políticas públicas y con los planes generales para Puerto Rico, así como con los planes regionales y de otros municipios, particularmente con los planes de los municipios colindantes.
- b. Propiciar, en coordinación con las entidades gubernamentales concernidas, el desarrollo de la infraestructura necesaria para suplir nuevos desarrollos y promoverán únicamente aquella nueva obra para la cual exista o sea viable la obtención de la infraestructura necesaria.
- c. Propiciar, en su elaboración y adopción, una amplia participación de la ciudadanía y de los organismos del Gobierno estatal con injerencia.
- d. Propiciar el desarrollo social y económico del municipio.
- e. Propiciar el uso y manejo del suelo rústico evitando su lotificación y prohibiendo el proceso urbanizador en dicho suelo.
- f. Promover, entre otros, los objetivos siguientes:
 1. Conservación y uso adecuado de áreas agrícolas, pecuarias, de pesca, madereras o de minería, actualmente en utilización o con potencial de desarrollo para dicho uso;
 2. Protección de recursos de agua superficiales y subterráneos, y su cuenca inmediata, así como los sistemas ecológicos, hábitats de fauna y flora en peligro de extinción y otros sistemas y recursos naturales de valor ecológico;

3. Conservación de áreas abiertas para la recreación y disfrute de los habitantes o con potencial de desarrollo para dicho uso;
 4. Conservación y protección de áreas abiertas por razones de seguridad o salud pública, tales como áreas inundables, deslizables o sensibles a movimientos sísmicos;
 5. Conservación de áreas abiertas para permitir el futuro ensanche de áreas urbanas para atender las necesidades de futuras generaciones;
 6. Protección, defensa y conservación de estructuras de interés o valor histórico o arquitectónico, cultural y arqueológico; y
 7. Coordinación e integración de los aspectos físico-espaciales con las estrategias de desarrollo económico, social y ambiental diseñadas por el municipio.
- g. Ordenar el suelo urbano persiguiendo los siguientes objetivos, entre otros:
1. Desarrollo balanceado de usos a través de la ciudad, incorporando usos diversos pero compatibles para lograr comunidades mixtas, donde se posibilite el acceso peatonal a los diferentes usos;
 2. Fortalecimiento de la estructura económica, social y física de cada barrio o vecindario, de acuerdo a sus características particulares;
 3. Protección, defensa y conservación de estructuras de interés o valor histórico o arquitectónico, cultural y arqueológico;
 4. Protección del centro urbano evitando el establecimiento del uso exclusivo de comercios y servicios, fomentando los usos residenciales en dicho sector, y proveyendo, además, para el acercamiento de los usos y las actividades urbanas, para que los mismos sean caminables y tengan acceso a un sistema integrado de transporte colectivo y moderno;
 5. Promoción del desarrollo integral de todas las áreas periferales de la ciudad, incluyendo los suburbios, proveyéndoles la infraestructura social y económica necesaria para que no dependan de las áreas centrales de la ciudad;
 6. Protección de la continuidad del trazado, y la integración física de la ciudad mediante una red vial, que incluya a los suburbios y a otras áreas actualmente desvinculadas;
 7. Rescate y mejora del espacio público del municipio fomentando la protección y desarrollo de áreas verdes, así como la siembra de árboles y vegetación para mejorar la calidad del ambiente de la ciudad;
 8. Desarrollo de sistemas de transportación colectiva, a los fines de agilizar la comunicación y el desplazamiento dentro de la ciudad y entre sus barrios o vecindarios;
 9. Permitir el acceso de los ciudadanos a los espacios públicos de la ciudad, conforme a los reglamentos de acceso;
 10. Armonización de la morfología urbana y la red vial entre municipios, en caso de que haya colindancia de suelos urbanos en los municipios;
 11. Utilización intensa del suelo urbano, incluyendo los suburbios;
 12. Proveer instalaciones de recreación activa y pasiva; y
 13. Mejorar la estética de las comunidades y fomentar las expresiones artísticas y decorativas de disfrute público.
- h. Establecerán un proceso claro de transformación del suelo urbanizable a suelo urbano, persiguiendo que los nuevos desarrollos cumplan, entre otros, con los objetivos siguientes:
1. Integración de nuevos desarrollos al contexto urbano existente y su posible integración a desarrollos futuros, enfatizando la continuidad del trazado vial tradicional y la continuidad de las vías locales y principales;

2. Establecimiento de nuevos desarrollos de forma compacta, funcional y estética que establezcan nexos de armonía con su entorno y conformen un espacio público digno y sensitivo a las necesidades del peatón;
3. Incorporar diversos usos compatibles en los nuevos desarrollos de la ciudad para lograr comunidades mixtas, donde se reduzca la dependencia en el automóvil y se posibilite el acceso peatonal a los diversos usos;
4. Enlazar nuevos desarrollos con la ciudad existente a través del desarrollo de sistemas de transportación colectiva, a los fines de agilizar la comunicación y el movimiento dentro de la ciudad;
5. Facilitar el acceso de los ciudadanos a los espacios públicos que se desarrollen, conforme a los reglamentos de acceso;
6. Utilización intensa del suelo a urbanizarse; y
7. Diseñar políticas que reduzcan el impacto del uso de automóviles, facilitando el tránsito y proveyendo estacionamientos accesibles que faciliten el uso ordenado de estos con el menor impacto adverso a la estética del lugar.

TÓPICO 2.2 JUNTA DE COMUNIDAD

SECCIÓN 2.2.1 CREACIÓN

El municipio, durante la elaboración de un Plan Territorial y previo a la celebración de vista pública para considerar el documento completo del Plan Territorial, creará una Junta de Comunidad a tenor con lo dispuesto en este Tópico.

SECCIÓN 2.2.2 COMPOSICIÓN

- a. La Junta estará compuesta por una cantidad no menor de siete (7) miembros ni mayor de nueve (9) miembros.
- b. Ninguno de estos podrá ser un funcionario que ocupe un cargo público electivo, ser una persona que presente proyectos de desarrollo al municipio o que tenga interés económico directo o indirecto en tales proyectos.
- c. Tampoco podrán ser miembros de la Junta de Comunidad aquellas personas que estén contratadas por el municipio para prestar servicios profesionales, consultivos, para construir, mejorar o reconstruir, alterar, ampliar o reparar obra pública, ni los directores, oficiales, socios, representantes, agentes o empleados de los contratistas antes mencionados.

SECCIÓN 2.2.3 NOMBRAMIENTOS

- a. El Primer Ejecutivo Municipal nombrará a los miembros de la Junta de Comunidad mediante comunicación escrita y sin necesidad de ser confirmados por la Legislatura Municipal, por un término de dos (2) o tres (3) años, manteniendo en todo cambio de Junta de Comunidad no menos de un tercio (1/3) de los miembros.
- b. El Primer Ejecutivo Municipal tendrá la facultad de nombrar Juntas adicionales si esto lo entiende necesario.
- c. Se deberá notificar los nombramientos a la Junta de Planificación y a la OGPe en un término de treinta (30) días.

SECCIÓN 2.2.4 VIGENCIA DE TÉRMINOS

- a. Los miembros desempeñarán sus cargos durante la vigencia de su nombramiento o hasta que sus sucesores tomen posesión de sus cargos.
- b. En caso de surgir una vacante, el sucesor será nombrado por un nuevo término.
- c. Los miembros podrán ser renominados sin límite de términos.

SECCIÓN 2.2.5 REPRESENTATIVIDAD

- a. Dicha Junta será un organismo representativo de los distintos sectores ideológicos, sociales y económicos de la comunidad en que se constituyan.
- b. La mayoría de los integrantes de la Junta de Comunidad cuya creación se ordena por virtud de la Ley Núm. 107-2020, serán residentes del área geográfica que representen; el resto podrán ser comerciantes, profesionales o trabajadores que desempeñen sus labores en el área.

SECCIÓN 2.2.6 DEBERES Y FACULTADES

Las funciones de la Junta de Comunidad, entre otras, serán las siguientes:

- a. Asesorar al municipio en la elaboración, revisión y cumplimiento de los Planes de Ordenación y de los Reglamentos y Planes de Ordenación dentro de un área geográfica específica.
- b. Vigilar la implementación y cumplimiento de dichos documentos incluyendo la ejecución de las facultades sobre la ordenación territorial que le sean transferidas al municipio a tenor con este Reglamento.
- c. Promover la participación ciudadana en dichos procedimientos e informarán al municipio de sus recomendaciones.
- d. Asesorar al Primer Ejecutivo Municipal en la formulación, revisión, y cumplimiento de las leyes y ordenanzas que afecten a la comunidad.
- e. Asesorar a las diferentes unidades administrativas de los municipios en la evaluación de los programas, obras y servicios que se ofrecen.
- f. Fomentar la participación de los ciudadanos del municipio, asociaciones de residentes, asociaciones de comerciantes, consejos de ciudadanos u otras organizaciones análogas, en la solución de problemas comunes. Asimismo, promover las consultas o vistas públicas, como mecanismos para facilitar y estimular la participación ciudadana.
- g. Evaluar y recomendar las propuestas de obras y mejoras permanentes, para atender las necesidades de los ciudadanos.
- h. Hacer sugerencias o presentar querellas, relacionadas al cumplimiento del municipio con las leyes, ordenanzas y reglamentos que inciden en la protección de la salud, bienestar, tranquilidad y calidad de vida de las comunidades que dicha Junta representa.

SECCIÓN 2.2.7 FISCALIZACIÓN

- a. La Junta de la Comunidad podrá tramitar con la Oficina de Permisos de los municipios aquellos casos relacionados con querellas y violaciones a las leyes y reglamentos de planificación sobre cuya tramitación dicha Oficina mantenga jurisdicción.

- b. Además, darán el debido seguimiento a dicha Oficina pública para promover en sus áreas geográficas particulares la eficaz implementación de las leyes y reglamentos antes mencionados.

SECCIÓN 2.2.8 CONSTITUCIÓN

- a. Los miembros de la Junta de Comunidad elegirán cada dos (2) años de entre sus miembros, un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario.
- b. Una vez constituida la Junta de Comunidad, el municipio notificará a la Junta de Planificación y a la Oficina de Gerencia de Permisos la composición de esta, señalándose el nombre, dirección y teléfono de sus miembros y el sector del municipio del cual provienen y representan.

SECCIÓN 2.2.9 REUNIONES

- a. La Junta se reunirá cuando fuere necesario o requerido para ejercer sus funciones, o al menos una vez cada cuatro (4) meses y levantarán actas de sus reuniones.
- b. Para efecto de sus reuniones, una mayoría de los miembros de la Junta constituirá cuórum y todos sus acuerdos se tomarán por una mayoría de estos.
- c. Las actas constituirán documentos públicos y se mantendrán y conservarán de una forma adecuada y ordenada.
- d. Las reuniones podrán ser de manera presencial, virtual o híbrida, según se disponga en el reglamento interno de la Junta.

SECCIÓN 2.2.10 REGLAMENTO INTERNO

La Junta de Comunidad aprobará aquellos reglamentos internos que sean necesarios para su funcionamiento.

SECCIÓN 2.2.11 APOYO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO

- a. El municipio, a través de la Oficina de Ordenación Territorial, brindará el apoyo técnico que requieran la Junta de Comunidad para cumplir adecuadamente sus deberes.
- b. El Gobierno municipal podrá establecer en su presupuesto anual las asignaciones y recursos que sean necesarios para el funcionamiento de la Junta.
- c. El Municipio podrá establecer pago de dietas para los Miembros de la Junta de Comunidad.

TÓPICO 2.3 OFICINA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN 2.3.1 CREACIÓN

- a. El municipio, previo o durante la elaboración de un Plan de Ordenación, creará una Oficina de Ordenación Territorial.
- b. El municipio revisará su organigrama administrativo para ubicar esta oficina y coordinar su funcionamiento con otras oficinas de planificación, existentes o de futura creación.
- c. El municipio establecerá en su presupuesto anual las asignaciones necesarias para el funcionamiento de la Oficina de Ordenación Territorial.

SECCIÓN 2.3.2 DIRECTOR DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

- a. La Oficina de Ordenación Territorial será dirigida por un Director nombrado por el Primer Ejecutivo Municipal y confirmado por la Legislatura Municipal.
- b. Dicho Director será un planificador profesional licenciado conforme a la Ley 160-1996, según enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar la Profesión de Planificador en Puerto Rico” o que posea un grado de maestría en planificación y cinco (5) años de experiencia en el campo de la planificación.

SECCIÓN 2.3.3 FUNCIONES

Las funciones de la Oficina de Ordenación Territorial serán, sin que se entienda una limitación, las siguientes:

- a. Preparar y revisar Planes de Ordenación, y efectuar todas las actividades necesarias para la eficaz ejecución de estos procesos.
- b. Celebrar vistas públicas relacionadas con los Planes de Ordenación y efectuar todas las actividades incidentales a las mismas.
- c. Supervisar el desarrollo y cumplimiento de los Planes de Ordenación.
- d. Recopilar y actualizar información, así como mantener los expedientes relacionados con la ordenación territorial del municipio.

- FINAL DEL CAPÍTULO -

CAPÍTULO 3 PLANES DE ORDENACIÓN

TÓPICO 3.1 DISPOSICIONES GENERALES

- a. Se autoriza a los municipios a adoptar los Planes de Ordenación de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.
- b. Estos Planes de Ordenación constituirán instrumentos del territorio municipal.
- c. Los mismos protegerán los suelos, promoverán el uso balanceado, provechoso y eficaz de estos y propiciarán el desarrollo cabal de cada municipio.
- d. Los Planes de Ordenación incluirán la reglamentación de los usos de suelo y las materias relacionadas con la organización territorial y con la construcción bajo la jurisdicción de la Junta de Planificación y de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).
- e. El municipio podrá, a través de lo dispuesto en la Ley Núm. 107-2020, solicitar que se sustituyan o enmienden los reglamentos u otros instrumentos de planificación de otras entidades gubernamentales.
- f. Los Planes de Ordenación se elaborarán, adoptarán y revisarán de conformidad a lo dispuesto en este Reglamento y serán compatibles con las leyes, políticas públicas y reglamentos del Gobierno estatal.
- g. Habrá tres (3) tipos de Planes de Ordenación, a saber: Plan Territorial, Plan de Ensanche y Plan de Área.
- h. Los municipios no aprobarán desarrollos que puedan limitar o impedir el libre acceso del público a las costas o playas, ni que conlleven su disfrute privado o exclusivo en menoscabo o perjuicio del legítimo derecho del pueblo de Puerto Rico al libre uso y disfrute de las mismas.
- i. A los fines de propiciar la máxima compatibilidad de los Planes de Ordenación con las políticas públicas regionales y generales de Puerto Rico, el Gobierno estatal, a través de la Junta de Planificación, retendrá la facultad de aprobar inicialmente los Planes de Ordenación y de revisar cualquier parte de estos.
- j. Una vez adoptado un Plan Territorial, se faculta el traspaso ordenado a los municipios de ciertas facultades de ordenación territorial de la Junta de Planificación y de la OGPe, para emitir autorizaciones y permisos de uso y construcción, y para incorporar enmiendas a los Planes de Ordenación. El proceso de traspaso se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 5 de Transferencia de Competencias en este Reglamento.

TÓPICO 3.2 PLAN TERRITORIAL

SECCIÓN 3.2.1 APLICACIÓN GENERAL

- a. El Plan Territorial será el primer Plan de Ordenación que deberá preparar el municipio y tendrá que estar en vigor para que el municipio pueda adoptar otro Plan.
- b. El Plan Territorial se desarrollará a través de tres (3) conjuntos de documentos: el Memorial, el Programa y la Reglamentación, además, requerirá la preparación de un Avance que servirá de instrumento de divulgación de las ideas del Plan.
- c. El Plan Territorial será un instrumento de ordenación integral y estratégico de la totalidad del territorio municipal y abarcará, al menos, un municipio.
- d. El Plan definirá los elementos fundamentales de tal ordenación y establecerá el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo de su vigencia.

- e. Una de sus funciones será dividir la totalidad del suelo municipal en tres (3) categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. Este sistema de clasificación se utilizará para disponer la ordenación de los casos y las estructuras en estos suelos.
- f. Las categorías para crear dentro del Plan serán cónsonas y uniformes con aquellas creadas de conformidad con la Ley Núm. 550-2004, según enmendada, conocida como “Ley para el Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.
- g. La designación de suelo urbanizable, si alguna, se hará de acuerdo con la determinación del Plan sobre la demanda por suelo urbano.
- h. Una vez el Plan Territorial esté en vigor, toda decisión sobre el uso del suelo se hará de conformidad con el mismo.

SECCIÓN 3.2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS

La clasificación de los suelos será la siguiente:

- a. **Suelo Urbano (SU)** – cumplirá, entre otros, con lo siguiente:
 - 1. Proveer para subsanar deficiencias del desarrollo existente;
 - 2. Propiciar el intercambio social y las transacciones económicas;
 - 3. Promover el uso eficiente del suelo; y
 - 4. Conservar el patrimonio cultural.
- b. **Suelo Urbanizable (SUR)** – cumplirá, entre otros, con lo siguiente:
 - 1. Definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación del territorio;
 - 2. Establecer un programa de ensanche; y
 - 3. Regular para el suelo urbanizable no programado, la forma y condiciones en que podrá convertirse en suelo urbanizable programado.
 - 4. Dentro del suelo urbanizable el Plan Territorial establecerá dos (2) categorías con las siguientes características:
 - a) **Suelo Urbanizable Programado (SUP)** — Será constituido por aquel que pueda urbanizarse, de acuerdo con el Plan Territorial, en un período previsible de cuatro (4) años, luego de la vigencia del Plan. Este suelo urbanizable programado requiere de un Programa de Ensanche.
 - b) **Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)** — Será constituido por aquel que pueda urbanizarse, de acuerdo con el Plan Territorial en un período previsible de entre cuatro (4) y seis (6) años, luego de la vigencia del Plan.
 - c) La conversión de un suelo urbanizable no programado en un suelo urbanizable programado requerirá que el suelo urbanizable programado tenga un Plan de Ensanche aprobado, que su desarrollo sea inminente, y que al menos la mitad de dicho suelo tenga permisos aprobados de anteproyecto o construcción.
 - d) Toda conversión del suelo urbanizable no programado en suelo urbanizable programado requerirá la preparación de un Programa de Ensanche y la revisión del Plano de Clasificación de Suelo del Plan Territorial.
- c. **Suelo Rústico (SR)** - cumplirá, entre otros, con lo siguiente:
 - 1. Mantener libre dicho suelo del proceso urbanizador;
 - 2. Evitar la degradación del paisaje y la destrucción del patrimonio natural;
 - 3. Establecer medidas para el uso del suelo de forma no urbana;
 - 4. Delimitar el suelo que debe ser especialmente protegido debido a sus características especiales; y
 - 5. Establecer planes para el manejo de los recursos naturales y agrícolas.

6. Dentro del suelo rústico el Plan Territorial establecerá dos (2) categorías:
 - a) **Suelo Rústico Común (SRC)** — Es aquel no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial debido, entre otros, a que el suelo urbano o urbanizable clasificado por el Plan es suficiente para acomodar el desarrollo urbano esperado.
 - b) **Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)** — Es aquel no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial y que, por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, recursos naturales únicos u otros atributos, se identifica como un terreno que nunca deberá utilizarse como suelo urbano.

SECCIÓN 3.2.3 MEMORIAL

El Memorial del Plan Territorial contendrá los siguientes documentos:

- a. Memorial del Plan que incluya, entre otros, una descripción del contenido general del Plan.
- b. Documento de inventario, diagnóstico y recomendaciones sobre el desarrollo social, económico y físico del municipio.
- c. Este documento incluirá, al menos, los siguientes planos:
 1. Infraestructura (líneas principales con capacidad actual y residual);
 2. Uso del suelo urbano;
 3. Uso y características del suelo rústico; y
 4. Demarcación del suelo urbano, urbanizable y rústico.
- d. Asimismo, contendrá un escrito del comportamiento histórico del área y analizará, al menos:
 1. Las deficiencias y necesidades del desarrollo social, económico, físico y ambiental actual;
 2. el rol del municipio en su región;
 3. Las necesidades de vivienda;
 4. Las características y necesidades del suelo rústico; y
 5. La identificación de los reglamentos, si alguno, de la Junta de Planificación o de la OGPe que se entienden necesarios revisar para ajustarlos a los requerimientos del Plan.
 6. De proponer sustituir o enmendar alguna reglamentación, se discutirán los fundamentos para la acción propuesta.
- e. Documento de las políticas del Plan que establezca metas y objetivos, y las recomendaciones de desarrollo social, económico y físico del municipio.
 1. Este documento es fundamental al Plan y establecerá e incluirá las determinaciones de política para el Programa y la Reglamentación.
 2. Las metas y objetivos relacionadas al uso del suelo se especificarán para cada clasificación del suelo.
 3. Este documento se acompañará de los planos necesarios para ilustrar gráficamente el desarrollo físico-espacial propuesto por el Plan.

SECCIÓN 3.2.4 PROGRAMA

- a. **Programa** - contendrá los siguientes documentos:

1. **Programa de proyectos generales** - que incluya la identificación, evaluación económica y financiera, y el itinerario de proyectos de desarrollo económico, social y físico para el territorio municipal. Esta identificación de proyectos vendrá acompañada de al menos los siguientes planos conceptuales o esquemáticos:
 - a) Localización y capacidad propuesta de la infraestructura, excluyendo el sistema vial.
 - b) Localización y capacidad propuesta del sistema vial.
 - c) Localización y capacidad de nuevas dotaciones generales, adicionales a la infraestructura.
2. **Programa de viviendas de interés social** que incluya los proyectos y programas para atender estas necesidades.
3. **Programa de conservación del suelo rústico** - para apoyar la conservación, protección y utilización del suelo rústico, libre del proceso urbanizador.
4. **Programa de Ensanche para el suelo urbanizable programado** - Este Programa de Ensanche será requisito para la elaboración del Plan de Ensanche y para convertir el suelo urbanizable no programado en suelo urbanizable programado. El Programa de Ensanche incluirá los siguientes documentos:
 - a) Enunciación de metas y objetivos sociales, económicos y físicos para el nuevo ensanche.
 - b) Análisis de las necesidades del ensanche.
 - c) Señalamientos de uso, niveles de intensidad y características de las estructuras y del espacio público para la ordenación del territorio.
 - d) Determinación de necesidades y usos dotacionales principales, con énfasis en la infraestructura.
5. **Programa de Proyectos de Inversión:**
 - a) El municipio y las correspondientes agencias del Gobierno estatal, incluyendo las corporaciones públicas, estarán sujetas en primera instancia a los planes y programación de inversión del gobierno central, acordarán los proyectos, la fecha en que deben comenzarse y el costo de estos para la realización de los objetivos del Plan de Ordenación.
 - b) La aprobación del Plan de Ordenación por el Primer Mandatario constituirá un compromiso de naturaleza contractual entre el Estado, las agencias, las corporaciones públicas y el municipio, para la realización de dichos proyectos en las fechas programadas, disponiéndose, sin embargo, que la realización de dichos proyectos quedará sujeta en última instancia a los presupuestos anuales aprobados por la Legislatura de Puerto Rico.

SECCIÓN 3.2.5 REGLAMENTACIÓN

La reglamentación del Plan Territorial contendrá los siguientes documentos:

- a. Plano de Clasificación de Suelo, dividiendo el territorio municipal en suelo urbano, suelo urbanizable (programado y no programado), y suelo rústico (común y especialmente protegido).
- b. Reglamentos y Planos de Ordenación, y otras determinaciones de ordenación territorial, con señalamientos de uso, niveles de intensidad y características de las estructuras y el espacio público.

- c. El Reglamento Conjunto regirá los procesos y las normas de usos de los suelos y parámetros de diseño, entre otros, por lo que cualquier otra reglamentación debe estar en conformidad con este.
- d. Las disposiciones sustantivas y procesales de las nuevas competencias para viabilizar la ordenación territorial que se utilicen en los Planes de Ordenación formarán parte de los Reglamentos y Planos de Ordenación.

SECCIÓN 3.2.6 AVANCE

- a. El Plan Territorial, en su proceso de elaboración, requerirá la preparación de un Avance que servirá de instrumento de divulgación de las ideas del Plan, así como un medio para promover la participación ciudadana y de las entidades gubernamentales concernidas.
- b. El Avance contendrá los siguientes documentos con relación al municipio:
 - 1. Memorial sobre el desarrollo físico-espacial a través de la historia; la condición económica, social y física actualizada; el rol del municipio en su región; las necesidades de vivienda; y las condiciones del suelo rústico.
 - 2. Enunciación de la política pública y de las metas y objetivos de desarrollo social, económico y físico que se proponen para el municipio. Las metas y objetivos que se relacionen con el uso del suelo estarán vinculadas a los tres tipos de suelo: urbano, urbanizable y rústico.
 - 3. Clasificación preliminar del territorio municipal en suelo urbano, suelo urbanizable (programado y no programado), y suelo rústico (común y especialmente protegido), así como las propuestas generales del manejo de estos suelos, incluyendo:
 - a) Propuesta general sobre el manejo del crecimiento urbano, la cual incluirá los planos con la localización existente; la propuesta de las dotaciones generales e infraestructura; y una propuesta general sobre el uso e intensidad de los suelos, y sobre las características de las estructuras y del espacio público.
 - b) Propuesta general sobre el manejo del suelo rústico, la cual incluirá una discusión sobre las características de los tipos de suelos y los usos posibles y recomendados.

TÓPICO 3.3 PLAN DE ENSANCHE

- a. El Plan de Ensanche se fundamentará en el Programa de Ensanche.
- b. Tendrá por objetivo establecer directrices urbanas específicas y un planeamiento detallado del desarrollo para el suelo urbanizable programado y se realizará a base de las determinaciones del Plan Territorial.
- c. El Plan de Ensanche contendrá los siguientes documentos:
 - 1. Planos y reglamentación, deberá incluir:
 - a) Plano de Ensanche que establecerá, al menos, el sistema vial, el espacio público y el área a desarrollarse o parcelarse.
 - b) Plano conceptual de la infraestructura, incluyendo las líneas y elementos principales de infraestructura y su capacidad.
 - c) Reglamentos y Planos de Ordenación para disponer el uso del suelo en el Plano de Ensanche.
 - d) Las disposiciones sustantivas y procesales de las nuevas competencias para viabilizar la ordenación territorial que se utilicen en los Planes de Ordenación formarán parte de los Reglamentos y Planos de Ordenación.
 - 2. Análisis y programa de implementación, deberá incluir:

- a) Evaluación económica de los costos de implementación de los proyectos de desarrollo y de las obras de infraestructura que correspondan al municipio y el plan de financiamiento y de recursos para utilizarse en la ejecución de estas obras.
- b) Programa de la ejecución de los proyectos de desarrollo y de las obras de infraestructura que le corresponden al municipio o a las entidades gubernamentales.
- c) Programa de Proyectos de Inversión, certificados por las entidades gubernamentales correspondientes.
- d) División general del suelo para el desarrollo en etapas, cuando éstas se determinen necesarias. Esta división en etapas se identificará en un plano.

TÓPICO 3.4

PLAN DE ÁREA

- a. El Plan de Ordenación Territorial requerirá un Plan de Área para ordenar el uso del suelo de áreas que requieran atención especial y programar los proyectos de rehabilitación en el centro urbano, entre otros.
- b. Todo Plan de Área requerirá:
 - 1. Documento de inventario, diagnóstico, estudios especializados y recomendaciones y una enunciación de las metas y objetivos del Plan.
 - 2. El programa de obras para lograr las metas y objetivos, incluyendo los Planes de Área para los centros urbanos. Además, donde aplique, se incluirá un Programa de Proyectos de Inversión certificados por las entidades gubernamentales correspondientes.
 - 3. Preparación de Reglamentos y Planos de Ordenación, deberán incluir:
 - a) Los reglamentos para los Planes de Área del centro urbano proveerán para la protección de las estructuras, plazas, calles y demás componentes del centro urbano conforme a su tipología y atenderá, entre otros factores, a los usos del suelo, los niveles de intervención de la edificación, la restauración y reestructuración de inmuebles, las nuevas construcciones, las construcciones comerciales o de oficinas profesionales, los espacios abiertos y vegetación, la vialidad, los accesos y estacionamientos, las obras e instalaciones en infraestructura y equipamiento de la vía pública, y los procedimientos de permisos.
 - b) Las disposiciones sustantivas y procesales de las nuevas competencias para viabilizar la ordenación territorial que se utilicen en los planes de ordenación, formarán parte de los Reglamentos y Planos de Ordenación.
 - c) Además de los Planes de Área para los centros urbanos, podrán desarrollarse varios tipos de Planes de Área para el municipio, entre los cuales podrán encontrarse, los siguientes:
 - 1) Plan de Área para áreas urbanas de valor arquitectónico especial.
 - 2) Plan de Área para la protección de áreas naturales, así como las áreas de valor agrícola.
 - 3) Plan de Área de reforma interior en áreas urbanas.
 - 4) Plan de Área para urbanizar extensos terrenos baldíos en el suelo urbano.
 - 5) Plan de Área para la ordenación de asentamientos aislados.
 - 6) Plan de Área para asentamientos localizados en áreas con potencial a desastres naturales, tales como áreas inundables o susceptibles a deslizamientos.

- d) Los reglamentos de los Planes de Área para los centros urbanos aprobados bajo este Reglamento se elaborarán en conformidad con el Reglamento Conjunto, vigente.
- e) Cuando estos sean en los centros fundacionales o centros urbanos tradicionales se elaborarán siguiendo las disposiciones sobre conservación de sitios históricos, zonas históricas y centros fundacionales contenidas en el Reglamento Conjunto, vigente.
- f) Los Planes de Área serán elaborados por las correspondientes oficinas de ordenación territorial municipales.
- g) Dichos Planes de Área contendrán todas aquellas disposiciones reglamentarias necesarias para la ordenada planificación urbana necesaria de aplicabilidad a los centros urbanos.
- h) No podrá elaborarse un Plan de Área para convertir suelo rústico en suelo urbano o urbanizable. Esta acción requerirá de la revisión del Plan Territorial.

TÓPICO 3.5 ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 3.5.1 APLICACIÓN GENERAL

- a. Los Planes de Ordenación serán elaborados o revisados por los municipios en estrecha coordinación con la Junta de Planificación y con otras entidades gubernamentales concernidas, para asegurar su compatibilidad con los planes estatales, regionales y de otros municipios.
 - 1. Estos documentos serán certificados por un Planificador Profesional licenciado bajo las normas del Gobierno de Puerto Rico.
 - 2. Los municipios podrán entrar en convenios con la Junta de Planificación, para la elaboración de dichos planes o parte de estos.
- b. Como instrumento indispensable para la evaluación de los Planes de Ordenación que se sometan a la consideración de la Junta de Planificación, las entidades gubernamentales concernidas mantendrán actualizado, y pondrán a disposición de dicha agencia un inventario físico que incluya, entre otros, la ubicación de los recursos naturales que se deben proteger, el uso del suelo, las áreas susceptibles a riesgos naturales, las zonas de valor agrícola, histórico, arqueológico o turístico, así como el detalle disponible de la infraestructura.
- c. Con el objetivo de facilitar los procesos correspondientes a la elaboración, adopción y aprobación de los Planes de Ordenación Territorial, conforme a lo dispuesto en las leyes y reglamentos aplicables, se procede a exponer de manera simplificada los procedimientos o disposiciones que deben ser llevados a cabo por cada municipio o consorcio de municipios que aspiren a elaborar o revisar integralmente un Plan de Ordenación Territorial.
- d. El Plan Territorial se revisará de forma integral por lo menos cada ocho (8) años.
- e. El Plan Territorial se desarrollará a través de tres (3) conjuntos de documentos básicos:
 - 1. Memorial;
 - 2. Programa; y
 - 3. Reglamentación del Plan Territorial.
- f. El Plan se elaborará en tres (3) fases:
 - 1. **Fase I** - Enunciación de Objetivos, Plan de Trabajo, Memorial y Programa
 - 2. **Fase II** - Avance

3. Fase III - Plan Territorial (Final)

- g. Las vistas públicas para la evaluación de los documentos contenidos en los Subincisos (1) y (2), o (2) y (3), podrán ser celebradas por el municipio el mismo día; previa autorización de la Junta de Planificación.
- h. Previo o durante la elaboración de un Plan de Ordenación, el municipio creará una Oficina de Ordenación Territorial.
- i. El municipio, durante la elaboración de un Plan Territorial y previo a la celebración de vista pública para considerar el documento completo del Plan Territorial, creará una Junta de Comunidad a tenor con lo dispuesto en el Tópico 2.2 de este Reglamento.

SECCIÓN 3.5.2 NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN

- a. Todo municipio que decida elaborar o revisar integralmente un Plan de Ordenación deberá así notificarlo a la Junta de Planificación, antes de comenzar sus trabajos.
- b. Cuando un municipio notifique a la Junta de Planificación su intención de elaborar o revisar integralmente un Plan Territorial, o de elaborar o revisar integralmente un Plan de Ordenación que tenga un impacto significativo sobre otro municipio, la Junta de Planificación determinará, mediante resolución al efecto, el conjunto de factores que se considerarán en el Plan, pudiendo incluir, pero sin limitarse a, lo siguiente:
 - 1. Densidades mínimas por requerirse en la ocupación del suelo;
 - 2. Morfología urbana;
 - 3. Sistemas de transportación;
 - 4. Sistemas de infraestructura regional;
 - 5. Vertederos regionales;
 - 6. Represas; e
 - 7. Interrelación general con su región.
- c. La Junta de Planificación tendrá un término de sesenta (60) días luego de presentada la notificación por el municipio para cumplir con esta obligación.
- d. Transcurrido dicho término sin que la Junta de Planificación haya actuado, el municipio podrá continuar los procedimientos.
- c. Dos (2) o más municipios podrán acordar la elaboración de Planes de Ordenación en conjunto mediante convenio al efecto, previa autorización de sus correspondientes Legislaturas Municipales y el endoso de la Junta de Planificación.
 - 1. La Junta velará porque el territorio que cubra tal Plan sea razonablemente contiguo, que los municipios tengan características similares, que se cumplan con los objetivos y requisitos dispuestos en este Capítulo y que no se afecten adversamente otros municipios.
 - 2. La Junta de Planificación aprobará mediante resolución aquellas disposiciones complementarias que sean necesarias para regir la forma y contenido de los Planes de Ordenación que se elaboren en forma conjunta por dos (2) o más municipios.
 - 3. La Junta de Planificación tendrá un término de sesenta (60) días luego de presentada la notificación por los municipios para cumplir con esta obligación.
 - 4. Disponiéndose que, transcurrido dicho término sin que la Junta de Planificación haya actuado, los municipios podrán continuar los procedimientos.

SECCIÓN 3.5.3 ELABORACIÓN O REVISIÓN INTEGRAL

- a. La elaboración o revisión de los Planes de Ordenación se desarrollará en una (1) sola etapa y a través de la preparación secuencial o concurrente de una serie de documentos.
- b. Conforme a este Reglamento, se deberán elaborar o revisarán los PT conforme a lo siguiente:
 1. **Fase I**
 - a) La Fase I constituye en la Enunciación de Objetivos, Plan de Trabajo, Memorial y Programa. Se podrá elaborar estos documentos integrados en un solo documento. El contenido será según descrito en las Secciones 3.2.3, 3.2.4 y 3.2.5.
 - b) Todo municipio que decida elaborar o revisar integralmente un Plan de Ordenación deberá presentar la Notificación de Intención a la Junta de Planificación, antes de comenzar sus trabajos.
 2. **Fase II**
 - a) El Plan Territorial, en su proceso de elaboración, requerirá la preparación de un Avance que servirá de instrumento de divulgación de las ideas del Plan, así como un medio para promover la participación ciudadana y de las entidades gubernamentales concernidas.
 - b) El Avance contendrá la información dispuesta en la Sección 3.2.6.
 - c) Si un municipio propone enmiendas o modificaciones a otros instrumentos de planificación deberá notificar su intención a la Junta de Planificación y a las agencias concernientes.
 - 1) A su vez, deberá incluir en el aviso público de vista pública de esta fase de Avance la intención.
 - 2) Será un requisito indispensable que se acompañe un Memorial Justificativo que respalde dicha propuesta de modificación.
 3. **Fase III**
 - a) El Plan Territorial, en su fase final, contendrá los tres (3) conjuntos de documentos el Memorial, el Programa y la Reglamentación, según dispuesto en la Sección 3.5.1.
 - b) Esta fase deberá haber considerado e integrado, de ser viables, los comentarios recibidos de las agencias concernientes y ciudadanos durante el proceso de elaboración de las fases previas y las vistas públicas.

SECCIÓN 3.5.4 REVISIÓN PARCIAL

- a. En los casos de revisión parcial a los que hace referencia este párrafo, se requerirá la vista pública y las aprobaciones correspondientes para los siguientes elementos:
 1. Plan Territorial:
 - a) Documento de las Políticas del Plan incluido en el Memorial;
 - b) Los planos de infraestructura, plan vial y dotaciones generales incluidos en el Programa;
 - c) La sección del Programa de Proyectos de Inversión, certificados por las entidades gubernamentales;
 - d) Plano de Clasificación de Suelos;
 - e) Planos de Ordenación, excepto las enmiendas a los planos en conformidad con lo establecido Reglamento; y
 - f) Reglamentos de Ordenación.

2. Plan de Ensanche:
 - a) Plano de Ensanche;
 - b) Planos de Ordenación, excepto las enmiendas a los planos en conformidad con lo establecido en este Reglamento; y
 - c) Reglamentos de Ordenación.
3. Plan de Área:
 - a) Planos de Ordenación, excepto las enmiendas a los planos en conformidad con lo establecido en este Reglamento; y
 - b) Reglamentos de Ordenación.
- b. La revisión de los Planes de Ordenación en otros asuntos, incluyendo las enmiendas a los Planos de Ordenación según dispuesto en este Capítulo, solo requerirá la celebración de al menos una (1) vista pública en el municipio correspondiente, y en el caso de planes adoptados en conjunto por más de un municipio en cada uno de ellos, así como la aprobación de la Legislatura o Legislaturas Municipales mediante ordenanza y una notificación de la revisión aprobada a la Junta de Planificación.
 1. Dicha revisión será efectiva sesenta (60) días, después de la notificación a la Junta de Planificación, según conste en el correspondiente acuse de recibo.
 2. Durante ese período la Junta podrá determinar que la revisión parcial está en contra de las políticas del Plan o que tiene revisión parcial.
 3. En este caso la Junta realizará dicha determinación a través de resolución y notificación de ésta al municipio.
 4. Este término podría prorrogarse por justa causa por un término adicional final de treinta (30) días laborables, mediante resolución de la Junta de Planificación donde señale las razones que motivan la extensión del término.
- c. La Junta de Planificación podrá determinar, mediante resolución, que la revisión parcial que solicita el municipio requiere una revisión integral del Plan de Ordenación en su totalidad, solo cuando dicha revisión incluye un cambio en la clasificación del suelo o cuando, aun sin incluir cambio en la clasificación del suelo, la revisión parcial impacta suelos rústicos comunes, especialmente protegidos o suelos urbanos no programados. Dicha determinación deberá estar debidamente explicada.

SECCIÓN 3.5.5 CONTENIDO DEL GEODATO DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN

- a. El municipio podrá presentar el GeoDato preliminar y final en cada fase a la Junta en formato digital funcional a un Sistema de Información Geográfica (GIS, por sus siglas en inglés).
- b. Utilizar preferiblemente un "file geodatabase" con la opción de "editor tracking", o un "shapefile".
- c. El "shapefile" incluirá cada nivel de información geográfico, el cual tiene una serie de atributos que definen en detalle su descripción y comportamiento geoespacial.
- d. Cualquier formato para entregarse debe tener el esquema de datos requerido por la Junta.
- e. El GeoDato deberá cumplir con el Código de Colores de Sistemas de Información Geográfica (GIS) para Puerto Rico, que establece como nivel oficial el GeoDato de Calificación para todo usuario de información geográfico de Puerto Rico mediante el modelo "*Land Based Classification Standards*" (LBCS).
- f. El propósito es de establecer un Código de Colores de Sistemas de Información Geográfica (GIS) homogéneo en los Planes de Usos del Suelo y en los Planes de Ordenación

Territorial, para agilizar los procesos de permisos y difundir información de forma más rápida a todas las entidades gubernamentales estatales, municipales y federales, así como a la ciudadanía en general.

SECCIÓN 3.5.6 OTRAS DISPOSICIONES

- a. La Notificación de Intención del municipio podrá incluir si decide utilizar una o varias de las Competencias para Viabilizar la Ordenación Territorial, conforme lo establecido en el Capítulo 4 de este Reglamento.
- b. Se podrá expresar en la Notificación de Intención si se propone presentar una enmienda al Plan de Usos de Terrenos (PUT-PR), vigente, en caso de haberse identificado previo a la elaboración o revisión del Plan de Ordenación Territorial, por lo que deberán incluir una breve justificación de las enmiendas propuestas de acuerdo con las clasificaciones de los suelos identificados.
- c. Todo municipio que pretenda enmendar el Plan de Uso de Terrenos notificar por medio de un aviso público, previo y posterior a la enmienda, donde se notificará la propuesta modificación al Plan, debiendo existir un memorial justificativo como parte de la elaboración o revisión de un Plan de Ordenación Territorial.
 1. Se entiende por modificación menor, toda alteración o adición de su documentación o de sus determinaciones que no constituya una revisión integral, que puedan aprobarse sin reconsiderar la totalidad del Plan de Uso de Terrenos por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, la visión general y la política pública que expresa el documento.
 2. Se considerará una modificación al Plan de Uso de Terrenos cuando, cumpliendo con el debido proceso, se enmiende la clasificación establecida en él, a través de otro instrumento de planificación como serían los Planes de Ordenación Territorial.
- d. Certificación de las reuniones celebradas, incluyendo las actas o minutas de las reuniones con la Junta de Comunidad y grupos de interés, con sus correspondientes hojas de asistencia.
- e. Durante la preparación de las Fase I y II se celebrará al menos dos (2) reuniones con la Junta de Comunidad y demás grupos interesados, al menos una vez cada cuatro (4) meses.
- f. Como parte de los documentos se podrá incluir lo siguiente:
 1. Descripción del Equipo de Trabajo, incluyendo nombre completo del Primer Ejecutivo Municipal, Miembros de la Legislatura Municipal y composición de la Junta de Comunidad.
 2. Certificación de un Planificador Profesional Licenciado (PPL), en cumplimiento con la Ley Núm. 160-1996 y el Reglamento Conjunto, vigente.
 3. Plan de Trabajo con una primera aproximación de los asuntos críticos que el plan propone atender y describirá en términos generales la posición del municipio ante éstos.
 4. El Plan de Trabajo ampliará la información ofrecida en la Notificación de Intención de Vista Pública sometida previamente a la Junta de Planificación e incluirá la programación de lo siguiente:
 - a) La programación de las reuniones con el Primer Ejecutivo Municipal, la Legislatura Municipal y otros funcionarios municipales.
 - b) La programación de las reuniones con la Junta de Comunidad para auscultar las aspiraciones de los ciudadanos e identificar entidades sin fines de lucro en el municipio o grupos focales.

- c) La programación de las reuniones con entidades gubernamentales u otras entidades con inherencia en el Plan, entre otros.
 - 1) Coordinará comunicación con entidades gubernamentales u otras entidades con inherencia en el Plan solicitando información para inventarios y proyectos propuestos.
 - 2) Incluirá la descripción de la información que se le solicitará a cada entidad gubernamental y los plazos para cuándo es requerida la información por el municipio.
- d) Incluirá un breve resumen de las reuniones realizadas o programadas con las entidades municipales y estatales.
- e) Define los períodos para comentarios previo a la publicación del anuncio de vista pública, fecha de vista pública y los períodos de revisión de documentos con posterioridad a la vista pública.
- 5. Evidencia de la notificación a la Legislatura Municipal de la presentación de los documentos en vista pública.
- 6. Notificar a la Junta de Planificación los comentarios recibidos de las entidades gubernamentales.
- 7. Integrar información de visitas e inspecciones de campo, características del municipio, problemas de ordenación y desarrollo, además de, Plan de Mitigación de Riesgos Naturales del Municipio, Plan Consolidado del Programa CDBG Municipal, Plan de Acción CDBG-DR y Planes de Acciones Comunitarios, análisis de los componentes de vivienda, transportación multimodal e infraestructura vial, agua, energía eléctrica y desperdicios sólidos, entre otros.
- 8. Someter para revisión el borrador de la presentación de la Vista Pública en formato digital.
- 9. Someter para revisión el borrador de los avisos de vista pública en español y en inglés y pauta radial a publicar.
- g. Posterior a la celebración de cada una de las vistas públicas celebradas por el municipio, relacionada a una propuesta adopción o revisión de un Plan de Ordenación, el municipio deberá:
 - 1. Notificar a la Junta e incorporar en el documento los comentarios recibidos de las agencias y corporaciones públicas.
 - 2. Copia del Registro de los Procedimientos de las Vistas - La vista se grabará o estenografiada durante todo el tiempo que se lleve a cabo la misma.
 - 3. Copia del Informe del Oficial Examinador - En un término no mayor de veinte (20) días luego de la vista pública, el Oficial Examinador que presida la vista preparará un informe a la Oficina de Ordenación Territorial, el cual remitirá a la Junta, consistente de un resumen de las ponencias y comentarios vertidos en la vista. El informe debe contener, lo siguiente:
 - a) El asunto por el cual se ha convocado al público en general para discutir en vista pública.
 - b) Los nombres completos del Oficial Examinador que presidió la vista pública, el nombre del Director de la Oficina de Ordenación, los nombres de los miembros del panel examinador, el personal técnico que está grabando la audiencia pública, el personal de la Junta y los representantes de las instrumentalidades o entidades gubernamental concernidas presentes en la vista pública.
 - c) Indicar la fecha límite que se estableció para que cualquier persona que así interese someta por escrito sus comentarios mediante correo regular a la Junta

- de Planificación o mediante el mecanismo de correo electrónico de dicha oficina. La cual no será menor de quince (15) días, contados a partir de la fecha de la celebración de la vista pública.
- d) La Certificación del Aviso de prensa que se dio lectura y expresar los medios dónde se publicó, incluyendo el periódico regional y la certificación de la emisora radial que difundió los anuncios de radio.
- h. Durante la preparación del Plan Territorial final se hará una revisión general del Memorial para incluir asuntos de interés que no fueron incluidos en etapas previas, por lo que se requerirá lo siguiente:
- 1. Notificación de Intención de Celebrar Vista Pública de la Fase III del Plan Territorial Final a la Junta de Planificación.
 - a) La Junta de Planificación tendrá un término de sesenta (60) días luego de presentada la notificación por el municipio para cumplir con esta obligación.
 - b) La Notificación de Intención a la Junta de Planificación incluirá:
 - 1) Dos (2) copias de los documentos a ser presentados en la vista pública en papel y una copia en formato digital en Word y PDF.
 - 2) Entrega del GeoDato en formato "shapefile" a la JP para la Certificación de Cumplimiento del Subprograma de Sistemas de Información Geográfica (GIS) sobre el GeoDato.
 - 3) Certificación de las reuniones celebradas, incluyendo las reuniones con la Junta de Comunidad y grupos de interés, actas y hojas de asistencia de las reuniones celebradas.
 - 4) Notificación a la Legislatura Municipal de la presentación de los documentos en vista pública.
 - 5) Expresar en la Notificación si se decide utilizar una o varias de las Competencias para Viabilizar la Ordenación Territorial, conforme se disponen en el Capítulo 6 de este Reglamento.
 - 2. Memorial Justificativo de la propuesta modificación al Plan de Usos de Terrenos (PUT-PR), vigente, si alguna.
 - 3. Durante la preparación de la Fase III, se celebrará al menos una (1) reunión de la Junta de Comunidad y demás grupos interesados e incluirá la evidencia a la Junta de Planificación.
 - 4. Presentar la Determinación de Cumplimiento Ambiental del Plan Territorial ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), conforme a lo dispuesto en la Ley de Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada.
 - 5. Celebración de al menos una vista pública lo dispuesto en este Capítulo.
 - 6. Presentación del Plan Final ante la Junta de Planificación para su análisis de adopción y recomendación de aprobación del Primer Mandatario.
 - 7. Posterior a la Vista Pública presentar ante la Junta la Determinación de Cumplimiento Ambiental del Plan Territorial aprobada mediante Exclusión Categórica por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

TÓPICO 3.6 PROCESO DE VISTAS PÚBLICAS

SECCIÓN 3.6.1 VISTAS PÚBLICAS

- a. Se seguirá un proceso de participación ciudadana mediante vistas públicas, de acuerdo a lo dispuesto en esta Sección.

- b. Se cumplirá con lo establecido en la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.
- c. El Reglamento Conjunto, vigente, regirá todos los asuntos y aspectos procesales relacionados a la evaluación y adjudicación de una solicitud por parte de un municipio.
- d. El municipio celebrará vistas públicas en los casos que a continuación se detallan:
 - 1. Durante la elaboración o revisión integral del Plan Territorial se requerirán vistas públicas para la evaluación de los siguientes documentos:
 - a) Enunciación de Objetivos, Plan de Trabajo, Memorial y Programa;
 - b) Avance del Plan Territorial; y
 - c) Plan Territorial (Final).
 - d) Las vistas públicas para la evaluación de los documentos contenidos en los incisos (a) y (b), o (b) y (c), arriba mencionados, podrán ser celebradas por el municipio el mismo día.
 - 2. Durante la preparación o revisión integral del Plan de Ensanche se requerirán vistas públicas con respecto a los siguientes documentos:
 - a) Enunciación de Objetivos y Plan de Trabajo, y Programa de Ensanche;
 - b) Propuesta de Plano de Ensanche y de Reglamentos de Ordenación; y
 - c) Plan de Ensanche (Final).
 - d) El municipio podrá celebrar el mismo día las correspondientes vistas públicas con respecto a los documentos contenidos en los incisos (a) y (b) o (b) y (c) relacionados con el Plan de Ensanche.
 - 3. Elaboración o revisión integral del Plan de Área se requerirán vistas públicas para analizar los siguientes documentos:
 - a) Enunciación de Objetivos y Plan de Trabajo;
 - b) Inventario, Diagnóstico y Recomendaciones, y Programa y Propuesta del Plan; y
 - c) Plan de Área (Final).
 - d) El municipio podrá celebrar el mismo día las correspondientes vistas públicas con respecto a los documentos contenidos en los incisos (a) y (b) o (b) y (c) relacionados con el Plan de Área.
- e. El municipio notificará a la Junta de Planificación de todas las vistas públicas y le enviará copia de los documentos a presentarse en estas.
- f. Al radicar los documentos en la Secretaría de la Junta el municipio deberá someter lo siguiente:
 - 1. Dos (2) copias de los documentos a ser presentados en la vista pública en papel y en formato digital en Word y PDF.
 - 2. Someter el GeoDato de Clasificación y Calificación, preliminar, en formato "shapefile" en un Sistema de Posicionamiento Geográfico (GPS, por sus siglas en inglés) para la evaluación del GIS-JP.
 - 3. También, incluir todo inventario de usos en formato "shapefile".
- g. La Junta de Planificación ofrecerá comentarios al municipio sobre los documentos recibidos en un término no mayor de sesenta (60) días, posterior al recibo de estos.

SECCIÓN 3.6.2 AVISO DE VISTA PÚBLICA

- a. Todo municipio que decida desarrollar o revisar un Plan de Ordenación deberá cumplir con la Ley Núm. 38-2017, "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico", según enmendada.
- b. El municipio notificará la celebración de vista pública, mediante:

1. Publicación de un aviso en español y en inglés en no menos de un periódico de circulación general de Puerto Rico y en la red de internet.
2. Publicación de un aviso en español y en inglés en un periódico regional que circule en el área donde ubique dicho municipio o municipios que elaboren o revisen conjuntamente un Plan de Ordenación.
3. Pautar un anuncio en una emisora de radio de difusión local de mayor audiencia o cercanía al municipio o municipios afectados por lo menos en dos (2) ocasiones en cualquier momento en el horario comprendido entre las 7:00 de la mañana y las 7:00 de la noche.
 - a) El anuncio en la radio deberá indicar la fecha en que se publicó el aviso en el periódico.
 - b) La emisora emitirá una Certificación de publicación al municipio o municipios.
- c. El municipio podrá dar aviso de las vistas en cualquier otra forma que se estime necesaria para garantizar una participación ciudadana efectiva.
- d. La programación de la publicación de vista pública no será menor de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista.
- e. Notificar mediante comunicación escrita la celebración de la vista pública a las agencias concernidas del Gobierno estatal mediante correo certificado, a la mano o por correo electrónico con acuse de recibo y presentar la constancia de la notificación a la Junta.
- f. La evidencia de la notificación deberá ser parte del expediente administrativo.
- g. Tanto el anuncio radial como el aviso publicado en el periódico indicará, lo siguiente:
 1. Un resumen o explicación breve de los propósitos de la propuesta acción;
 2. Una cita de la adopción legal que autoriza dicha acción y la forma;
 3. El sitio, los días y las horas en que se podrán someter comentarios por escrito o por correo electrónico;
 4. El lugar físico y la dirección electrónica donde estará disponible al público el documento con el texto completo de la reglamentación a enmendarse o adoptarse;
 5. El proceso al recibir comentarios por correo electrónico, donde la junta o el municipio acusará recibo de estos por correo electrónico dentro de dos (2) días laborables de su recibo; y
 6. La dirección electrónica de la página donde se haya elegido publicar el aviso en la red y el texto completo de la regla o reglamento.

SECCIÓN 3.6.3 CONTENIDO DEL EXPEDIENTE VISTAS PÚBLICAS

El municipio remitirá a la Junta copia del expediente oficial con toda la información relacionada a una propuesta adopción o revisión de un Plan de Ordenación, disponible para inspección pública, incluyendo, pero sin limitarse a:

- a. Copias de toda publicación en relación con el Plan de Ordenación Territorial o el procedimiento para su adopción, incluyendo copias de los avisos públicos, del acta o minuta y la hoja de participantes o asistentes a reuniones o vistas públicas.
- b. Toda petición, requerimiento, memorial o comentario escrito radicado ante la agencia y cualquier material escrito considerado por la agencia en relación con la adopción del plan y al procedimiento seguido.
- c. Cualquier informe preparado por el oficial que presida la vista resumiendo el contenido de las presentaciones.
- d. Una copia de cualquier análisis regulatorio preparado en el procedimiento para la adopción del plan.

- e. Todas las peticiones de excepciones, enmiendas, derogación o suspensión del plan.
- f. Incluir la mención de las recomendaciones de la Junta de Planificación, si alguna.
- g. Incluir un resumen de los comentarios recibidos con posterioridad a la Vista Pública en el término de quince (15) días luego de llevada a cabo.

SECCIÓN 3.6.4 EVALUACIÓN DE LOS ASUNTOS CONSIDERADOS EN LA VISTA PÚBLICA

El municipio en un término de treinta (30) días remitirá un informe que formará parte del expediente para la evaluación de los asuntos considerados en la vista pública.

- a. Copia de este deberá enviarse a la Junta de Planificación para su debida consideración.
- b. Deberá incluir los siguientes documentos:
 - 1. Declaración Certificada que exprese que se procedió a publicar el Aviso de Vista Pública por medio de la prensa escrita y por medio de un Anuncio en una emisora local y en la Red de Internet; indicando el medio y la fecha de procedencia.
 - 2. Copia de los Avisos de Vista Pública publicados en español e inglés que incluya la página, fecha y periódico donde se publicó.
 - 3. Copia de las cartas de invitación a la legislatura municipal, las entidades gubernamentales concernidas y los municipios colindantes a la vista pública y evidencia de que se entregó por correo certificado con acuse de recibo, o a la mano, o por correo electrónico y presentar la constancia de la notificación a la Junta. La evidencia de la notificación deberá ser parte del expediente administrativo.
 - 4. Evidencia de exposiciones de documentos.
 - 5. Copia del Registro de Asistencia a la Vista Pública.
 - 6. Copia de los comentarios o ponencias recibidas antes, durante y posterior a la Vista Pública.

SECCIÓN 3.6.5 PROCEDIMIENTO POSTERIOR A LA VISTA PÚBLICA DE LA FASE III DEL PLAN TERRITORIAL FINAL

Procedimiento posterior a la Vista Pública de la Fase III del Plan Territorial Final se preparará una Resolución de Junta donde se exprese lo siguiente:

- a. Notificación de Cumplimiento o Incumplimiento, donde se exprese que el municipio o los municipios cumplieron o incumplieron con la fase presentada en Vista Pública y el mecanismo para hacer cumplir con la Ley y el Reglamento.
- b. La Resolución podrá determinar una Determinación Negativa para la Modificación al Plan de Usos de Terrenos, ya que la modificación que solicita el municipio está en contra de las políticas del Plan de Usos de Terrenos o que tiene impacto fuera de los límites municipales, o que requiere una revisión integral al Plan de Usos de Terrenos.
- c. Para cumplir con la modificación al Plan de Usos de Terrenos, el municipio debe publicar en el Aviso público de Vista Pública de la Fase de Avance y Fase Final la intención de modificar el Plan de Usos de Terrenos, siendo requisito indispensable que se acompañe con un Memorial Justificativo que respalde dicha propuesta de modificación.

TÓPICO 3.7 PROCEDIMIENTOS PARA LA ADOPCIÓN Y VIGENCIA DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN 3.7.1 APROBACIÓN ANTE EL GOBIERNO MUNICIPAL

- a. Para entrar en vigor los Planes de Ordenación requerirán su aprobación por la Legislatura Municipal, su adopción por la Junta de Planificación y su aprobación por el Primer Mandatario.
- b. **Aprobación de la Legislatura Municipal:**
 - 1. Al concluir la elaboración del Plan de Ordenación en todas sus fases, se requerirá, primeramente, la aprobación de la Legislatura Municipal mediante un proyecto de ordenanza o resolución.
 - 2. Se requerirá el voto afirmativo de la mayoría del número total de los miembros que componen la Legislatura Municipal.
 - 3. Los Planes de Ordenación que incluyan más de un municipio éstos deberán ser aprobados por las Legislaturas Municipales de cada uno de los municipios participantes.
- c. **Publicación y Notificación General:** El municipio dará cumplimiento al requisito de difusión, notificación o distribución de la Ordenanza o resolución aprobando Planes de Ordenación por cualquier medio que disponga su Reglamento Interno.
- d. **Notificación a la Junta de Planificación:** Al concluir la elaboración del Plan de Ordenación, el municipio deberá radicar en la Secretaría de la Junta de Planificación la Ordenanza o Resolución Municipal en original debidamente certificada por el Secretario de la Legislatura Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de su aprobación.

SECCIÓN 3.7.2 ADOPCIÓN ANTE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

- a. **Radicación ante la Junta de Planificación:** Al concluir la elaboración del Plan de Ordenación en todas sus etapas y haber obtenido la aprobación por la Legislatura Municipal, el municipio radicará en la Secretaría de la Junta de Planificación lo siguiente:
 - 1. Dos (2) copias del Plan en papel y otra copia en formato digital en Word y en PDF.
 - 2. Una (1) copia de la Ordenanza Municipal certificada por el Secretario de la Legislatura Municipal.
- b. **Adopción por la Junta de Planificación:**
 - 1. La Junta de Planificación emitirá, mediante Resolución al efecto, la Adopción del Plan de Ordenación indicando los fundamentos de su determinación y la coordinación que hubo entre las entidades públicas concernidas y el municipio o los municipios.
 - 2. La Resolución será adoptada por la Junta de Planificación y certificada por el Secretario de ésta.
- c. **Desacuerdo en la Adopción:**
 - 1. Si la Junta de Planificación no considera adecuado un Plan, expresará mediante resolución los fundamentos de su determinación.
 - 2. El municipio o los municipios tendrán un término de sesenta (60) días para refutar la misma, hacer los cambios necesarios o para ofrecer información adicional, según corresponda.
 - 3. De no producirse un acuerdo de adopción por la Junta de Planificación, se someterá el Plan al Primer Mandatario con las posiciones asumidas por la Junta de Planificación y el municipio o los municipios, quien tomarán la acción final que corresponda.

SECCIÓN 3.7.3 APROBACIÓN Y RADICACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

- a. **Aprobación:**
 - 1. Una vez adoptado el Plan de Ordenación Territorial por la Junta de Planificación, mediante Resolución al efecto, ésta preparará una Orden Ejecutiva para la consideración del Primer Mandatario de Puerto Rico, la cual indicará la fecha de adopción del Plan, la base legal y los fines que persigue el Plan de Ordenación.
 - 2. Esta Orden Ejecutiva se acompañará con copia de todos los documentos aprobados por la Legislatura Municipal y adoptados por la Junta de Planificación.
 - 3. Una vez aprobado por el Primer Mandatario, el Plan de Ordenación entrará en vigor de inmediato.
- b. **Radicación ante el Departamento de Estado:**
 - 1. El municipio, por conducto del Secretario de la Legislatura Municipal, radicará en el Departamento de Estado copia del Plan de Ordenación Territorial aprobado.
 - 2. Se acompañará con copias certificadas de la ordenanza o resolución municipal aprobando el Plan, la Resolución de Adopción por la Junta de Planificación y la Orden Ejecutiva aprobada por el Primer Mandatario.
- c. **Aviso de Aprobación:** Posteriormente, el municipio publicará un Aviso de Aprobación luego de haber radicado el Plan de Ordenación Territorial en el Departamento de Estado, en un término de diez (10) días.
- d. **Omisión de la Radicación:**
 - 1. La omisión de radicar las ordenanzas, resoluciones y reglamentos no las dejará sin efecto, ni impedirá que se ponga en vigor la ordenanza, resolución o reglamento en cuestión.
 - 2. No obstante, toda violación a las leyes que administran las agencias o a los reglamentos emitidos al amparo de la Ley Núm. 38-2017.

TÓPICO 3.8 CONFORMIDAD Y COMPATIBILIDAD DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 3.8.1 COMPETENCIA Y CONFORMIDAD

- a. Los municipios podrán crear los reglamentos que consideren necesarios para la administración de estos planes y los mismos serán de conformidad con las leyes y los reglamentos del Gobierno estatal relacionados a la ordenación territorial.
- b. En asuntos de su competencia, el municipio coordinará con las entidades gubernamentales concernidas un proceso dirigido a armonizar sus planes en el área municipal, con los planes y programas de dichas agencias de forma mutuamente satisfactoria.
- c. Las entidades gubernamentales vendrán obligadas a responder en un proceso razonablemente acelerado, atendiendo en todo lo posible las inquietudes e intereses presentadas por el municipio.
- d. El municipio se asegurará de mantener un estrecho enlace y colaboración con la Junta de Planificación en todo lo relacionado a la elaboración y adopción de los Planes de Ordenación.
- e. También, establecerá la coordinación necesaria con otras entidades gubernamentales, especialmente aquéllas relacionadas a la transportación, la infraestructura, los recursos naturales, la agricultura y el desarrollo industrial.

SECCIÓN 3.8.2 COMPATIBILIDAD Y CUMPLIMIENTO

- a. La Junta de Planificación velará por la compatibilidad de lo propuesto con otros Planes de Ordenación y otras políticas públicas relevantes a los asuntos incluidos en el Plan bajo consideración y podrá permitir criterios más estrictos, pero no más laxos que los establecidos en los documentos de política pública de aplicación general en Puerto Rico.
- b. El Plan de Ordenación que se adopte será el resultado de la consulta y coordinación entre las entidades gubernamentales y el municipio.

SECCIÓN 3.8.3 CUMPLIMIENTO CON PROGRAMAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN

- a. Una vez aprobado por el Primer Mandatario, el Plan de Ordenación obligará a las entidades gubernamentales al cumplimiento con los programas de obras y proyectos incluidos en la sección del Programa de Proyectos de Inversión acordados con las entidades gubernamentales.
- b. La Junta de Planificación le dará consideración prioritaria a dicha sección en la preparación de su Programa de Inversiones de Cuatro (4) Años dispuesto en la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico", e igualmente lo hará la Oficina de Gerencia y Presupuesto en el Presupuesto Anual que se someta a la Asamblea Legislativa. Las corporaciones o entidades gubernamentales quedarán obligadas en sus propios presupuestos.
- c. Una vez adoptado un Plan de Ordenación, el Gobierno estatal, a través de la Junta de Planificación y en conjunto al municipio o los municipios afectados, podrán adoptar aquellas determinaciones aplicables a los mismos dirigidas a propiciar y mejorar la salud, la seguridad y el bienestar de la región o dirigidas a la consideración y aprobación de obras y proyectos del Gobierno estatal. Estas determinaciones no serán aplicables a los proyectos incluidos en la sección del Programa de Proyectos de Inversión certificados por las entidades gubernamentales.
- d. Los Planes de Ordenación y todos los reglamentos y acciones que efectúen los municipios a tenor con las facultades que se les confieren en este Capítulo cumplirán con las disposiciones de la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como "Ley sobre Política Pública Ambiental", y con los reglamentos aprobados por la Junta de Calidad Ambiental para la implementación de dicha Ley.

SECCIÓN 3.8.4 APROBACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y ENMIENDAS A LOS PLANOS DE ORDENACIÓN UNA VEZ ENTRE EN VIGENCIA UN PLAN DE ORDENACIÓN Y NO HAYA TRANSFERENCIAS DE COMPETENCIAS A LOS MUNICIPIOS

- a. Una vez un municipio tenga en vigor un Plan de Ordenación, pero no se le hayan transferido facultades de ordenación territorial de acuerdo a lo dispuesto en el [Capítulo 4](#) de este Reglamento, toda solicitud de aprobación, autorización o permiso de uso o construcción, y toda solicitud de enmienda a los Planos de Ordenación que sea presentada ante la Junta de Planificación y la Oficina de Gerencia de Permisos deberá notificarse, mediante copia del documento de que se trate, al municipio que corresponda para que este tenga la oportunidad de evaluarlo y presentar su posición al respecto.
- b. Dichas agencias deberán notificar al municipio dentro del plazo de diez (10) días de radicarse la solicitud.

- c. El municipio someterá sus comentarios, mediante carta certificada, a la Junta de Planificación o a la Oficina de Gerencia de Permisos, según corresponda, en un plazo que no excederá de treinta (30) días, contados a partir de la fecha que tenga conocimiento de la radicación de la solicitud.
- d. La Junta de Planificación y la Oficina de Gerencia de Permisos, en la celebración de una vista pública sobre un asunto de ordenación territorial en un municipio que posea un Plan de Ordenación, facilitarán la participación de un representante del municipio para que dicho representante tenga la oportunidad de interrogar a los participantes en tales vistas.
- e. La Junta de Planificación establecerá mediante reglamento los mecanismos y procedimientos adicionales que promuevan la participación efectiva de los municipios en todos los asuntos que afecten su desarrollo físico o que conlleven determinaciones que comprometan sustancialmente los recursos municipales.
- f. Ambas agencias tomarán las medidas necesarias para que no se dilaten innecesariamente los procedimientos administrativos bajo su jurisdicción.

TÓPICO 3.8 DISPOSICIONES ADICIONALES

SECCIÓN 3.8.1 PLANES TERRITORIALES EN DESARROLLO A LA VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO

Cualquier Plan Territorial que esté en proceso de elaboración a la vigencia de este Reglamento y que cumpla significativamente con los requisitos establecidos en esta Sección podrá ser aprobado por la Legislatura Municipal, adoptado por la Junta de Planificación y aprobado por el Primer Mandatario.

SECCIÓN 3.8.2 REGLAMENTOS VIGENTES

- a. Los reglamentos de la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos continuarán en vigor y se aplicarán a los municipios.
- b. La reglamentación establecerá los criterios para extender la vigencia de las consultas de ubicación, autorizaciones o permisos de uso, construcción o instalación de rótulos o anuncios autorizados anterior a la vigencia del Plan.

- FINAL DEL CAPÍTULO -

CAPÍTULO 4 COMPETENCIAS PARA VIABILIZAR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

TÓPICO 4.1 DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 4.1.1 FACULTAD PARA UTILIZAR COMPETENCIAS

- a. Se faculta a los municipios, una vez vigente un Plan Territorial, y a las entidades gubernamentales que se indican en este Capítulo, a utilizar seis (6) competencias para viabilizar la ordenación territorial.
- b. Estas competencias podrán utilizarse según se disponga en este Capítulo y en lo dispuesto en este Reglamento.
- c. El uso de las competencias no estará atado a la transferencia de facultades sobre autorizaciones o permisos, según dispuesto en este Reglamento.
- d. Las competencias podrán ejercerse individualmente o todas a la vez, según sean necesarias.
- e. Las competencias son las siguientes:
 1. Dedicación de terrenos para usos dotacionales
 2. Exacción por impacto
 3. Transferencia de derechos de desarrollo
 4. Eslabonamientos
 5. Requerimiento de instalaciones dotacionales
 6. Reparcelación
- f. Estas competencias se otorgan para propiciar la eficaz y efectiva implementación de los Planes de Ordenación o los Planes de Usos del Terreno y garantizar que los beneficios públicos que de ellos se deriven para la salud, la seguridad y el bienestar general de la ciudadanía, se distribuyan entre los ciudadanos de forma eficiente, justa y equitativa.
- g. Asimismo, se resguarda la mejor utilización del recurso del suelo y se optimizan las inversiones mediante una planificación que permita que los recursos limitados del municipio y del Estado se utilicen de la manera más provechosa para el beneficio público.
- h. El propósito de estas competencias es, además, proveer diversos mecanismos que puedan atender situaciones particulares o sectoriales y ofrecer remedios y opciones razonables a los ciudadanos para distribuir los costos o cargas de la obra requerida para el beneficio de la ciudadanía.
- i. Cuando haya un Plan de Ordenación o un Plan de Usos del Terreno que aplique a más de un municipio, las competencias podrán ejercerse a través de los distintos límites municipales que se incluyan en dicho Plan.

SECCIÓN 4.1.2 CRITERIOS MÍNIMOS DE PLANIFICACIÓN

- a. 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 Núm. 107-2020 y que el mismo cumpla con los criterios mínimos de planificación establecidos en este Reglamento.
- b. Las desviaciones de los criterios establecidos en estas subsecciones pueden aprobarse solamente si la Junta de Planificación determina que hay una justificación substancial o apremiante a favor de dicha desviación.

SECCIÓN 4.1.3 USO DE LAS COMPETENCIAS

- a. La preparación y adopción de un plan que cumpla con los criterios mínimos establecidos requerirá que la otorgación de permisos se guíe por las disposiciones de esta Capítulo, según corresponda.
- b. Cualquier competencia que sea implementada bajo las disposiciones de este Reglamento podrá implementarse en conjunto con cualquier otra competencia.
- c. Este Reglamento tiene la intención explícita de asegurar que un desarrollo particular requiera que una entidad de permisos apruebe una etapa particular del desarrollo.
- d. Ninguna persona que solicite la aprobación de un desarrollo bajo las disposiciones de este Reglamento vendrá obligada a someter con su solicitud materiales que dupliquen otros que se hayan sometido para el mismo desarrollo.
- e. Todo programa adoptado bajo este Reglamento se revisará periódicamente para determinar si las condiciones o circunstancias han cambiado a tal punto que ameriten enmiendas al programa. Todos los programas se revisarán al menos cada ocho (8) años.

SECCIÓN 4.1.4 DERECHOS ADQUIRIDOS

- a. Este Reglamento no aplicará a toda autorización de desarrollos que estuviera pendiente de consideración y determinación final ante la Junta o la OGP e a la fecha de entrar en vigor este.
- b. 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.
- c. Los requerimientos de los Planes que se adopten en un futuro basados en las disposiciones de este Capítulo no aplicarán en los siguientes casos:
 - 1. 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.
 - 2. Proyectos con un permiso de construcción válidamente 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.
 - 3. 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 las prórrogas, o enmiendas y se comience la construcción real y efectivamente dentro de un (1) año de concederse el permiso de construcción.

SECCIÓN 4.1.5 REVISIÓN JUDICIAL

Las apelaciones o las solicitudes de revisión judicial sobre los requerimientos o la administración de las distintas competencias, una vez finalizado el proceso de solicitud de revisión en la agencia o instrumentalidad pública concernida, se hará directamente al Tribunal de Primera Instancia.

TÓPICO 4.2 DEDICACIÓN DE TERRENOS PARA USOS DOTACIONALES

SECCIÓN 4.2.1 FACULTADES GENERALES

- a. Se faculta a la Junta de Planificación, a la Oficina de Gerencia de Permisos y al municipio, según su ámbito jurisdiccional, a disponer, administrar o requerir la dedicación de terrenos en pleno dominio para suplir usos dotacionales de la comunidad, municipio o región, en las siguientes condiciones:
 1. Suelos urbanizables programados identificados en un Plan de Ensanche;
 2. Terrenos no urbanizados, en suelo urbano, identificados en un Plan de Área; o
 3. Proyectos de urbanización para urbanizar áreas abiertas identificados en un Plan de Usos del Terreno.
- b. Este requerimiento se hará en el momento en que entren en vigor dichos planes y se hará en conformidad a este Reglamento.
- c. Los terrenos dedicados podrán transferirse a otra agencia o instrumentalidad pública responsable del uso dotacional a proveerse.
- d. La dedicación de terrenos no excederá el diez por ciento (10%) en valor o en área de la totalidad del suelo utilizable para desarrollo que se indique en el Plan de Ordenación o en el Plan de Usos del Terreno.
 1. La cantidad exacta de los terrenos a dedicarse, su localización y su uso estarán establecidos en estos planes.
 2. El cómputo de la cantidad del suelo utilizable para desarrollo que se dedicará a usos dotacionales, excluirá los terrenos necesarios para sistemas de infraestructura identificados en el Plan, incluyendo el sistema vial, así como áreas que el Plan excluya de desarrollo por razones económicas o de riesgo.

SECCIÓN 4.2.2 CRITERIOS PARA EL PROGRAMA DE DEDICACIÓN DE TERRENOS PARA USOS DOTACIONALES

- a. Para que un Municipio pueda implementar un programa de dedicación de terrenos para usos dotacionales bajo este Capítulo, los siguientes elementos deberán estar incluidos como mínimo, en el Plan e Ensanche o Plan de Área:
 1. El Plan deberá incluir lo siguiente:
 - a) 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 dotacionales, con una leyenda que indique que el terreno así designado está sujeto a requisitos de dedicación como condición para la aprobación de desarrollo;
 - b) Cada parcela dentro del Plan de Ensanche o el Plan de Área, 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;
 - c) Tabla que incluirá la cantidad de dinero a ser pagada por cada parcela;
 - d) Justificación de la adecuación del terreno designado para usos dotacionales en términos de su tamaño, localización, topografía y accesibilidad;
 - e) Descripción de la infraestructura existente y futura, incluyendo un itinerario de mejoras; y
 - f) Descripción de cualquier parcelación existente y futura.

2. Determinación de si estas áreas complementan o sustituyen las requeridas como parte de las instalaciones internas del desarrollo.
 3. Evaluación de la necesidad de instalaciones designadas o sufragadas mediante la implementación de este programa y una descripción general de los usos comunales a establecerse en los terrenos cuya dedicación se dispone.
 4. Plan de prioridades para el uso de los recaudos recibidos mediante la implementación 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;
 5. 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.
 6. Tasación del terreno previo a adoptarse el Plan para el Área a ser incluida en el Plan de Ensanche o Plan de Área como base para la aportación en sustitución de la dedicación;
 7. Análisis de la cantidad neta de terreno desarrollable a ser incluida en el Plan de Área o Plan de Ensanche.
- b. A opción del Municipio, o por recomendación de la Junta de Planificación, lo siguiente podrá incluirse en el Plan de Ensanche o Plan de Área:
1. Un análisis de la viabilidad financiera.
 2. Plano de emplazamiento detallado para el área de uso dotacional;
 3. Guías de diseño para el desarrollo del área de uso dotacional, sus vías de acceso y áreas circundantes;
 4. Un proceso y normas para permitirle a los solicitantes que demuestren valores alternos del terreno.

SECCIÓN 4.2.3

REQUISITOS PARA IMPLEMENTAR UN PROGRAMA DE DEDICACIÓN DE TERRENOS PARA USOS DOTACIONALES

- a. Si el Municipio Cualificado ha adoptado un programa de dedicación de terrenos para usos dotacionales, la aprobación de cualquier desarrollo incluido dentro del Plan de Ensanche o Plan de Área estará condicionado al pago o la dedicación de la participación correspondiente a la parcela objeto del desarrollo.
- b. Durante 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:
 1. **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 dotacionales, 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.
 2. **Aportación de Terreno y Dinero** - Si una porción de una parcela dentro de un plan parcela dentro de un plan de ensanche o plan de área ha sido designada para usos dotacionales, 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 dotacionales.

3. **Aportación Sólo de Terreno** - Si el por ciento de la parcela designada para usos dotacionales es igual al por ciento de dedicación, se requerirá la dedicación mandatoria de la porción designada de la parcela para usos dotacionales.
 4. **Aportación de Terreno y Compensación** - Si el por ciento de una parcela designada para usos dotacionales excede el requerimiento de dedicación, un Municipio 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:
 - a) Notificará al Primer Ejecutivo Municipal y cualquier entidad gubernamental concernida de que no ha sido aceptado el acuerdo de dedicación en exceso.
 - b) Notificará al solicitante el archivo de la solicitud por un período de noventa (90) días para ofrecer una oportunidad a las partes a llegar a un acuerdo.
 - c) Transcurrido el período de noventa (90) días sin que se produzca un acuerdo, la entidad gubernamental que emite el permiso procederá a considerar la solicitud en sus méritos, requiriendo la dedicación del requerimiento de dedicación y la reserva del exceso.
- c. Procedimiento para revisar las solicitudes para aprobación de desarrollos:
1. **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:
 - a) Una mensura de la parcela propuesta para desarrollo, con:
 - 1) Las colindancias de la porción de la parcela propuesta para desarrollo que es terreno desarrollable; y
 - 2) Las colindancias de cualquier porción de la parcela propuesta para desarrollo que se ha designado para usos dotacionales en cualquier Plan de Ensanche o Plan de Área;
 - b) Una tabla que muestre, en cuerdas y en porcientos, el área de las porciones de la parcela propuesta para desarrollo que son:
 - 1) Terreno desarrollable; y
 - 2) Designadas para usos dotacionales en cualquier Plan de Ensanche o Plan de Área aplicable;
 - c) 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.
 - d) En caso de el por ciento de la parcela propuesta para desarrollo que se designe para usos dotacionales 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.
 2. **Requisitos para la determinación de la dedicación o pago substituto:** 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 gubernamental de permisos deberá determinar qué dedicación o aportación será impuesta, y emitirá un certificado que establezca la dedicación o la aportación requerida como condición

para la aprobación del desarrollo, dentro de treinta (30) días después de recibir la solicitud de aprobación completa.

d. Acuerdo de dedicación en exceso:

1. Si la porción de la parcela designada para usos dotacionales 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.
2. 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.

e. Traspaso de terrenos designados y autorización para uso comunal: El terreno dedicado para usos dotacionales se traspasará, mediante escritura, a cualquier entidad gubernamental para construir y operar el uso dotacional 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.

f. Recaudaciones y gasto de las aportaciones:

1. Deberá someterse evidencia de las aportaciones ante la agencia responsable de aprobar el desarrollo solicitado por el solicitante antes de que se emita la aprobación del permiso de construcción.
2. Las aportaciones recaudadas se depositarán en cuentas separadas que generen intereses y que sean asignada para beneficio de la agencia o agencias gubernamentales autorizadas para construir y operar las instalaciones o los usos comunales para los cuales se impuso la aportación en el plan de ensanche o plan de área.
3. Si la aportación se establece como parte del plan de ensanche o plan de área, la agencia o las agencias gubernamentales autorizadas para construir u operar instalaciones o usos comunales serán responsables de autorizar el gasto de las aportaciones recibidas para un uso o instalación comunal particular.

TÓPICO 4.3 EXACCIÓN POR IMPACTO

SECCIÓN 4.3.1 FACULTADES GENERALES

- a. Se faculta al municipio, a la Junta de Planificación, a la Oficina de Gerencia de Permisos y a las entidades gubernamentales concernidas, cada cual según a su ámbito jurisdiccional y conforme a lo dispuesto en el Plan de Ordenación o en el Plan de Usos del Terreno, a disponer, administrar o requerir el cobro de una aportación a los nuevos proyectos de desarrollo para sufragar gastos por la provisión de usos dotacionales de dominio público, incluyendo infraestructuras tales como carreteras, transporte colectivo, acueductos, alcantarillados sanitarios, energía eléctrica, teléfonos, puertos y aeropuertos, fuera o dentro de los límites del proyecto, como resultado directo de tal proyecto.
- b. Se considerará para exacción por impacto a un proyecto de desarrollo que tenga un impacto en la provisión de usos dotacionales, incluyendo la infraestructura.
- c. Las exacciones por impacto cumplirán los siguientes requisitos:
 1. Se determinarán de manera sistemática y con las debidas justificaciones que demuestren los criterios utilizados para establecer la exacción. Los niveles de servicio podrán particularizarse para diversos tipos de área.

2. Se determinarán con relación a la demanda del proyecto por infraestructura y por otros usos dotacionales, de acuerdo con el costo para satisfacer dicha demanda.
 3. No excederán una aportación proporcional al costo incurrido o a incurriarse para proveer la infraestructura u otros usos dotacionales que se requieran para satisfacer la nueva demanda.
 4. Evitarán duplicidad, tomando en consideración otros pagos, si algunos, que se realizan para proveer la infraestructura u otros usos dotacionales.
 5. Tendrán una relación entre el cobro y los beneficios recibidos y serán proporcionales a su impacto.
 6. Pagarán por costos directos del nuevo desarrollo y no surgirán de necesidades de las comunidades existentes establecidas o por gastos recurrentes del municipio.
 7. El cálculo de las exacciones y su aplicación estará documentado y justificado en un Plan de Ordenación o un Plan de Usos del Terreno.
- d. El cobro de las exacciones se dedicará a un fondo especial para la provisión de la infraestructura o de otras instalaciones dotacionales relacionadas con el impacto del proyecto y no podrá utilizarse para sufragar gastos recurrentes del municipio o de las agencias de infraestructura.
- e. El Reglamento Conjunto, vigente, dispondrá sobre los procesos de cobro, incluyendo su relación con las facultades transferidas, además de, los términos y condiciones para la utilización de los fondos a cobrarse.

SECCIÓN 4.3.2 PROGRAMA DE EXACCIÓN POR IMPACTO

- a. 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 Entidades Gubernamentales de Infraestructura y los Municipios 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, para evitar efectos acumulativos negativos sobre la calidad de vida de los desarrollos existentes.
- b. Para que una Entidad Gubernamental de Infraestructura o un Municipio pueda implementar un programa de exacción por impacto, 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, bajo los siguientes elementos deberán incluirse al menos:
1. Una descripción de las “instalaciones públicas” para las cuales se impondrá la exacción por impacto y la relación de éstas con el problema que se resolverá.
 2. Un Plan de Mejoras Permanentes para el sistema para las cuales, de imponer exacciones por impacto, que incluya lo siguiente:
 - a) Listado específico de las mejoras necesarias;
 - b) Itinerario para la construcción de las mejoras; y
 - c) Las fuentes anticipadas de fondos para las mejoras identificadas en la lista.
 3. 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 instalación pública particular;
 4. El nivel de servicio deseado para cada instalación pública para la cual se impone la exacción por impacto;

5. Identificación de las deficiencias existentes en cada instalación pública para la cual se impondrá la exacción por impacto;
 6. La designación de un Administrador para el programa de exacción por impacto dentro de la entidad gubernamental de infraestructura o dentro de cualquier agencia apropiada o del Municipio.
 7. 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 establezca cada entidad gubernamental de infraestructura o Municipio, según corresponda.
- c. Si un Municipio Cualificado u otra entidad gubernamental elige adoptar un programa de exacción por impacto para cualquier otra instalación, la metodología básica para calcular una exacción particular por desarrollo es “unidades de demanda de servicio”.
1. El Municipio o la Entidad Gubernamental 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 instalación pública creada por unidad de nuevo desarrollo y luego convirtiéndola en porción prorrateada del costo de las nuevas instalaciones.
 2. La tabla de cargos deberá adoptarse como parte de los Reglamentos del Municipio o del elemento de mejoras permanentes cualificado o del elemento de mejoras permanentes de la Entidad Gubernamental de Infraestructura.
 3. Cualquier programa de exacción por impacto adoptado bajo este Reglamento deberá incluir procedimientos específicos mediante los cuales el Municipio o la Entidad Gubernamental 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.
- d. Los siguientes elementos podrán incluirse en el Elemento de Mejoras Permanentes de un Plan de Usos de Terrenos o un Plan de Ordenación:
1. Un análisis del efecto potencial de las exacciones por impacto sobre la tasa de crecimiento;
 2. 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;
 3. 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 facultad 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.

SECCIÓN 4.3.3 REQUISITOS PARA IMPLEMENTAR UN PROGRAMA DE EXACCIÓN POR IMPACTO

- a. **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 o por la Entidad Gubernamental de Infraestructura.
1. 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.
2. El Administrador podrá preparar un Manual de Procedimientos que identifique los procedimientos que utilizará en la interpretación y administración de dicho programa.
- b. **Imposición del cargo:** Todos los desarrolladores de desarrollos que tengan un impacto sobre instalaciones públicas sujetas al programa de exacción por impacto pagarán una exacción por impacto al Municipio o a la Entidad Gubernamental de Infraestructura según los términos y condiciones establecidas en el programa adoptado conforme a este Reglamento, condicionado a lo siguiente:
1. Una vez adoptado el programa de exacciones por impacto para un tipo de instalación ésta será la única forma de obtener aportaciones para mejoras al sistema.
 2. Se presumirá que el siguiente desarrollo no tiene ningún impacto sobre las instalaciones 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.
- c. **Programación del pago de la exacción:** En cualquier momento antes del pago de la exacción por impacto, un desarrollador puede obtener un certificado del Municipio o de la Entidad Gubernamental de Infraestructura que muestre la cantidad de exacción pagadera bajo las disposiciones subsiguientes:
1. Este certificado tendrá vigencia de un (1) año, no obstante que se revisen las tablas de cargos por unidad.
 2. Las exacciones por impacto impuestas bajo este Reglamento serán recaudadas en su totalidad por la Entidad Gubernamental de Infraestructura o el Municipio antes de la emisión de una autorización o permiso de construcción a menos que se llegue a un acuerdo de pago.
 3. Los Municipios no serán responsables del recaudo de las exacciones por impacto para las entidades gubernamentales de infraestructura, a menos que se llegue a un acuerdo intergubernamental a tal efecto entre ambas partes.
- d. **Acuerdos intergubernamentales:**
1. Una Entidad Gubernamental de Infraestructura podrá llegar a un acuerdo intergubernamental con cualquier otra Entidad Gubernamental de Infraestructura o Municipios podrán hacer lo mismo con otros Municipios vecinos, con respecto a la imposición y administración de un programa de exacción por impacto.
 2. Estos acuerdos intergubernamentales serán adoptados según las leyes del Gobierno 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 o la Entidad Gubernamental de Infraestructura.
- e. **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 Entidad Gubernamental de Infraestructura para disponer del pago de la exacción por impacto.

1. Este acuerdo de pago puede disponer para pagos a plazos, acuerdos de crédito y otros asuntos adecuados relacionados con el cargo.
 2. Los pagos a plazos sólo se autorizarán si el pago aplazado se ha garantizado adecuadamente.
 3. La garantía deberá ser aceptable al Municipio o a la Entidad Gubernamental 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.
 4. Si el Municipio o la Entidad Gubernamental 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.
- f. **Acuerdos por créditos sobre mejoras:**
1. 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 instalaciones aceptadas y recibidas por el Municipio o por la Entidad Gubernamental de Infraestructura para mejoras al sistema.
 2. No se dará crédito alguno por aportaciones hechas por el desarrollador que no sean utilizadas como mejoras al sistema.
 3. 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 entidad gubernamental 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:
 - a) 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
 - b) 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.
 4. El propietario solicitará el crédito al someter una propuesta de acuerdo de crédito por mejoras propuesto al Municipio o a la Entidad Gubernamental de Infraestructura. Este acuerdo deberá incluir al menos la siguiente información:
 - a) Un plan propuesto para mejoras específicas, preparado y certificado por un ingeniero o arquitecto debidamente cualificado y licenciado en Puerto Rico; y
 - b) 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.
 5. 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.
 6. El Acuerdo de Crédito por Mejoras deberá especificar las mejoras permanentes que serán construidas 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.
 7. La propuesta de Acuerdo de Crédito por Mejoras se aprobará si el Municipio o la Entidad Gubernamental 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.

8. Si el Municipio o la Entidad Gubernamental 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.
- g. **Otros créditos contra los cargos:** En la medida en que haya contribuciones que hayan sido cobradas por la instalación 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 instalaciones, el Municipio o la Entidad Gubernamental de Infraestructura que adopte un programa de exacciones por impacto deberá dar un crédito por estas contribuciones contra la exacción por impacto.
- h. **Evaluación individual:** 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 Sección.
 2. El desarrollador elige que la cantidad del cargo se determine mediante una evaluación individual.
 3. El personal del Municipio o de la Entidad Gubernamental de Infraestructura concluye que la naturaleza, programación o localización del desarrollo propuesto hacen que con toda probabilidad se generan impactos cuyo remedio costaría substancialmente más que la cantidad del cargo que podría generarse mediante el uso de la tabla.
 4. 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.
 5. 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.
 6. El Municipio o la Entidad Gubernamental 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.
 7. Si el Municipio o la Entidad Gubernamental 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 o por la Entidad Gubernamental de Infraestructura.

- i. **Uso de los fondos recaudados y el establecimiento de fondos de fideicomiso:**
1. Los Municipios o las Entidades Gubernamentales de Infraestructura deberán usar los fondos recaudados bajo un programa de exacción por impacto exclusivamente para mejoras y servicios para las instalaciones públicas que pueden atribuirse razonablemente al nuevo desarrollo al cual se le impone la exacción por impacto.
 2. En ningún caso se utilizará los fondos para aliviar las deficiencias existentes en las mejoras al sistema.
 3. Los fondos recaudados se invertirán solamente en mejoras al sistema especificadas en el Plan de Mejoras al Sistema adoptado por el Municipio o la Entidad Gubernamental de Infraestructura.
 4. Se permite la mezcla de fondos provenientes de las exacciones por impacto con otros fondos para mejoras particulares del Municipio o de la Entidad Gubernamental de Infraestructura en la medida en que los fondos que no provengan de las exacciones por impacto se utilicen para aliviar cualesquiera deficiencias existentes.
 5. El Municipio o la Entidad Gubernamental 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.
 6. Los fondos recaudados deberán mantenerse separados de otros dineros del Municipio o de la Entidad Gubernamental de Infraestructura.
 7. Para cada tipo de mejora al sistema para el cual se recaude exacciones por impacto dentro de su jurisdicción, el Municipio o la Entidad Gubernamental de Infraestructura deberá establecer una cuenta de fondo de fideicomiso que genere intereses.
 - a) Cualesquiera fondos o depósitos que no sean inmediatamente necesarios se invertirán en estas cuentas de fondo de fideicomiso.
 - b) Todos los intereses ganados sobre estas inversiones deberán retenerse en el fondo apropiado y deberán utilizarse para mejoras autorizadas por este Reglamento.
 8. El Municipio o la Entidad Gubernamental 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.
 - a) 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.
 - b) El Municipio o la Entidad Gubernamental de Infraestructura deberá asegurarse de que una copia del informe de contabilidad esté disponible para inspección pública a horas razonables en la Oficina de Ordenación Territorial o en la oficina central de la Entidad Gubernamental de Infraestructura.
 9. 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.
 10. 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).
- j. **Reembolsos:** 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.

1. 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.
2. La petición debe incluir la siguiente información:
 - a) Una declaración ante notario de que la persona que pagó la exacción por impacto la pagó y la cantidad pagada;
 - b) Una copia del recibo fechado emitido por el Municipio o la Entidad Gubernamental de Infraestructura por el pago del cargo;
 - c) Una copia certificada de la última escritura registrada de la propiedad;
 - d) Una certificación vigente de deuda de contribuciones sobre la propiedad; y
 - e) Una declaración jurada que establezca el derecho a solicitar el reembolso.
3. El Municipio o la Entidad Gubernamental de Infraestructura deberán aprobar el reembolso propuesto si se determina que la persona que pagó el cargo pagó el mismo y el Municipio o la Entidad Gubernamental de Infraestructura no ha gastado o gravado el mismo dentro de diez (10) años de la fecha en que se pagó el cargo.

TÓPICO 4.4 TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO

SECCIÓN 4.4.1 FACULTADES GENERALES

- a. Se faculta al municipio a disponer, administrar o requerir el mecanismo de Transferencias de Derechos de Desarrollo cuando este haya sido determinado en un Plan de Ordenación.
- b. Se faculta, además, a la Junta de Planificación, a la Oficina de Gerencia de Permisos y a la Administración de Terrenos de Puerto Rico, cada cual, según su ámbito jurisdiccional, a disponer, administrar o requerir el mecanismo de Transferencias de Derechos de Desarrollo para cumplir con lo dispuesto en un Plan de Ordenación o en un Plan de Usos del Terreno, según este mecanismo se haya dispuesto en dichos planes.
- c. Las Transferencias de Derechos de Desarrollo podrán utilizarse en las siguientes situaciones, entre otras:
 1. Preservar permanentemente estructuras y propiedades de valor histórico, arquitectónico, simbólico o cultural.
 2. Preservar permanentemente terrenos abiertos para uso agrícola o de reserva natural.
 3. Distribuir las cargas y los beneficios a los diferentes propietarios dentro del área comprendida por un Plan de Ordenación o un Plan de Usos del Terreno.
- d. Dicho mecanismo permitirá que un proyectista adquiera los derechos de desarrollo de otras propiedades, según establecido en un Plan de Ordenación o en un Plan de Usos del Terreno.
- e. Estos Planes establecerán las áreas entre las cuales se pueden realizar transferencias, estableciendo claramente las áreas que cederán los derechos de desarrollo y las áreas que tendrán la facultad de adquirir estos derechos.
- f. Cualquier alteración a las áreas representará una revisión al Plan.
- g. El reglamento se adoptará para poner en vigor el mecanismo de Transferencia de Derechos de Desarrollo deberá cumplir con las siguientes condiciones:
 1. La Transferencia de Derechos de Desarrollo podrá realizarse como una gestión normal de compraventa, entre dos (2) agentes libres.
 2. Toda transferencia deberá obtener, previo a la transacción final:

- a) una autorización del municipio o de la entidad gubernamental concernida que demuestre el cumplimiento con el Plan de Ordenación o del Plan de Usos del Terreno; y
- b) una autorización de los titulares de los derechos reales inscritos, si alguno.
3. El que cede o compra los derechos de desarrollo podrá hacerlo a través de una (1) o varias transacciones.
4. Toda Transferencia de Derechos de Desarrollo con respecto a una (1) o más fincas, al igual que su modificación o gravamen, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la presentación de escritura pública acompañada de evidencia de la autorización del municipio o de la entidad gubernamental concernida, así como de todos los titulares de derechos reales inscritos, si alguno.
5. Una vez vendidos o transferidos los derechos de desarrollo de una propiedad, se le extinguen a dicha propiedad los derechos vendidos o transferidos.
6. El municipio o las entidades gubernamentales concernidas tendrán la facultad de crear un fondo especial de transferencias, con la capacidad de adquirir o vender los derechos de desarrollo, como un agente más.
7. La Oficina de Permisos de un municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos mantendrán un inventario de los derechos de desarrollo utilizados como parte de un permiso de construcción.

SECCIÓN 4.4.2 PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO

- a. Para que la Junta de Planificación o un Municipio pueda adoptar un programa para la transferencia de derechos de desarrollo, los siguientes elementos deben incluirse, como mínimo en el Plan de Usos de Terrenos o en el Plan de Ordenación:
 1. Metas y objetivos de un programa de transferencia de derechos de desarrollo;
 2. Designación de los lugares u áreas remitentes y los lugares o áreas receptoras de derechos de desarrollo.
 3. 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;
 4. Cálculo de las unidades de los derechos de desarrollo existentes para lugares o áreas remitentes y receptoras;
 5. 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;
 6. Relación entre el número de unidades de desarrollo de parcelas remitentes y las áreas utilizadas en las parcelas receptoras que sea suficiente como para promover el uso de los derechos de desarrollo.
 7. Determinación de los usos de terrenos y su intensidad permisibles en la parcela remitente luego de haberse transferido sus derechos de desarrollo.
 8. Nueva reglamentación de usos de terrenos o enmiendas a la reglamentación para reconocer y guiar el uso de los derechos transferidos a las parcelas receptoras, que incluya limitaciones a los aumentos en densidad o intensidad a través del uso de transferencias de derecho de desarrollo.

- b. A opción de la Junta de Planificación o del Municipio, los siguientes elementos podrán incluirse en un Plan de Uso de Terrenos o Plan de Ordenación para implementar un programa de transferencia de derechos de desarrollo:
 - 1. Análisis económico de ejemplos de transferencias;
 - 2. Mecanismo para proveer un fondo para la compra de derechos de desarrollo;
 - 3. Fórmula para calcular bonificaciones de densidad o intensidad para las parcelas receptoras, si algunas, y la justificación para dicha bonificación;
 - 4. Ejemplos de escrituras para registrar las transferencias en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 4.4.3

REQUISITOS PARA IMPLEMENTAR UN PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO

- a. Los derechos de desarrollo pertenecientes a cada parcela dentro de un lugar o área remitente serán transferibles según las disposiciones de este Reglamento.
 - 1. Los derechos de desarrollo transferibles serán libremente transferibles.
 - 2. 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.
 - 3. Se autoriza los acuerdos para la compra y transferencia de derechos de desarrollo.
 - 4. Ninguna parte de 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.
- b. Certificado de Derechos de Desarrollo:
 - 1. Se requiere un certificado de derechos de desarrollo para vender, adquirir o utilizar los derechos transferidos.
 - 2. Cualquier persona que se proponga utilizar un derecho de desarrollo transferido deberá obtener primero un Certificado de la Junta de Planificación o del Municipio que adoptó el programa.
 - 3. Solicitud para Certificado de Derechos de Desarrollo:
 - a) Cualquier persona que desee obtener un Certificado de Derechos de Desarrollo someterá una solicitud ante la Junta de Planificación o ante la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio.
 - b) 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.
 - 4. Determinación del derecho a obtener un Certificado de Derecho de quince (15) días después de recibir la solicitud completa para un Certificado de Derechos de

Desarrollo, la Junta de Planificación o la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio emitirá el certificado.

- a) 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.
 - b) El Certificado no constituirá una opción sobre la titularidad de los derechos de desarrollo que se propone transferir.
- c. Escritura de transferencia e inscripción y registro en el Registro de Escritura de Transferencias:
1. Escritura de transferencia:
 - a) Un derecho de desarrollo transferible se podrá utilizar solamente mediante una Escritura de Transferencia.
 - b) 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.
 2. Restricciones de la escritura:
 - a) 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.
 - b) Las restricciones de la escritura se constituirán a favor del Gobierno de Puerto Rico, el Municipio en el que ubica el terreno remitente y el Municipio en el que se utilizará los derechos de desarrollo transferidos.
 - c) Estas restricciones de la escritura deberán ser específica y expresamente ejecutables por el Gobierno de Puerto Rico y por cada Municipio implicado en la transacción.
 3. 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.
 4. Usos del terreno de los lugares o áreas remitentes de derechos de desarrollo que se presumen compatibles:
 - a) 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:
 - 1) usos agrícolas u hortícolas, incluyendo hortalizas y viveros;
 - 2) lugares para ganadería, porquerizas y granjas avícolas;
 - 3) bosques y reservaciones para cacería;
 - 4) viviendas unifamiliares y dúplex, accesorias a operaciones agrícolas, hortícolas 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 cincuenta (50) acres; y
 - 5) ampliaciones a las viviendas existentes al entrar en vigor este Reglamento o que se establezcan posteriormente legalmente.
 5. No se requiere acceso público:

- a) 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.
- b) 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.
- 6. Registro de la Escritura de Transferencia: Ningún derecho de desarrollo transferible se utilizará para asegurar la aprobación de desarrollo de un lugar o área receptor de derechos de desarrollo 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.
- d. Uso de los derechos de desarrollo transferibles:
 - 1. 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.
 - 2. Los derechos de desarrollo transferibles pueden agregarse 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.
 - 3. El uso de derechos de desarrollo transferibles no autoriza usos no permitidos de otro modo bajo los reglamentos aplicables de desarrollo de terrenos.
 - 4. 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.
- e. Aprobación de desarrollos utilizados los derechos de desarrollo transferibles:
 - 1. Cada solicitud para la aprobación de desarrollo para proyectos que propongan los usos de derechos de desarrollo transferibles incluirá al menos la siguiente información:
 - a) Mensura de las colindancias de la parcela propuesta para desarrollo;
 - b) Mapa de la vecindad inmediata de la parcela propuesta para desarrollo que muestre:
 - 1) Todos los usos de terreno existentes que radiquen dentro de una distancia radial de doscientos (200) metros de la parcela propuesta para desarrollo;
 - 2) 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
 - 3) Los usos y densidades o intensidades de uso permitidas bajo los reglamentos aplicables de desarrollo de terreno;
 - c) Tabla que muestre el desarrollo propuesto en unidades de vivienda o metros cuadrados de área bruta de piso;
 - d) 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;
 - e) Escritura de la parcela de terreno de la cual se ha transferido o se va a transferir los derechos de desarrollo a ser utilizados;

- f) 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;
 - g) Certificado de Derechos de Desarrollo;
 - h) 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:
 - 1) 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.
 - 2) Que los derechos de desarrollo reflejados en la Escritura de Transferencia no se han traspasado a ninguna persona que no sea el solicitante o su predecesor en derecho;
 - 3) 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
 - 4) Cualquier información adicional o estudios y copias múltiples de cualquier información que la entidad de permisos pueda solicitar para revisar la solicitud.
2. Determinación de la aprobación del desarrollo que utilizará los derechos de desarrollo transferibles:
- a) Dentro de treinta (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.
 - b) La decisión se notificará al desarrollador por escrito.
3. Inventario:
- a) La Junta de Planificación y los Municipios Cualificados mantendrán un inventario de derechos de desarrollo y Certificado de Derechos dentro de su jurisdicción.
 - b) Este inventario se mantendrá en la Oficina de Ordenación Territorial del municipio o en la Secretaría de la Junta de Planificación.
 - c) La entidad de permisos notificará a la Junta de Planificación o al Municipio, según sea el caso.
 - d) La entidad de permisos notificará a la Junta de Planificación o el Municipio sobre el uso de cualesquiera derechos de desarrollo dentro de su jurisdicción.
- f. 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.

TÓPICO 4.5 ESLABONAMIENTOS

SECCIÓN 4.5.1 FACULTADES GENERALES

- a. Se faculta al municipio, a la Junta de Planificación, a la Oficina de Gerencia de Permisos, y al Departamento de la Vivienda, según corresponda su ámbito jurisdiccional, a disponer, administrar o requerir a un proyectista, conforme al reglamento que a estos efectos

- adopte la Junta de Planificación y a lo establecido en un el Plan de Ordenación o el Plan de Usos del Terreno, que un proyecto esté acompañado por una inversión o aportación en dinero dirigido hacia la provisión de viviendas de interés social.
- b. Dicha inversión o aportación no excederá del cinco por ciento (5%) del costo de construcción del proyecto.
 - c. Se entenderá que el término inversión o aportación dirigido hacia la provisión de viviendas de interés social, podrá incluir tanto la cesión de terrenos como la construcción, reconstrucción o mejora de edificaciones utilizadas o a utilizarse como viviendas de interés social.
 - d. Los eslabonamientos tendrán la finalidad de propiciar que los grupos sociales menos favorecidos se beneficien del crecimiento económico del Municipio.
 - e. El mecanismo de eslabonamientos solamente podrá imponerse a proyectos de alta rentabilidad y con un área de construcción mayor de dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados.
 - f. Estarán exentos del eslabonamiento las obras y mejoras públicas y los proyectos residenciales, excepto aquéllos cuyo precio de venta sea mayor de ciento setenta y cinco mil (175,000) dólares por unidad.
 - g. La Junta de Planificación revisará periódicamente y por lo menos cada cinco (5) años el límite del precio de venta antes mencionado, tomando como base la variación en el índice general de precios al consumidor para toda la familia, según establecido y certificado por el Departamento del Trabajo y Recursos Humanos.
 - h. Los recaudados en virtud de la imposición de eslabonamientos ingresarán a un fondo especial en el municipio o entidad gubernamental correspondiente y se utilizarán exclusivamente para el fin dispuesto en este Artículo. En el caso de los municipios, se requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal para el uso de los fondos.

SECCIÓN 4.5.2 PROGRAMA DE ESLABONAMIENTO

- a. Para que el Municipio pueda implementar el programa de eslabonamiento, los siguientes elementos deberán incluirse, como mínimo, en un Plan de Ordenación:
 1. Un plan de vivienda que incluya:
 - a) Un análisis del inventario actual de vivienda en el área cubierta por el Plan;
 - b) Un análisis de tipos de vivienda existentes y sus valores en el área cubierta por el Plan;
 - c) Un análisis de la necesidad de unidades de vivienda de interés social adicionales;
 - d) Un análisis de la necesidad de ubicaciones más adecuadas y una identificación de estas para las unidades de vivienda de interés social, en relación con centros de empleo, oportunidades de transportación y amenidades recreativas;
 - e) 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;
 - f) Los criterios para ubicar la nueva vivienda de interés social;
 - g) Los criterios para priorizar el gasto de las exacciones por impacto recaudados.
 2. Una determinación del porcentaje máximo del costo de construcción que se requerirá aportar, hasta un máximo de cinco por ciento (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.

3. La identificación de una entidad sin fines de lucro o una entidad designada para administrar el programa de eslabonamiento;
 4. 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.
 5. La adopción de procedimientos mediante los cuales la entidad sin fines de lucro o la entidad 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.
- b. Como opción de la Junta de Planificación o del Municipio, lo siguiente puede incluirse en o en los Planes de Ordenación:
1. Un análisis del impacto económico del programa de eslabonamiento sobre la jurisdicción que adopta el programa;
 2. La provisión de incentivos fiscales o de permiso para vivienda de interés social en el lugar ("on-site").

SECCIÓN 4.5.3 REQUISITOS PARA IMPLEMENTAR UN PROGRAMA DE ESLABONAMIENTO

- a. Interpretación del reglamento y los programas:
1. 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.
 2. 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.
- b. Imposición de requisitos de eslabonamiento:
1. La obligación de vivienda de interés social del nuevo desarrollo de alta rentabilidad será aportar hasta un cinco por ciento (5%) del costo de construcción del nuevo desarrollo.
 2. 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 dedicarse a una entidad gubernamental; 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 veinticinco por ciento (25%) de la vivienda del nuevo proyecto de manera que sea costeable para familias con ingresos iguales al ciento veinte por ciento (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 ocuparse; y
 - 4) Provisión de un diez por ciento (10%) de la vivienda del nuevo proyecto que sea costeable para familias con ingresos iguales al cien por ciento (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 ocuparse; y
 - 5) Provisión de un cinco por ciento (5%) de la vivienda del proyecto que sea costeable para familias con ingresos iguales al ochenta por ciento (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 ocuparse.
3. Cuando 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.
- c. 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, conforme al Inciso (e) de esta Sección, los cargos por eslabonamiento impuestos bajo este Tópico serán recaudados en su totalidad por la entidad sin fines de lucro o la entidad designada antes de que la entidad de permiso expida el permiso o la autorización de construcción.
- d. Construcción de unidades de vivienda costeables:
1. 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 bajo este Reglamento.
 1. 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 entidad 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.
 2. El desarrollador deberá demostrarle a la entidad sin fines de lucro o la entidad designada que posee los medios financieros para comenzar y completar la construcción de la vivienda dentro del tiempo requerido.
 3. Si la entidad sin fines de lucro o la entidad designada determinar que la construcción de vivienda de interés social es apropiada en un caso en particular, se le proveerá evidencia de esta determinación a la entidad de permisos.

2. Dentro de un (1) 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 entidad 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:
 - a) Hay causa justificada para una extensión;
 - b) La incapacidad para cumplir con los límites de tiempo establecidas está fuera del control del desarrollador; y
 - c) El desarrollador ha realizado un esfuerzo razonable para cumplir con lo establecido en este Inciso.
 3. 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 entidad 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 d(2).
 4. 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.
- e. Acuerdos de Pago de Cargos:
1. 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 entidad designada pueden llegar a un acuerdo que provea para el pago del cargo.
 2. Este Acuerdo de Pago de Cargos puede establecer pagos a plazos, arreglos de créditos y otros asuntos relacionados con el cargo.
 3. Se autorizará pagos a plazos sólo si la entidad designada ha recibido algún tipo de fianza que garantice el pago posterior del cargo.
 4. La garantía se realizará de forma que sea aceptable a la entidad sin fines de lucro o la entidad designada (p.ej.: 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).
 5. Si la entidad sin fines de lucro o la entidad designada aprueba la garantía, el acuerdo puede disponer que la misma se libere parcialmente según se reciban los pagos parciales del cargo.
- f. Acuerdos Intergubernamentales:
1. En cualquier momento luego de que se adopte el Plan, el Municipio podrá realizar un acuerdo intergubernamental con Municipios colindantes con respecto a la imposición y administración de un cargo eslabonamiento de vivienda.
 2. Estos acuerdos deberán adoptarse conforme a las leyes del Gobierno de Puerto Rico 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, la entidad sin fines de lucro o la entidad designada.

- g. Uso de los fondos recaudados y el establecimiento de fondos de fideicomiso:
1. La entidad sin fines de lucro o entidad 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 entidad designada, de unidades de vivienda de interés social.
 2. Se permite la mezcla de fondos de eslabonamientos con otros fondos para mejoras particulares de la entidad sin fines de lucro o la entidad 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 entidad designada.
 3. Siempre que se asignen fondos de eslabonamiento a proyectos dirigidos a remediar deficiencias existentes, la entidad sin fines de lucro o la entidad designada deberá someter una justificación por escrito que demuestre que dichos fondos no se usaron para aliviar esas deficiencias.
 4. La entidad sin fines de lucro o la entidad designada deberá establecer una cuenta de fondo de fideicomiso para eslabonamientos.
 - a) Este fondo asegura que, una vez se recaude los dineros, los mismos se asignen apropiadamente y se invierten en costos capitales según las disposiciones de este Reglamento.
 - b) Cualesquiera fondos o depósitos que no sean inmediatamente necesarios se invertirán en estas cuentas de fondo de fideicomiso.
 - c) Todos los intereses devengados sobre estas inversiones se retendrán en el fondo apropiado.
 5. 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).
 6. La entidad sin fines de lucro o la entidad 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.
 - a) Esta contabilidad deberá incluir, aunque no se limitará a, el total de fondos recaudados, la fuente de los fondos recaudados, la cantidad total de interés acumulados sobre dichos fondos, la cantidad de fondos gastados en vivienda de interés social, y una lista de los créditos adjudicados.
 - b) La entidad sin fines de lucro o la entidad 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 entidad designada.

TÓPICO 4.6 REQUERIMIENTO DE INSTALACIONES DOTACIONALES

- a. Se faculta al municipio, a la Junta de Planificación y a la Oficina de Gerencia de Permisos, según su ámbito jurisdiccional, a disponer, administrar o requerir la construcción de instalaciones, así como la dedicación de terrenos y construcciones, o a requerir las fianzas o aportaciones equivalentes en dinero, para servir las necesidades dotacionales internas que genere cada proyecto de construcción que se autorice.
- b. Se considerará como necesidad dotacional interna una instalación o mejoras a una instalación que se planifica y diseña para proveer un nivel de servicio adecuado a un proyecto particular de desarrollo, que es necesaria para el uso y conveniencia de los ocupantes o usuarios de este, y que no constituyen una necesidad dotacional de la comunidad general.
- c. La consideración de si la mejora o instalación ubica en la propiedad o fuera de la propiedad no se considerará un factor determinante al decidir si la necesidad dotacional es interna y solo se considerará como una necesidad dotacional externa si la mejora o instalación sirve a personas ajenas a los ocupantes o usuarios del proyecto particular.
- d. Las disposiciones sobre el requerimiento de espacios comunes para instalaciones vecinales o para usos dotacionales para recreación, educación, actividades culturales y comerciales estarán contenidas en el Capítulo 5.1 del Reglamento Conjunto, vigente.

TÓPICO 4.7 REPARCELACIÓN

SECCIÓN 4.7.1 FACULTADES GENERALES

- a. El municipio y la Junta de Planificación podrán autorizar o requerir la reparcelación de fincas en un área dentro de su jurisdicción, a tenor con lo dispuesto en el reglamento que a estos efectos adopte la Junta de Planificación y sujeto a un Plan de Ordenación o un Plan de Usos del Terreno.
- b. La Administración de Terrenos será la entidad gubernamental que coopere con la Junta de Planificación, hasta donde sus recursos se lo permitan, en la fase operacional de implementación de las reparcelaciones que requiera dicha Junta.
- c. La reparcelación es el procedimiento por el cual más de una finca se agrupa con el fin ulterior de modificar sus colindancias o cabidas, para crear nuevas fincas a ser segregadas de acuerdo con un proyecto de reparcelación aprobado por la entidad competente.
- d. Se considerarán los siguientes factores en la reparcelación:
 - 1. El derecho de los propietarios tendrá una relación con las características originales de la propiedad, incluyendo su utilidad, superficie, accesibilidad, calidad y capacidad del suelo, entre otros.
 - 2. Las fincas resultantes se valorarán de acuerdo con las leyes vigentes, considerando su relación con el Plan de Ordenación o el Plan de Usos del Terreno, su uso y volumen edificable, así como su situación, características, grado de urbanización y uso de las edificaciones.
 - 3. Cuando la escasa cuantía de los derechos de uno (1) o más propietarios no permita que se adjudique una finca independientemente a cada uno de acuerdo con lo dispuesto en el Plan, se adjudicará en común proindiviso la fracción de una finca o podrá sustituirse la adjudicación por una indemnización en dinero.

4. Se considerará el valor de las obras, edificaciones, instalaciones y mejoras de las propiedades existentes que no puedan conservarse en el proyecto de reparcelación y su relación con el derecho de los propietarios.
- e. Existen dos (2) tipos de reparcelación, estas son, la voluntaria y la involuntaria.
 1. **Reparcelación voluntaria:** Es aquella acordada de forma voluntaria entre todos los dueños de las fincas comprendidas en el proyecto de reparcelación.
 2. **Reparcelación obligatoria:** Será aquella que requiera el municipio o la Junta de Planificación a tenor con lo dispuesto en un Plan de Ordenación o un Plan de Usos del Terreno, respectivamente.
 3. Las fincas de los propietarios que no consientan voluntariamente a la reparcelación se adquirirán mediante expropiación forzosa.
 4. Después de expropiadas, el municipio o la Administración de Terrenos podrá retener la finca o venderla en pública subasta.
- f. **Administración de las fincas durante el proceso de reparcelación:**
 1. La agrupación de las fincas en el proceso de reparcelación producirá una comunidad de bienes por el tiempo que dure dicho proceso.
 2. Los comuneros podrán constituir una corporación o una sociedad civil con el objeto de administrar las fincas agrupadas durante el proceso de reparcelación.
 3. Los comuneros tendrán la opción de constituir la finca agrupada bajo el régimen de propiedad horizontal con carácter permanente.
- g. **Segregaciones:** Una vez concluido el proceso de reparcelación, se segregarán y adjudicarán las fincas individualizadas a los comuneros.
- h. **Aranceles:** Las escrituras de agrupación, sociedad, condominio, y segregación cancelarán un (1) dólar en el original y cincuenta (50) centavos en cada copia certificada en sellos de rentas internas.
 1. La presentación e inscripción en el registro de la propiedad cancelará un solo comprobante de rentas internas de dos (2) dólares.
 2. La inscripción de la escritura de condominio en el Departamento de Asuntos del Consumidor cancelará derechos por la suma de diez (10) dólares que ingresarán al fondo creado por el Artículo 52 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”.
 3. Los aranceles y derechos dispuestos en este inciso serán los únicos impuestos a los documentos y transacciones aquí mencionadas.
- i. **Otorgamiento de permisos:** El inicio del proceso de reparcelación, según se disponga por reglamento, constituirá un impedimento al otorgamiento de permisos de lotificación, construcción o uso que sean incompatibles con el Plan de Ordenación o el Plan de Usos del Terreno.
- j. **Venta de terreno para viabilizar la reparcelación o el desarrollo:** Los titulares de las fincas objeto de la reparcelación podrán acordar, vender o de cualquier forma enajenar un terreno común, resultante de la operación de segregación de la finca previamente agrupada, a demarcarse en el plano de reparcelación, cuya venta o enajenación genere fondos para financiar la infraestructura, la propia reparcelación o los bienes de uso dotacional necesarios para desarrollar el área.
- k. **Costos del Municipio y de la Administración de Terrenos:**
 1. El costo en que incurra un municipio y la Administración de Terrenos por la gestión del proyecto de reparcelación será sufragado proporcionalmente por los comuneros de las fincas resultantes del proceso de reparcelación.

2. La Junta de Planificación establecerá en el reglamento que a estos efectos adopte, los criterios para eximir del pago de los gastos a aquellos titulares afectados por la reparcelación que sean de escasos recursos económicos.
- I. **Derecho supletorio:** Las disposiciones de la Ley Núm. 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico” y sus reglamentos, serán supletorias a las de este Reglamento, aun en los casos que los comuneros no constituyan un régimen de propiedad horizontal.

SECCIÓN 4.7.2 PROGRAMA DE REPARCELACIÓN

- a. Para poder iniciar un programa de reparcelación, la Junta de Planificación o el Municipio 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.
- b. A opción de la Junta de Planificación o de un Municipio, puede incluirse en un Plan de Usos de Terrenos o un Plan de Ordenación lo siguiente:
 1. Descripción de la parcelación existente y el carácter del desarrollo en dichas áreas, incluyendo la descripción en dichas áreas, incluyendo la descripción de las densidades e intensidades existentes y de la naturaleza de la infraestructura existente.
 2. Análisis de los asuntos de política pública que podrían resolverse mediante la reparcelación de cada área designada.
 3. Descripción de las metas y objetivos de la reparcelación de cada área.
 4. 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.
 5. Plan de desarrollo general para cada área de reparcelación.
 6. Identificación de las oportunidades de financiamiento que serían necesarias para implementar un programa de reparcelación.
 7. Análisis general de viabilidad económica para la implementación de un programa de reparcelación para cada área designada.
 8. Análisis de costos y beneficios.
 9. Identificación de terrenos comunes a todos los dueños de terrenos que se venderán para financiar las obras necesarias para la reparcelación.

SECCIÓN 4.7.3 IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE REPARCELACIÓN

- a. La reparcelación podrá ser iniciada por la Junta de Planificación, el Municipio o por uno o más dueños de terrenos.
- b. 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 en la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio.
- c. Cada petición para iniciar un programa de reparcelación incluirá:
 1. Mapa preparado a base de los mapas de catastro del CRIM, 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 Usos 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 mapa de catastro del CRIM 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, usando como base la valoración estimada del CRIM.
 6. Estimado del valor justo en el mercado del área propuesta para reparcelación luego de la reparcelación, usando como base la valoración estimada del CRIM.
 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 implementar el programa de reparcelación propuesto, tales como la transferencia de derechos de desarrollo.
 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 implementación del programa, impida cumplir con las metas establecidas.
- d. **Determinación de inicio:** 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 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 sesenta por ciento (60%) del terreno propuesto para reparcelación, se comenzará el programa de reparcelación propuesto; o
 2. Si el peticionario es propietario de menos del sesenta por ciento (60%) del terreno propuesto para reparcelación o si el programa de reparcelación es iniciado por la Junta de Planificación o por un Municipio, 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 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.
- e. **Otorgación de Permisos:** Si la Junta de Planificación o el Municipio con Jerarquía de la I a al III determinan que es apropiado, para asegurar que es apropiado, para asegurar que no se desarrollen conflictos durante el diseño e implementación 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 con Jerarquía de la I a la III. Si la reparcelación no se ha

completado en el transcurso de un (1) año desde el inicio del programa, la Junta o el Municipio con Jerarquía de la I a la III considerará si se ha adelantado lo suficiente como para ameritar una continuación de la resolución.

- f. **Aviso de inicio:** 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.
1. Este aviso deberá enviarse con no menos de catorce (14) días de antelación a la fecha de la primera reunión del Comité de Reparcelación.
 2. Si hay alguna parcela cuyo propietario no puede identificarse, 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.
 3. 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.

SECCIÓN 4.7.4 COMITÉ DE REPARCELACIÓN

- a. **Creación:**
1. Cuando la Junta de Planificación o el Municipio 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.
 2. En caso de que el propietario de una parcela no pueda identificarse, el balance de los propietarios puede actuar como representante de éste hasta que el mismo sea identificado.
- b. **Personal administrativo y presidente del Comité:**
1. El personal de la Junta de Planificación o de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio servirá como personal administrativo del Comité;
 2. El Presidente de la Junta de Planificación, o la persona que éste designe, o el Director de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio, 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 procedimientos.
 3. La Administración de Terrenos designará, un oficial de enlace que participará, sin voto, en todas las reuniones del Comité.
- c. **Cuórum y votaciones:**
1. El cuarenta por ciento (40%) de los miembros identificados de un Comité de Reparcelación constituirá cuórum.
 2. 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.

d. **Aviso de las reuniones del Comité de Reparcelación:**

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

SECCIÓN 4.7.5 PLAN DE REPARCELACIÓN

- a. La Junta de Planificación o la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio, según sea el caso, o el Comité de Reparcelación, elaborará un Plan de Reparcelación como parte del programa de reparcelación.
- b. El borrador para discusión pública 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) Estatus 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.
- c. El Plan Final de Reparcelación deberá contener lo siguiente:
 1. Plano final de lotificación que muestre la distribución de los lotes en el área reparcelada y aquellas porciones del área reparcelada que se transferirán a entidades gubernamentales o privadas;
 2. 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
 3. Acuerdo de unificación de terrenos que rige la operación y el uso del área reparcelada, menos aquellas porciones del área que se transferirán a una entidad gubernamental o privada.
- h. Un Plan de Reparcelación propuesto deberá considerarse bajo los siguientes procedimientos y requisitos:
 1. **Ciclo inicial de reuniones del Comité de Reparcelación:**
 - a) Habiendo la Junta de Planificación o el Municipio determinado iniciar un Plan de Reparcelación, según sea el caso, deberá conducir un ciclo de reuniones del Comité de Reparcelación para fines de presentar el Plan 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 espere llevar a cabo dentro de los próximos cinco (5) años.

- b) La Junta de Planificación o la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio 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.
 - c) El ciclo inicial podrá extenderse por justa causa a petición del Comité de Reparcelación.
2. A partir de la fecha de la última reunión del ciclo inicial de reuniones del Comité de Reparcelación, en un período no mayor de sesenta (60) días, la Junta de Planificación o la Oficina de Ordenación Territorial, según sea el caso, presentará un borrador final del Plan de Reparcelación al Comité de Reparcelación en reunión debidamente convocada.
3. **Determinación de aprobar o rechazar el Plan de Reparcelación:**
- a) A partir de la fecha de presentación del borrador final del Plan de Reparcelación, en un período no mayor de treinta (30) días, el Comité de Reparcelación deberá votar para aprobar o rechazar el mismo en una reunión debidamente convocada.
 - b) Un propietario podrá votar en persona en la reunión del Comité de Reparcelación o mediante una papeleta ausente debidamente notarizada.
 - c) La Junta de Planificación o la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio 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.
 - d) Cada papeleta ausente deberá incluir una copia del borrador del Plan de Reparcelación.
 - e) 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.
 - f) 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.
4. **Aprobación 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 se elevará ante la Junta de Planificación o la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio, según sea el caso, para su adopción e implementación.
5. **Rechazo del Plan de Reparcelación:** Si los propietarios de una mayoría de las propiedades dentro del área de reparcelación o una mayoría de los propietarios dentro del área de reparcelación rechazan el Plan de Reparcelación, la Junta de Planificación o la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio, 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.
6. **Segundo ciclo de reuniones del Comité de Reparcelación:** Si el Comité de Reparcelación rechaza el 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 Ordenación Territorial del Municipio

preparará un nuevo borrador de Plan de Reparcelación tomando en cuenta las razones por las cuales el plan inicial se rechazó. El nuevo borrador se presentará ante el Comité de Reparcelación.

7. **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 Plan, en reunión debidamente convocada.
 - a) Un propietario podrá votar en persona en la reunión del Comité de Reparcelación o mediante una papeleta ausente debidamente notariada.
 - b) La Junta de Planificación o la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio 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.
 - c) Cada papeleta ausente deberá incluir una copia del nuevo borrador del Plan de Reparcelación.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) 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 se elevará ante la Junta de Planificación o la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio, según sea el caso, para su adopción e implementación.
8. **Rechazo o incapacidad de aprobar el nuevo borrador del Plan de Reparcelación:**
 - a) Si los propietarios de una mayoría de las propiedades dentro del área de reparcelación 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 Ordenación Territorial del Municipio, según sea el caso, podrá presentar en vistas públicas, como paso previo a la adopción e implementación del nuevo borrador.
 - b) 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.

SECCIÓN 4.7.6 IMPLEMENTACIÓN DE UN PLAN DE REPARCELACIÓN

- a. Aprobado el Plan de Reparcelación, la Junta de Planificación y la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio, según sea el caso, junto con la Administración de Terrenos dispondrán para la ejecución de todos los instrumentos requeridos para implementar el Plan de Reparcelación.
- b. El costo de implementación podrá imponerse como un costo, o podrá asegurarse mediante gravamen sobre todos los terrenos del área de reparcelación, sobre una base prorata a ser pagada al desarrollar o redesarrollar el área en su configuración reparcelada.

- c. 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.
- d. De utilizarse 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 se transferirá a la entidad apropiada para implementar el Plan de Reparcelación.
- e. 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.
 - 2. En caso de que la Administración de Terrenos o la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio 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.
 - 3. La Junta de Planificación o la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio, según sea el caso, podrá eximir a algún propietario del pago de estos costos prorrateados siempre y cuando:
 - a) Se determine que dicho propietario no puede pagar estos costos;
 - b) Que exista una alternativa viable al pago de estos, incluyendo la creación de un gravamen sobre la porción de propiedad retenida por el propietario que no pueda pagar o la redistribución de dichos costos entre los demás propietarios; y
 - c) La reducción del por ciento de interés de dicho propietario en el área reparcelada.
- f. Disposición de los intereses en el área reparcelada: Se dispondrá de cualesquiera intereses adquiridos por la Administración de Terrenos o por la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio, en cumplimiento con cualesquiera leyes locales o del Gobierno de Puerto Rico para la disposición de intereses sobre propiedad inmueble.

- FINAL DEL CAPÍTULO -

CAPÍTULO 5 TRANSFERENCIA DE COMPETENCIAS

TÓPICO 5.1 TRANSFERENCIA DE FACULTADES

El municipio podrá, siguiendo el procedimiento y las normas establecidas en este Capítulo, solicitar al Primer Mandatario la transferencia de ciertas facultades de la Junta de Planificación y de la OGPe, sobre la ordenación territorial, incluyendo querellas, autorizaciones y permisos.

SECCIÓN 5.1.1 SOLICITUD DE TRANSFERENCIA DE JERARQUÍAS

La transferencia se realizará de conformidad con lo siguiente:

- a. El Primer Ejecutivo Municipal deberá someter una petición a la Legislatura Municipal para que esta le autorice a solicitar al Primer Mandatario la transferencia de la jerarquía de facultades de ordenación territorial de que se trate.
 1. Dicha petición deberá formularse en la forma que se dispone en el Sección 4.2.4 de este Capítulo y se acompañará de un detalle estimado de los costos con cargo al presupuesto municipal que conllevará la implementación de tales facultades, incluyendo aquellos relacionados con los recursos técnicos, económicos y humanos necesarios a tal efecto.
 2. La solicitud requerirá ser aprobada por la Legislatura Municipal mediante ordenanza con el voto favorable de por lo menos dos terceras (2/3) partes del total de los miembros que la componen, antes de someterse al Primer Mandatario.
- b. El municipio someterá al Primer Mandatario una solicitud para la transferencia, la cual se evaluará para tomar la determinación correspondiente, utilizando, entre otros, lo siguiente:
 1. Que el municipio demuestre que las facultades a transferirse serán para ejercerse o aplicarse exclusivamente dentro de los límites territoriales del municipio al que se deleguen y sus efectos no trascenderán el ámbito territorial de jurisdicción municipal.
 2. Que el municipio demuestre que contará con los recursos técnicos, económicos y humanos necesarios para desempeñar las facultades cuya transferencia solicita.
- c. La transferencia de facultades requerirá que el municipio establezca una Oficina de Permisos.
- d. La transferencia de facultades requerirá que exista un Plan Territorial en vigencia para el municipio.
- e. Toda transferencia de facultades convenida por virtud de las disposiciones de este Artículo será notificada en por lo menos uno (1) de los periódicos de circulación general en Puerto Rico, así como en un lugar prominente de la Alcaldía del municipio concernido. Dicha notificación deberá especificar cada una de las facultades transferidas.
- f. El municipio dispondrá las normas necesarias para garantizar un estrecho enlace y colaboración con la Junta de Planificación y la Oficina de Gerencia de Permisos, en todo el proceso de transferencia de facultades.
- g. El convenio podrá establecer limitaciones en las facultades delegadas, de acuerdo con la capacidad del municipio.
- h. La facultad cuya transferencia sea autorizada se ejercerá conforme a las normas y procedimientos establecidos en la legislación, reglamentación y política pública aplicable a la facultad transferida.

- i. Al transferir una facultad se transferirá además la facultad de atender, denunciar, resolver y procesar las querellas y violaciones relacionadas a dicha facultad.

SECCIÓN 5.1.2 JERARQUÍAS DE FACULTADES SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

- a. Las transferencias se otorgarán por jerarquías, por etapas secuenciales o simultáneamente, y una vez transferida una jerarquía se transfiere el proceso completo de evaluación de dicha jerarquía, excepto por aquellas facultades reservadas por las entidades gubernamentales o por un convenio.
- b. Una vez transferida la jerarquía, también se transferirán los trámites incidentales correspondientes, tales como consultas de conformidad, autorizaciones para demoliciones, traslados de estructuras, movimientos de tierra, sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, y rectificaciones de cabida, entre otros.
- c. Una vez un municipio otorga una autorización o permiso de construcción en una jerarquía, también otorgará el permiso de uso para dicha construcción.
- d. De la misma forma, si la entidad gubernamental es la que otorga una autorización o permiso de construcción, será esta agencia la que otorgue el permiso de uso, excepto cuando se establezca de forma diferente en un convenio.
- e. De conformidad con lo anteriormente expresado, el municipio podrá solicitar las siguientes facultades sobre la ordenación territorial:

1. Municipios con Jerarquía I

- a) Permiso de uso para estructuras o solares existentes, conforme a la reglamentación vigente y que no requieran excepciones o variaciones en construcción.
 - 1) No incluye permisos que requieran variación en uso o intensidad, cuya facultad se reserva por las entidades gubernamentales, según se establece más adelante en este Artículo.
 - 2) Se entenderá por permiso de uso para estructuras o solares existentes, aquel permiso que se otorga a estructuras o solares que se habían ocupado anteriormente y cuyo permiso de uso no es el que se otorga inmediatamente después de realizarse una obra de construcción o segregación.
 - 3) De ser la primera vez que se otorga el permiso de uso, éste se otorgará por la entidad responsable de evaluar el anteproyecto o proyecto de construcción o segregación, evitando que dos (2) entidades distintas, una del Gobierno estatal y otra municipal, puedan analizar el mismo proyecto en distintas etapas de su evaluación y permiso.
- b) Autorizaciones de Consulta de Construcción, Permisos de Construcción (convencionales o por Ley de Certificaciones) y Permisos de Uso, en suelo urbano o urbanizable.
 - 1) Consideración de proyectos cuya área de construcción sea menor de mil (1,000) metros cuadrados, cuya altura no exceda cuatro (4) plantas y que esté conforme a la reglamentación vigente sobre uso e intensidad. Consideración, además, de obras de urbanización incidentales e inherentes a la construcción que se autoriza.
 - 2) Estos proyectos, para poder ser considerados por los municipios, estarán localizados en solares con cabida menor de mil quinientos (1,500) metros cuadrados.

- c) Autorización para segregar hasta diez (10) solares, incluyendo el remanente siempre que estén, conforme a los Planes de Ordenación.

2. Municipios con Jerarquía II

- a) Autorizaciones de Consulta de Construcción, Permisos de Construcción (convencionales o por Ley de Certificaciones), Permisos de Uso y permisos para la instalación, ubicación y exhibición de rótulos y anuncios conformes a la reglamentación vigente.
 - 1) Consideración de proyectos cuya área de construcción sea menor de cinco mil (5,000) metros cuadrados, cuya altura no exceda cuatro (4) plantas, y que esté conforme a la reglamentación vigente sobre uso e intensidad.
 - 2) Consideración, además, de obras de urbanización incidentales e inherentes a la construcción que se autoriza.
 - 3) Estos proyectos, para poder ser considerados por los municipios, estarán localizados en solares con cabida menor de cuatro mil (4,000) metros cuadrados.
- b) Autorizaciones de Desarrollo Preliminares, Permisos de Construcción de Obras de Urbanización, y Autorización de Planos de Inscripción. Consideración de proyectos de urbanización de hasta cincuenta (50) solares, conforme a la reglamentación vigente.
- c) Enmiendas a los Planos de Ordenación. Consideración de solares con cabida no mayor de dos mil (2,000) metros cuadrados.
- d) Variaciones de uso y variaciones de intensidad en construcción, uso y densidad en solares urbanos o urbanizables de hasta un máximo de cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

3. Municipios con Jerarquía III

- a) Transferencia de otras facultades de la Oficina de Gerencia de Permisos y de la Junta de Planificación, incluyendo:
 - 1) las variaciones de uso y variaciones de intensidad en construcción o uso;
 - 2) los sistemas industrializados de construcción de impacto subregional;
 - 3) las consultas de ubicación;
 - 4) las enmiendas a los planos de ordenación para solares con cabidas mayores de dos mil (2,000) metros cuadrados; y
 - 5) todos los permisos para la instalación, ubicación y exhibición de rótulos y anuncios,
 - b) No incluye los permisos relacionados a vías que pertenecen o reciben fondos del *National Highway System*, las antenas de comunicación, los reservados en el convenio y los que se mencionan en la Sección 4.1.3 de este Tópico.
- f. El municipio, en el ejercicio de estas facultades, se asegurará al previo a emitir una autorización o permiso, que está disponible la infraestructura necesaria para servir el proyecto o que se ha identificado la forma efectiva y viable de mitigar los efectos del proyecto en la infraestructura, por lo que no podrá otorgar un permiso de uso si no hay la infraestructura disponible.
 - g. El reglamento que a estos efectos adopte la Junta de Planificación, dispondrá los procesos de radicación y evaluación de los proyectos cuya facultad de evaluación se reserva por las entidades gubernamentales, tomando en consideración lo siguiente:
 - 1. La entidad gubernamental concernida considerará lo dispuesto en el Plan de Ordenación aplicable al evaluar la solicitud y tomará las consideraciones necesarias para armonizar, en lo posible, con el Plan.

2. La entidad gubernamental concernida solicitará comentarios al municipio en la evaluación de la solicitud.
- h. Cuando un municipio haya adquirido las transferencias para poder otorgar permisos, todas las solicitudes de autorización o permiso, incluyendo el cumplimiento ambiental para las exclusiones categóricas, según los reglamentos de la Junta de Calidad Ambiental, y las reservadas por la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos, se radicarán a través del Sistema Unificado de Información, el cual lo referirá a la Oficina de Permisos del municipio.
 1. La Oficina de Permisos del municipio, después de examinar el expediente digital, en aquellos proyectos cuya facultad de consideración es de las agencias centrales, tramitará el expediente a la agencia correspondiente en un período que no excederá de los diez (10) días siguientes a la fecha de radicación de la solicitud para que ésta actúe acorde a la ley.
 2. Transcurrido dicho término sin que el municipio eleve la solicitud, el solicitante podrá acudir ante el tribunal con jurisdicción para solicitar que se ordene la inmediata elevación del expediente.
 3. El reiterado incumplimiento con la oportuna elevación de expedientes podrá ser razón para modificar o revocar el convenio de transferencia de facultades del municipio. Una vez transferida la facultad de otorgar permisos, el municipio asumirá toda responsabilidad de las acciones tomadas en el ejercicio de esa facultad.
 4. No obstante, el municipio podrá convenir con la Oficina de Gerencia de Permisos, que dicha agencia realice el proceso de evaluación de determinadas solicitudes, sobre las cuales emitiría un informe y posteriormente el municipio las adjudicaría por conducto de su Comité de Permisos.
 5. Cuando el expediente sea tramitado a la agencia estatal correspondiente, esta procederá a evaluarlo según las disposiciones y documentos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, el cual incluye, entre otros, el Reglamento Conjunto.
- i. Los procedimientos adjudicativos se registrarán o conducirán conforme a las disposiciones del Reglamento Conjunto vigente.
- j. Todo convenio transfiriendo a los municipios facultades sobre la ordenación territorial, deberá establecer las causas para su suspensión o revocación por el Primer Mandatario.
- k. Todo procedimiento pendiente ante cualquier agencia estatal del Gobierno de Puerto Rico o ante cualquier tribunal a la fecha de la transferencia de las facultades de ordenación territorial a un municipio, se continuará tramitando ante dicho foro hasta que se tome una decisión final sobre la solicitud o el procedimiento en consideración.

SECCIÓN 5.1.3

FACULTADES RESERVADAS DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN Y LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS

La Junta de Planificación y la Oficina de Gerencia de Permisos se reservarán la facultad de considerar lo siguiente:

- a. Proyectos privados de carácter o impacto regional, no incluidos en un Plan de Ordenación y que sean importantes para la salud, seguridad y bienestar de la región.
- b. Proyectos de las entidades gubernamentales no incluidos en el Plan de Ordenación.
- c. Proyectos municipales de impacto regional que no estén incluidos en el Plan de Ordenación.
- d. Autorización de sistemas industrializados, excepto aquellos delegados por este Código a los municipios.

- e. Ningún municipio que tenga la facultad para evaluar y expedir permisos para el tipo de obra o proyecto, cuya facultad de consideración se retiene por las entidades gubernamentales, podrá negarse a aprobar la obra o proyecto, de estar dicha obra o proyecto en conformidad con lo dispuesto por las entidades gubernamentales, ni podrá modificar las condiciones impuestas por estas.

SECCIÓN 5.1.4 FACULTADES Y RECURSOS LEGALES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE

- a. La transferencia a un municipio de las facultades de la Junta de Planificación y de la Oficina de Gerencia de Permisos, conforme a este Capítulo, conllevará la transferencia de todas las facultades legales que tienen dichas agencias para promover el cumplimiento e implementación de la reglamentación vigente sobre el uso del suelo.
- b. El municipio estará autorizado a incoar los recursos legales concernidos, representado por el Primer Ejecutivo Municipal o por cualquier funcionario designado por éste para atender, denunciar, procesar y resolver las querellas sobre las violaciones de uso y construcción relacionadas con las facultades o competencias transferidas.

TÓPICO 5.2 DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS

SECCIÓN 5.2.1 DISPOSICIONES GENERALES

- a. Independientemente de lo dispuesto en el Artículo anterior, el Gobierno estatal podrá delegar a los municipios cualquier competencia propia con el propósito de que estos realicen determinadas actividades, presten ciertos servicios públicos, implementen programas, planes o propuestas o realicen cualquier proyecto de obras públicas.
- b. Dondequiera que se use en este Capítulo el término delegación se entenderá que incluye y comprende la autorización de efectuar transferencias.
- c. La delegación de competencias solo podrá efectuarse previo al cumplimiento de las condiciones, requisitos y procedimientos dispuestos en este Capítulo y cuando:
 - 1. El municipio al cual se le transfiera la competencia se obligue a ejercerla dentro del marco de la política pública y las disposiciones legales que rijan la misma.
 - 2. Se determine que la delegación habrá de agilizar o mejorar la consecución del fin público que persigue o que el costo de realización, ejecución e implementación por el municipio sea igual o menor al que incurriría la entidad gubernamental.
 - 3. El municipio tenga los recursos humanos y un nivel de eficiencia operacional para el adecuado cumplimiento o ejecución de la competencia a delegarse.
 - 4. La competencia delegada sea para implementarse o ejecutarse solo dentro de los límites territoriales del municipio. No obstante, si los estatutos de la competencia establecen multas administrativas, el municipio podrá aplicar la competencia delegada por actos realizados fuera del municipio cuando el resultado o efecto del acto u omisión prohibido se produzca dentro de límites territoriales del mismo.
 - 5. El municipio implemente y fiscalice la reglamentación de que se trate con sujeción a las normas y guías generales adoptadas por la agencia del Gobierno estatal.
 - 6. Se evite la fragmentación de las normas, procedimientos, trámites y reglamentos y se provea para la aplicación o ejecución uniforme de las competencias, irrespectivamente del municipio al cual se le deleguen o de la parte de esta que se mantenga en la agencia del Gobierno estatal.

7. Se mantenga la uniformidad de las multas administrativas y penalidades que fijen los estatutos de la competencia.
8. Cuando las multas administrativas sean mayores a las que pueden imponer los municipios de acuerdo con este Capítulo, la formalización de un convenio delegando al municipio la competencia constituirá autorización suficiente para que imponga multas administrativas hasta los límites establecidos en los estatutos de la competencia delegada.

SECCIÓN 5.2.2 CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FACULTADES Y DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS

Toda delegación de competencias a un municipio se hará mediante convenio, en el que se podrá proveer:

- a. La delegación total o parcial de la competencia de que se trate, de modo que una u otra parte tenga la jurisdicción exclusiva sobre la competencia o la ejerzan concurrentemente.
- b. Una delegación directa al municipio o mediante la asignación de un funcionario de la entidad gubernamental correspondiente para que trabaje en el municipio y ejerza las funciones y facultades propias de la competencia delegada sobre todo o en parte de los límites territoriales del mismo.
- c. Una delegación supervisada reteniendo el Gobierno estatal la facultad de evaluar, supervisar, examinar, intervenir y auditar la ejecución, implementación u operación de la competencia delegada en cualquier momento.
- d. Modificar los deberes y obligaciones del Gobierno estatal para con los municipios, excepto las obligaciones de proveer determinadas aportaciones o fondos expresamente dispuestos por ley.
- e. La transferencia de recursos humanos, fondos, propiedad y otros entre el Gobierno estatal y el municipio.
- f. El municipio, previa autorización del Primer Ejecutivo Municipal, podrá renunciar a recibir los fondos que la agencia delegante tenga separados para la ejecución o implementación de esta y realizarla con sus propios recursos.

SECCIÓN 5.2.3 CLÁUSULAS DEL CONVENIO

- a. Las disposiciones de los convenios de delegación de competencias que se otorguen de acuerdo con este Capítulo serán suplementarias a las de los estatutos que rijan las competencias a delegarse y a este Capítulo.
- b. Todo convenio de delegación de competencias dispondrá específicamente:
 1. Las competencias, facultades y responsabilidades específicas a delegarse, delimitando en la forma más precisa posible su alcance y ámbito de jurisdicción.
 2. La administración, operación, mecanismos, fuentes de financiamiento y los fondos que proveerá la agencia delegante, las restricciones y normas a que estarán sujetos dichos fondos y los dineros que aportará el municipio, si algunos.
 3. El recurso humano del Gobierno estatal que se transferirá al municipio, si alguno, las funciones, normas de supervisión, derechos y beneficios que se le garantizarán, así como cualesquiera otros necesarios para cumplir con las disposiciones de ley aplicable a dicho recurso humano.
 4. La evaluación, fiscalización, intervenciones y auditorías que efectuará el Gobierno estatal para determinar el nivel de cumplimiento del municipio con la política pública

a la que esté vinculada la competencia delegada y el beneficio o utilidad pública logrado.

5. Las ordenanzas, resoluciones o reglamentos que deberá adoptar el municipio para que la delegación sea efectiva y en los casos en que se requiera por este Código o por ley estarán en armonía con los reglamentos o reglas que debe adoptar la entidad gubernamental. El Departamento de Justicia adoptará un reglamento uniforme que regule los procedimientos que seguirán las entidades gubernamentales en la delegación de competencias a los municipios, Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico” y con las otras leyes aplicables que establezcan las normas de aplicación o ejecución de la competencia delegada.
6. Los procedimientos, reglas y trámites para cualquier solicitud, petición, moción o cualquier otra diligencia o recurso requerido o permitido bajo la competencia delegada y el procedimiento para la reconsideración o revisión de las determinaciones tomadas por el municipio en el ejercicio de esta. Cuando se trate de competencias sujetas a las disposiciones de la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”, todo trámite y procedimiento administrativo de fiscalización y adjudicación se hará de conformidad a ésta. Si no se aplica este Código, se tramitará en la forma que disponga la ley o leyes de la competencia delegada y en ausencia de tales disposiciones se proveerá para que todo asunto se ventile ante una unidad administrativa, oficina o dependencia municipal o ante la entidad gubernamental delegante. Cuando los estatutos y reglamentos de la competencia delegada no provean para la reconsideración administrativa de la determinación del municipio, se dispondrá para recurrir directamente en revisión judicial ante un tribunal.
7. El término de tiempo durante el cual el municipio ejercerá la competencia o la vigencia del convenio, las causas para revocar o retrotraer la competencia delegada y las consecuencias de cualquier incumplimiento o violación del convenio por parte del municipio o de la agencia delegante.
8. El compromiso de la agencia delegante y el municipio de someterse al procedimiento de arbitraje para la solución de cualquier disputa relacionada con la competencia delegada, de conformidad a la Ley Núm. 376 de 8 de mayo de 1951, según enmendada, conocida como “Ley de Arbitraje de Puerto Rico”.

SECCIÓN 5.2.4 PROPUESTA DE CONVENIO

- a. Todo Primer Ejecutivo Municipal interesado en una delegación de competencias someterá una petición a la Legislatura Municipal para que ésta le autorice a solicitar tal delegación al Primer Mandatario de Puerto Rico.
- b. La petición a la Legislatura Municipal del Primer Ejecutivo Municipal expondrá toda la información, datos y descripción de recursos humanos y económicos, así como de instalaciones del municipio tendientes a demostrar que:
 1. el municipio tiene la capacidad, sistemas, procedimientos, infraestructura y otros para ejecutar o implementar la competencia que solicita;
 2. las razones de interés público que sirven de base a la petición y el beneficio general que recibirán los habitantes del municipio; y

3. que el ejercicio de la competencia del Gobierno estatal no afectará ni interrumpirá las funciones, actividades, gestiones, programas, servicios y operaciones de carácter o naturaleza municipal.
- c. La petición del Primer Ejecutivo Municipal deberá ser aprobada por dos terceras (2/3) partes del número total de los miembros de la Legislatura Municipal, mediante resolución al efecto.

SECCIÓN 5.2.5 APROBACIÓN DEL CONVENIO

- a. Toda propuesta de Convenio de Delegación de Competencias deberá someterse al Primer Mandatario de Puerto Rico, acompañada de una copia certificada de la resolución aprobada por la Legislatura Municipal.
- b. El Primer Mandatario remitirá la petición del municipio a las entidades gubernamentales concernidas.
- c. La Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos determinarán si aprueban la delegación de las competencias solicitadas en vista a los informes de dichas entidades gubernamentales y considerará, además, los siguientes factores:
 1. La naturaleza y alcance de las funciones, deberes y responsabilidades que conlleva o implica la delegación de la competencia solicitada.
 2. El efecto de la delegación sobre las normas, procedimientos y trámites, y si impide que se mantengan normas comunes o se fragmentan los procesos decisionales.
 3. Si la delegación de la competencia a un municipio o varios municipios, reservándose el Gobierno estatal ejercerla en los demás municipios, puede limitar el acceso de los ciudadanos en igualdad de condiciones a cualesquiera programas, servicios, planes, instalaciones, beneficios u otros que deban proveerse, prestarse o facilitarse por virtud de la competencia de que se trate.
 4. La necesidad y conveniencia pública de la delegación y si tendrá el efecto de aumentar el grado de complejidad del sistema gubernamental en general y de crear nuevas estructuras, entidades de supervisión, agencias u oficinas paralelas a las del Gobierno estatal.
 5. Las medidas que se adoptarán para reestructurar las agencias delegantes y para adecuarlas a la reducción de funciones y responsabilidades que implica la delegación de sus competencias o de parte de éstas a los municipios.
 6. El historial económico y financiero del municipio, su capacidad gerencial y administrativa y las instalaciones disponibles para ejercer las funciones, responsabilidades y deberes que conllevan las competencias a delegarse.
 7. Los fondos que proveerá la agencia delegante, las restricciones y normas a que estarán sujetos dichos fondos y los dineros que aportará el municipio, si algunos, así como cualesquiera otras fuentes de financiamiento.
 8. El recurso humano que se transferirá de la agencia delegante al municipio, si alguno, las condiciones para tal transferencia, las funciones que desempeñará, las normas de supervisión a que estará sujeto y los derechos y beneficios que se le garantiza.
 9. Los mecanismos, sistemas y procedimientos del Gobierno estatal para evaluar, fiscalizar y realizar las intervenciones y auditorías que sean necesarias para velar que la competencia delegada se ejerza, ejecute o desarrolle con sujeción a la política pública y a las leyes de aplicación.
 10. El término de tiempo propuesto para ejercer la delegación de competencias.

- d. La Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos podrán modificar el convenio e imponer las condiciones, requisitos y restricciones que estime convenientes o necesarios para el bien del interés público.
- e. El Primer Mandatario notificará su decisión sobre el convenio al Primer Ejecutivo Municipal con copia a la Legislatura Municipal y cuando lo apruebe acompañará el documento final con todas sus modificaciones.
- f. El Primer Ejecutivo Municipal lo someterá a la ratificación de la Legislatura Municipal, la cual deberá considerarlo en la sesión ordinaria o extraordinaria siguiente a la fecha de su presentación por dos terceras (2/3) partes del número total de sus miembros.
- g. De ratificarse, el Secretario de la Legislatura Municipal expedirá una certificación haciendo constar tal hecho e indicando la fecha de la ratificación y el número de votos a favor de la ratificación.
- h. El convenio de delegación será firmado por el jefe de agencia y el Primer Ejecutivo Municipal y la certificación de la ratificación de la Legislatura Municipal se hará formar parte de este.
- i. El convenio se revisará cada cuatro (4) años.
- j. Copia del convenio de delegación de competencias se remitirá a cada Cámara de la Asamblea Legislativa y al Departamento de Estado de Puerto Rico.

SECCIÓN 5.2.6 INCUMPLIMIENTO DEL CONVENIO

En el convenio de delegación se establecerán con meridiana claridad las consecuencias por el incumplimiento de cualesquiera de las partes de las obligaciones principales contraídas, pudiéndose disponer una penalidad económica por el incumplimiento y para su resolución. En tales casos las facultades, deberes, funciones, responsabilidades o actividades delegadas revertirán a la agencia delegante y, previa auditoría e inventario, el municipio devolverá los bienes, personal y fondos transferidos no utilizados y el Primer Mandatario o jefe de agencia podrá exigir al municipio el pago de la penalidad pactada.

SECCIÓN 5.2.7 PROHIBICIÓN DE DISCRIMEN

- a. El Primer Mandatario ni ninguna agencia podrá negarse a considerar y evaluar una solicitud de delegación de competencias debidamente presentada y documentada de acuerdo con este Capítulo y las solicitudes de todos los municipios deberán recibir trato igual.
- b. No se podrá imponer normas, criterios o condiciones arbitrarias o irrazonables a ningún municipio.
- c. Todo municipio que entienda que se le exigen normas, criterios o condiciones arbitrarias para hacerle una delegación de competencias o que se ha discriminado en su solicitud, podrá recurrir ante la Sala de San Juan del Tribunal de Primera Instancia mediante un recurso extraordinario de injunction.
- d. El municipio que promueva dicho recurso deberá alegar y probar que a otros municipios con situaciones fiscales, administrativas, poblacionales, sociales y con sistemas, procedimientos e infraestructura similares no se les ha impuesto las condiciones alegadamente arbitrarias, irrazonables.

SECCIÓN 5.2.8 COMPETENCIAS DE DESARROLLO URBANO

La delegación de transferencias de la Junta de Planificación de Puerto Rico y de la Oficina de Gerencia de Permisos sobre planeamiento y ordenamiento urbano se hará en la medida, alcance, ámbito y marco de delegación autorizado en este Reglamento y de acuerdo al procedimiento y normas dispuestos en la misma.

TÓPICO 5.3 OFICINA DE PERMISOS

SECCIÓN 5.3.1 FUNCIONES

El municipio, previo a recibir la transferencia de facultades de la Junta de Planificación o de la Oficina de Gerencia de Permisos, creará una Oficina de Permisos, cuyas funciones, entre otras, serán las siguientes:

- a. Tramitar solicitudes de autorizaciones y permisos de conformidad a las facultades transferidas al municipio mediante convenio.
- b. Mantener por cinco (5) años un expediente físico o electrónico de cada solicitud de autorización y permisos, así como de las determinaciones tomadas al respecto.
- c. Celebrar vistas públicas relacionadas con la otorgación de autorizaciones o permisos y efectuar todas las actividades incidentales a las mismas.
- d. Promover el inicio de acciones legales, ya sean administrativas o judiciales, para procesar las violaciones o querellas relacionadas con las facultades transferidas al municipio mediante convenio.
- e. En todos los casos, los permisos de usos se expedirán a la propiedad (in rem), por lo que solo se requerirá la renovación o cambio de nombre del Permiso Único para licencias según lo exige el Reglamento Conjunto vigente, a menos que cambie el uso para el que se otorgó el permiso.

SECCIÓN 5.3.2 OFICIAL DE PERMISOS

- a. La Oficina de Permisos será dirigida por el Oficial de Permisos, quien será un arquitecto o ingeniero licenciado según la legislación aplicable, o una persona de reconocida capacidad, conocimiento y con más de diez (10) años de experiencia en el área de permisos con un bachillerato en arquitectura o ingeniería.
- b. El mismo será nombrado por el Primer Ejecutivo Municipal y confirmado por la Legislatura Municipal.
- c. El Oficial de Permisos, previo a tomar una decisión discrecional sobre una facultad que se le haya transferido, requerirá la formación de un Comité de Permisos.

SECCIÓN 5.3.3 COMITÉ DE PERMISOS

- a. El Comité de Permisos constará de tres (3) miembros, uno (1) de los cuales será el Director de la Oficina de Ordenación Territorial.
- b. Los dos (2) miembros restantes serán personas de reconocida capacidad, conocimiento, y con más de cinco (5) años de experiencia en el área de permisos o un bachillerato en agrimensura, arquitectura, ingeniería o planificación.
 1. Ambos serán nombrados por el Primer Ejecutivo Municipal y confirmados por la Legislatura Municipal.

2. Estos dos (2) miembros podrán ser empleados de la Oficina de Permisos del municipio a tiempo completo o a tiempo parcial, o podrán ser voluntarios.
- c. El Primer Ejecutivo Municipal nombrará, además, un (1) miembro alterno para que pueda formar parte del Comité en caso de vacante, enfermedad, licencia con o sin sueldo, vacaciones, ausencias temporeras o inhabilidad de cualquiera de los miembros del Comité.
 1. El miembro alterno podrá ser empleado de otras dependencias municipales o podrá ser un ciudadano privado.
 2. Este miembro alterno deberá cumplir con los requisitos que dispone en este Artículo y será confirmado por la Legislatura Municipal.
- d. El Comité de Permisos evaluará las distintas autorizaciones o permisos que requieran variaciones de construcción o de instalación de rótulos y anuncios, excepciones, o determinaciones sobre usos o estructuras no conformes legales, y emitirán su recomendación escrita al Oficial de Permisos, quien decidirá la aprobación o denegación de tal acción.

SECCIÓN 5.3.4 OPERACIÓN

- a. El municipio establecerá en su presupuesto anual las asignaciones necesarias para el funcionamiento de la Oficina de Permisos.
- b. Dos (2) o más municipios en virtud de las facultades conferidas por la Ley Núm. 107-2020, podrán constituir un consorcio o cualquier tipo de alianza reconocida en esta, en la forma dispuesta en el Capítulo 5 de este Reglamento, para establecer una Oficina de Ordenación Territorial con un mismo Director o una Oficina de Permisos con un mismo Oficial de Permisos, o ambas, para proveer servicios en común, siempre que cada uno de los municipios tengan aprobados y vigentes sus respectivos planes de ordenación territorial, según lo establece el Capítulo 2 de este Reglamento.
- c. La distribución de los costos para el mantenimiento y operación de estas Oficinas se prorratearán entre los municipios participantes según disponga el acuerdo.
- d. Los Ejecutivos Municipales de los municipios concernidos con oficinas en consorcio nombrarán al Director u Oficial de las Oficinas y al Comité de Permisos.
 1. Estos nombramientos estarán sujetos a la confirmación de una mayoría del total de los miembros de las Legislaturas Municipales de los municipios que integren el consorcio.
 2. Las Legislaturas Municipales podrán celebrar vistas públicas y sesiones especiales conjuntas para la consideración y evaluación de tales nombramientos.
 3. Estas sesiones conjuntas se acordarán entre los presidentes de las Legislaturas Municipales de los municipios en consorcio y no se considerarán como una sesión ordinaria, ni una extraordinaria.
 4. Será convocada bajo la firma de los presidentes de las Legislaturas Municipales concernidas, para la fecha, hora y lugar que estos acuerden y sus demás procedimientos y trámites se regirán por las disposiciones que aplican a las sesiones ordinarias de las Legislaturas Municipales y se considerarán como tal a los efectos del pago de dietas a los Legisladores Municipales.
- e. El municipio revisará su organigrama administrativo para ubicar estas oficinas y coordinará su funcionamiento con otras oficinas de planeamiento existentes o de futura creación.

SECCIÓN 5.3.5 DECISIONES EN CASOS ESPECIALES

- a. Cuando la Oficina de Permisos evalúe un proyecto que, aunque compatible con los Planes de Ordenación aprobados, presentare características tan especiales que hiciere indeseable o dañina la aplicación de los Reglamentos y Planos de Ordenación vigentes y la aprobación del proyecto debido a factores tales como salud, seguridad, orden, mejoras públicas, uso más adecuado de los suelos, o condiciones estéticas, ambientales o de belleza natural, la Oficina de Permisos podrá, en la protección del bienestar general y tomando en consideración dichos factores, así como las recomendaciones de las entidades gubernamentales concernidas, denegar la autorización o el permiso para tal proyecto.
- b. En el ejercicio de esta facultad, la Oficina de Permisos deberá tomar las medidas necesarias para que la misma no se utilice con el propósito o resultado de obviar los Reglamentos y Planos de Ordenación vigentes en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales.
- c. En estos casos la Oficina de Permisos celebrará una vista pública antes de decidir sobre el proyecto bajo su evaluación.
- d. La Oficina de Permisos denegará tal solicitud mientras existan las condiciones desfavorables al proyecto y formulará por escrito los fundamentos para denegar la autorización de este.

SECCIÓN 5.3.6 NOTIFICACIÓN DE DECISIONES DE LA OFICINA DE PERMISOS

- a. Toda notificación de decisiones cuya facultad de evaluación se haya transferido a un municipio, se realizará en estricta conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Conjunto y la Ley 161-2009, según enmendada.
- b. Los acuerdos que requieran variaciones o excepciones y su evaluación por el Comité de Permisos se notificarán a través de una Resolución de la Oficina de Permisos que establezca las razones de su decisión.
- c. Los permisos ministeriales se notificarán a través de un permiso oficial.
- d. La Oficina de Permisos remitirá a toda entidad gubernamental, persona o funcionario interesado cuya dirección aparezca en el expediente, copia certificada de todos los acuerdos adoptados que les conciernan.

SECCIÓN 5.3.7 ELEVACIÓN DEL EXPEDIENTE

- a. La Junta de Planificación en aquellos proyectos, que determine que tienen un impacto regional no contemplado en el Plan, podrá requerir que se eleve el expediente para la consideración por la Junta de Planificación en pleno.
- b. Dicho requerimiento será mediante resolución en la que la Junta exprese los fundamentos que justifican su determinación.

SECCIÓN 5.3.8 ANULACIÓN DE DECISIÓN O ACCIÓN MUNICIPAL

- a. El municipio no tendrá facultad para tomar decisión o acción alguna sobre los casos cuya facultad de evaluación se haya mantenido en las entidades gubernamentales, aunque el caso se haya radicado en un municipio.
- b. Si el municipio toma alguna decisión o acción en dichos casos la Junta de Planificación, mediante resolución fundamentada, podrá anular la misma, en cuyo caso el municipio

podrá recurrir al Tribunal de Primera Instancia a impugnar la misma, teniendo el peso de demostrar que el asunto está enmarcado dentro de sus facultades conforme al convenio y a la ley.

- c. Estas acciones, dentro del marco legal del estatuto aplicable, se harán de acuerdo con las disposiciones de la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

SECCIÓN 5.3.9 RECONSIDERACIONES, APELACIONES Y REVISIONES DE DECISIONES DEL MUNICIPIO

- a. Una vez tomada una decisión por el municipio sobre cualquier autorización o permiso cuya consideración se haya transferido al municipio, la Junta de Planificación podrá recurrir a los foros judiciales o administrativos pertinentes para solicitar cualquier remedio en derecho que sea necesario para el fiel cumplimiento de lo dispuesto en este Capítulo.
- b. Los términos, trámites, y condiciones para las solicitudes de reconsideración, de apelación o de revisión judicial de las decisiones del municipio, serán:
 - 1. Los aplicables a las decisiones de la Oficina de Gerencia de Permisos si la competencia de que se trate se le transfirió de dicha agencia al municipio.
 - 2. Los aplicables a las decisiones de la Junta de Planificación si la competencia se le transfirió de dicha agencia al municipio.

TÓPICO 5.4 MORATORIAS

SECCIÓN 5.4.1 FACULTAD

- a. Se faculta a la Junta de Planificación y a los municipios a decretar moratorias para la suspensión total o parcial de nuevas autorizaciones o permisos de uso, construcción o instalación de rótulos o anuncios.
- b. La moratoria podrá decretarse para la elaboración o revisión total o parcial de Planes de Ordenación, según corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en este Capítulo.
- c. El municipio solo podrá decretar dichas moratorias para aquellas autorizaciones o permisos comprendidos dentro de las facultades de ordenación territorial que se le hayan transferido de acuerdo con este Capítulo.
- d. La Junta de Planificación decretará la moratoria cuando el municipio no haya recibido la transferencia de facultades sobre las autorizaciones o permisos de que se trate.

SECCIÓN 5.4.2 PROCESO PARA DECLARAR MORATORIA

El procedimiento para declarar moratoria, según corresponda, será el siguiente:

- a. **Proceso para declarar moratoria cuando el municipio no tiene las facultades de ordenación territorial:**
 - 1. Un municipio que interese elaborar o revisar un Plan de Ordenación y que no haya obtenido la transferencia total o parcial de las facultades de ordenación territorial por virtud del Artículo 6.015 de este Código podrá solicitar a la Junta de Planificación que decrete mediante resolución una moratoria para la suspensión parcial o total de nuevas autorizaciones o permisos que sean de la competencia de la Junta o de la OGPe.
 - 2. La moratoria podrá aplicarse a un área determinada o en la totalidad de su territorio y podrá conllevar la suspensión de trámites aún pendientes sobre casos radicados en

la Junta de Planificación o en la OGPe, excepto la otorgación de permisos de uso a construcciones legalmente emprendidas previo a la fecha en que entre en vigor una moratoria.

3. En los casos en que más de un municipio acuerden elaborar en conjunto un Plan de Ordenación, o revisar uno en vigor, la solicitud de moratoria deberá formularse y suscribirse por cada uno de ellos.
4. La moratoria para decretarse por la Junta de Planificación deberá cumplir con lo siguiente:
 - a) La solicitud de moratoria del municipio a la Junta de Planificación requerirá ser aprobada por la Legislatura Municipal mediante ordenanza y estar acompañada por un informe detallado y abarcador de todos los fundamentos que justifiquen la misma.
 - 1) De haber más de un municipio elaborando o revisando un Plan de Ordenación en conjunto se requerirá la aprobación de las distintas Legislaturas Municipales de los municipios envueltos.
 - 2) Dicha solicitud e informe estarán disponibles en la Casa Alcaldía, del municipio o municipios solicitantes, y en la oficina central de la Junta de Planificación para examen público.
 - b) La Junta de Planificación evaluará la solicitud y podrá solicitar información o estudios adicionales sobre aquellos asuntos que estime pertinentes, así como celebrar vistas públicas para recibir información sobre la misma.
 - c) Luego de evaluar la solicitud y toda la información recopilada, las políticas públicas, la legislación y los reglamentos aplicables, la Junta podrá emitir una resolución ordenando la moratoria según solicitada por el municipio o podrá modificarla o rechazarla en su totalidad, señalando los fundamentos en apoyo de su determinación.
 - d) La designación de una moratoria por la Junta de Planificación habrá de publicarse en por lo menos uno (1) de los periódicos de circulación general en Puerto Rico y será notificada al municipio o municipios solicitantes, según sea el caso, a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), y a las otras agencias gubernamentales concernidas.
 - e) La moratoria será puesta en vigor por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) y demás agencias concernidas.
- b. Proceso para decretar moratoria cuando el municipio tiene las facultades de ordenación territorial:**
 1. Un municipio podrá, con posterioridad a obtener total o parcialmente la transferencia de facultades de ordenación territorial de conformidad al Artículo 6.015 de este Código, ordenar una moratoria para la suspensión total o parcial de nuevas autorizaciones o permisos comprendidos dentro de las facultades que haya adquirido para elaborar o revisar un Plan de Ordenación.
 2. Dicha moratoria, que podrá aplicar a todo el territorio municipal o a una parte de este, según sea el caso, podrá conllevar la suspensión de trámites aún pendientes sobre casos radicados, excepto la otorgación de permisos de uso a construcciones legalmente emprendidas previo a la fecha en que entre en vigor una moratoria.
 3. Toda moratoria que se decrete por un municipio, y toda aquella que se decrete por más de un municipio, cuando hayan de elaborar un Plan de Ordenación conjuntamente, deberá cumplir con lo siguiente:

- a) La moratoria requerirá ser aprobada por la Legislatura Municipal mediante ordenanza y estar acompañada por un informe detallado y abarcador de todos los fundamentos que justifiquen la misma.
- b) De haber más de un municipio elaborando o revisando un Plan de Ordenación en conjunto se requerirá la aprobación de las distintas Legislaturas Municipales de los municipios envueltos.
- c) El informe se hará disponible en la Casa Alcaldía del municipio o los municipios solicitantes.

SECCIÓN 5.4.3 OTRAS CONSIDERACIONES

- 1. Toda moratoria que se ordene por virtud de este Artículo tendrá una vigencia que no podrá exceder un plazo de un (1) año y su objetivo será facilitar la preparación o revisión de los Planes de Ordenación.
- 2. La moratoria establecerá las condiciones, si algunas, que permitan eximir de sus disposiciones a ciertas obras o proyectos.
- 3. Se faculta, además, a la Junta de Planificación, de esta entenderlo deseable o necesario, a decretar moratorias, totales o parciales, para la realización o revisión de los Planes de Usos del Terreno y de sus reglamentos.

- FINAL DEL CAPÍTULO -

CAPÍTULO 6 CONSORCIOS MUNICIPALES PARA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

TÓPICO 6.1 DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 6.1.1 POLÍTICA PÚBLICA

Se declara Política Pública del Gobierno de Puerto Rico promover la participación activa de los municipios de Puerto Rico en sus áreas locales con miras a promover de forma inequívoca la participación activa de todos los municipios que sean parte o hayan formado parte de los Consorcios Intermunicipales, crear mecanismos para la atención de situaciones de emergencia y atender de forma expedita reclamos de exclusión de miembros.

SECCIÓN 6.1.2 DISPOSICIONES

La disposiciones de este Tópico serán de aplicación a todos los Consorcios Intermunicipales creados en virtud de la Ley Núm. 107-2020, estas son las siguientes:

- a. Crear alianzas intermunicipales o Consorcios que permitan a dos (2) o más municipios identificar problemas comunes, planificar y desarrollar actividades o servicios conjuntamente, a beneficio de los habitantes.
- b. Disponiéndose que los bienes necesarios para la atención de los bienes comunes antes descritos podrán ponerse bajo la administración de un fideicomiso, conforme a lo dispuesto en este Código y la Ley de Fideicomisos.
- c. La organización de los Consorcios se realizará mediante convenio suscrito por los Ejecutivos Municipales, con la aprobación de la mayoría absoluta de los miembros de cada una de las Legislaturas Municipales concernidas, entendiéndose una mayoría con más de la mitad de los votos de los miembros activos que componen el organismo en cuestión.
- d. Una vez aprobado el convenio, con la intención de constituir un Consorcio, éste tendrá existencia y personalidad jurídica propia, separada del municipio, a tenor con lo dispuesto para las sociedades en el Código Civil de Puerto Rico.
- e. Dichas disposiciones aplicarán en todo aquello que no sea contrario a las disposiciones de este Código u otras leyes locales y federales que le rigen. Las operaciones de los Consorcios estarán sujetas a la auditoría de la Oficina del Contralor de Puerto Rico.
- f. El Consorcio será administrado por una Junta de Ejecutivos Municipales, compuesta por los Primeros Ejecutivos Municipales que han suscrito el convenio.
- g. Además, toda persona trasladada, reubicada o contratada por un consorcio, que fuere empleado o funcionario de una agencia gubernamental y que fuera socio de la Asociación de Empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico por un período no menor de un (1) año podrá continuar su membresía con la Asociación.
- h. De no optar por continuar su membresía, deberá notificar por escrito dicha intención al Director Ejecutivo de la Asociación dentro de un período de sesenta (60) días a partir de la fecha del cambio.
- i. En el caso que el empleado opte por continuar su membresía, el Director Ejecutivo de la Asociación tomará las medidas necesarias para implementar los propósitos de este Artículo, a saber, coordinar con los respectivos Consorcios para la correspondiente implementación.
- j. Cada Consorcio podrá establecer un sistema autónomo para la administración de sus recursos humanos y deberán establecerlo como parte del convenio.

- k. Dicho sistema se regirá por el principio de mérito, de modo que promueva un servicio público de excelencia sobre los fundamentos de equidad, justicia, eficiencia y productividad.
- l. Para ello, los Consorcios adoptarán un reglamento uniforme de administración de recursos humanos que contenga un Plan de Clasificación de Puestos y de Retribución Uniforme, debidamente actualizado para el personal regular y de confianza; un sistema de reclutamiento, selección y reglamentación; uno de adiestramiento y evaluación de empleados y funcionarios; y, uno sobre el área de retención y cesantías.
- m. Este Plan será evaluado y requerirá de la aprobación de la Junta de Ejecutivos Municipales. La implementación de la retribución, como parte de este Plan, estará sujeta a la disponibilidad de los fondos asignados a cada Consorcio o área local.
- n. Ningún municipio, Consorcio o área local estará obligado a absorber o retener empleados que queden cesanteados por falta de fondos, ya sea por reducción o eliminación de asignaciones presupuestarias por los Gobiernos federal, estatal o municipal.
- o. En aquellos casos en que los municipios no creen consorcios, tendrá la facultad de crear alianzas intermunicipales para resolver problemas comunes o individuales de cada municipio.
- p. Las alianzas intermunicipales serán suscritas por los Ejecutivos Municipales, con la mayoría absoluta de los miembros de cada una de las Legislaturas Municipales concernidas.
- q. Las alianzas intermunicipales no tendrán personalidad jurídica propia.
- r. Crear consorcios entre municipios o alianzas intermunicipales, aunque no sean colindantes geográficamente, para entre otras posibilidades, proveer servicios administrativos, tales como administración de los recursos humanos, recaudación de ingresos, recogido y disposición de desperdicios sólidos, sistemas de emergencias médicas, oficina de planificación, oficina de programas federales, oficinas de permisos, entre otras, siempre y cuando cumplan con las leyes, reglamentos, estado de derecho vigente y normas aplicables.
- s. Disponiéndose que, no podrán crearse consorcios para las oficinas de auditoría interna.

TÓPICO 6.2 CREACIÓN

SECCIÓN 6.2.1 CONSTITUCIÓN

Dos (2) o más municipios en virtud de las facultades conferidas en este Código, podrán constituir un consorcio o cualquier tipo de alianza reconocida en la Ley Núm. 107-2020, en la forma dispuesta en este Capítulo, para establecer una Oficina de Ordenación Territorial con un mismo Director o una Oficina de Permisos con un mismo Oficial de Permisos, o ambas, para proveer servicios en común, siempre que cada uno de los municipios tengan aprobados sus respectivos planes de ordenación territorial, según lo establece el Capítulo 2 de este Reglamento.

SECCIÓN 6.2.2 ADMINISTRACIÓN

- a. La distribución de los costos para el mantenimiento y operación de estas Oficinas se prorratearán entre los municipios participantes según disponga el acuerdo.

- b. Los municipios revisarán sus organigrama administrativos para ubicar estas oficinas y coordinará su funcionamiento con otras oficinas de planeamiento existentes o de futura creación.

SECCIÓN 6.2.3 NOMBRAMIENTOS

- a. Los Ejecutivos Municipales de los municipios concernidos nombrarán al Director u Oficial de las Oficinas y al Comité de Permisos.
- b. Estos nombramientos estarán sujetos a la confirmación de una mayoría del total de los miembros de las Legislaturas Municipales de los municipios que integren el consorcio.
- c. Las Legislaturas Municipales podrán celebrar vistas públicas y sesiones especiales conjuntas para la consideración y evaluación de tales nombramientos.
- d. Estas sesiones conjuntas se acordarán entre los presidentes de las Legislaturas Municipales de los municipios en consorcio y no se considerarán como una sesión ordinaria, ni una extraordinaria.
- e. Será convocada bajo la firma de los presidentes de las Legislaturas Municipales concernidas, para la fecha, hora y lugar que estos acuerden y sus demás procedimientos y trámites se regirán por las disposiciones que aplican a las sesiones ordinarias de las Legislaturas Municipales y se considerarán como tal a los efectos del pago de dietas a los Legisladores Municipales.

SECCIÓN 6.2.4 PROHIBICIÓN DE EXCLUSIÓN

- a. Ninguna Junta de Ejecutivos Municipales, Junta Local, u otro organismo constituido al amparo de las leyes estatales y federales, podrá obstaculizar o postergar la reunión de la Junta de Ejecutivos Municipales o de la Junta Local cuando un municipio haya reclamado su derecho de formar parte de la Junta de Ejecutivos Municipales del Consorcio y de tener participación en la formación, funcionamiento y manejo relacionados a dicho Consorcio.
- b. El solo hecho de que determinado municipio haya pertenecido a un Consorcio le da acción legitimada para, mediante notificación por escrito, exigir a los miembros que componen la Junta de Ejecutivos Municipales, la celebración inmediata de reuniones extraordinarias dentro del término de cinco (5) días laborables para su inclusión en el organismo.
- c. La omisión de incluir a un municipio, conforme lo establece este Código, dará lugar a que cualquiera de los miembros de la Junta de Ejecutivos Municipales pueda reclamar la nulidad de los procesos celebrados, con la exclusión de los municipios que tienen interés legitimado en lo que concierne a dicho Consorcio.
- d. La reunión celebrada en cumplimiento con este Artículo será vinculante, como si hubiese sido celebrada por todos los miembros que se convocaron.
- e. Una vez planteada la solicitud formal de inclusión, los miembros excluidos quedarán incorporados con el voto de la mayoría de los presentes en la antes mencionada convocatoria.
- f. Los municipios que ingresen al Consorcio por reclamo tendrán un derecho estatutario de realizar auditorías, dentro del término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de su ingreso.

- FINAL DEL CAPÍTULO -

