**GOBIERNO DE PUERTO RICO**
**OFICINA DEL INSPECTOR GENERAL DE PERMISOS**
**San Juan, Puerto Rico**

# ORDEN ADMINISTRATIVA NÚM. OA-OIGPE-2011-01

## ADOPCIÓN DE MEDIDAS TRANSITORIAS Y SOLICITUD DE INFORMACIÓN A LOS MUNICIPIOS AUTÓNOMOS CON JERARQUÍA DE LA I A LA V

**POR CUANTO:** De acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos", se ha desarrollado un nuevo sistema administrativo de evaluación, revisión y fiscalización de permisos compuesto por tres (3) nuevas agencias, la Oficina de Gerencia de Permisos ("OGPe"), la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos ("Junta Revisora"), y la Oficina del Inspector General de Permisos ("OIGPe"). Estas agencias reemplazarán las estructuras organizacionales de la Administración de Reglamentos y Permisos ("ARPe") y la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones ("JACL") y funcionarán de manera integrada para asegurar el pleno cumplimiento con la política pública enunciada y lograr un sistema integrado de permisos.

**POR CUANTO:** Los Capítulos VII, X, XIV, XVI, XVII de la Ley Núm. 161, *supra*, contienen gran parte de los deberes, responsabilidades y obligaciones de la Oficina del Inspector General de Permisos, organismo independiente dentro de la Rama Ejecutiva con los poderes fiscalizadores conferidos por la propia Ley y los Reglamentos adoptados a su amparo. Entre ellas se encuentra la facultad de fiscalizar el cumplimiento de las determinaciones finales, permisos y certificaciones emitidas por la Oficina de Gerencia de Permisos, los Profesionales Autorizados y los

Inspectores Autorizados; investigar y procesar las querellas de fiscalización de cumplimiento referidas por los Municipios Autónomos con jerarquía de la I a la V; y auxiliar a la Junta de Planificación en la fiscalización de la administración de las facultades de ordenación territorial de los municipios; solicitar la revocación de una determinación final o la paralización de obra de construcción o uso ante el Tribunal de Primera Instancia; y decretar el cierre inmediato de un establecimiento comercial que violente una ley o reglamento que administra la Oficina de Gerencia de Permisos.

**POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 del 30 de Agosto de 1991, según enmendada, dispone en su Artículo 13.012, que los municipios podrán

> *"…solicitar al Gobernador la transferencia de ciertas facultades de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos sobre la ordenación territorial, incluyendo querellas.…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....Al transferir una facultad se transferirá además la facultad de atender, denunciar, resolver y procesar las querellas y violaciones relacionadas a dicha facultad."*

**POR CUANTO:** Una vez transferidas las facultades a los Municipios Autónomos, se le transfieren las facultades legales de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ahora Oficina de Gerencia de Permisos) para promover el cumplimiento e implantación de la reglamentación vigente sobre el uso del suelo. Como tal, el Municipio queda autorizado a instar los recursos legales necesarios para atender, denunciar, procesar y resolver las querellas sobre las violaciones de uso y construcción relacionadas con las facultades o competencias transferidas. Ley Núm. 81, *supra*, Art. 13.017. Queda de cada Oficina de Permisos

de los Municipios Autónomos, entonces, "*[p]romover 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.*" Ley Núm. 81, *supra*, Art. 13.013.

**POR CUANTO:** El Art. 13.012 dispone, además, que "*[e]n los casos en que un municipio haya adquirido las transferencias hasta la Jerarquía V inclusive, todas las solicitudes de autorización o permiso, incluyendo las reservadas por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, se radicarán ante la Oficina de Permisos del municipio. Dicha Oficina, después de examinar el expediente, 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*".

**POR CUANTO:** Aunque aquellos Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V que así lo hayan solicitado con anterioridad a la vigencia de la Ley Núm. 161, *supra*, estén facultados de investigar sus propias querellas en virtud del Convenio de Transferencia de Jerarquías de cada uno, la Ley Núm. 161, *supra*, permite la colaboración entre los Municipios Autónomos y la Oficina del Inspector General de Permisos para lograr la fiscalización efectiva de obras de construcción y uso de terreno.

**POR CUANTO:** La Ley Núm. 161, *supra*, en sus Artículos 14.1 y 14.4, establece que cualquier persona podrá presentar una querella alegando una violación de ley o reglamento ante la Oficina del Inspector General de Permisos. Sin embargo, en aquellos casos en que la

propiedad en controversia esté ubicada en un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, la querella deberá ser presentada ante dicho Municipio y la misma deberá ser investigada dentro del término de quince (15) días laborables de recibida la misma.

**POR CUANTO:** No obstante, la Ley Núm. 161, *supra*, en su Artículo 14.4, expresamente permite que los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V refieran estas querellas al Inspector General de Permisos para que se investigue la misma.

**POR CUANTO:** Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V también podrán solicitar, a tenor con el Artículo 10.10 de la Ley Núm. 161, *supra*, que la Oficina del Inspector General de Permisos emita Órdenes de Cierre Inmediato de Establecimientos Comerciales.

**POR CUANTO:** La Ley Núm. 161, *supra*, mantuvo inalterada la política pública enunciada en el Capítulo XIII de la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, Ley Núm. 81, *supra*. Sin embargo, el Artículo 18.3 de la Ley Núm. 161, *supra*, expresamente dispone que:

> *"[c]ualquier orden administrativa, carta circular, memorando o documento interpretativo de….los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, sobre cualquier asunto cubierto por esta Ley deberá ser evaluado y enmendado, según corresponda, dentro de los términos previstos para la aprobación y adopción de los reglamentos creados al amparo de esta Ley. Cualquier orden administrativa, carta circular, memorando o documento interpretativo que sea inconsistente con las disposiciones de esta Ley o los reglamentos que se adopten al amparo de la misma, ésta carecerá de validez y eficacia."*

**POR CUANTO:** En cuanto al término para realizar dicha evaluación y cambios, el Artículo 18.7 de la Ley Núm. 161, *supra*, indica que:

> "Dentro del término de ciento ochenta (180) días contados a partir de que entre en vigor esta Ley,…todos los…municipios… revisarán, enmendarán o derogarán sus reglamentos administrativos, órdenes administrativas, memorandos estableciendo

> procedimientos, políticas y formularios de permisos con la intención de simplificar, aclarar y reducir los procesos de permisos para atemperarlos a la política pública establecida mediante esta Ley...Esta revisión tiene que eliminar aquellas deficiencias o inconsistencias que no permitan el fiel y total cumplimiento de los fines y disposiciones de esta Ley..."

**POR CUANTO:** Ante este nuevo estado de Derecho, es importante establecer medidas que aporten a la coordinación efectiva entre los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V y la Oficina del Inspector General de Permisos.

**POR CUANTO:** El Artículo 19.13 de la Ley Núm. 161, *supra*, dispone que el Gobernador, o la persona en quien él delegue, tendrá facultad para adoptar aquellas medidas transitorias y tomar las decisiones necesarias para que se efectúe la transferencia ordenada por dicha Ley sin que se afecten los servicios ni la programación normal de las funciones transferidas.

**POR CUANTO:** El Gobernador de Puerto Rico, Hon. Luis G. Fortuño Burset, mediante la Orden Ejecutiva OE-2010-037, delegó dicha facultad en el Inspector General de Permisos, de manera que se efectúe la transferencia ordenada a las nuevas estructuras.

**POR CUANTO:** Parte de esta transferencia ordenada incluye garantizar la más eficiente fiscalización de cumplimiento e investigación de querellas sobre permisos, certificaciones, autorizaciones y otras determinaciones finales relacionadas a obras o usos de terreno.

**POR TANTO:** Yo, Jennifer Mayo Mirabal, Inspector General de Permisos, en virtud de los poderes que me confiere la Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009 y la Orden Ejecutiva OE-2010-037, por la presente **ORDENO** lo siguiente:

**PRIMERO:** La Junta de Planificación deberá notificar a la Oficina del Inspector General de Permisos sobre las transferencias de

facultades y jerarquías adquiridas por cada Municipio, con copia digital del Convenio de Transferencia de Facultades aprobado para cada uno.

**SEGUNDO:** Todo Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V deberá remitir un informe a la Oficina del Inspector General de Permisos indicando:

a. Cuáles querellas están fuera del ámbito de la jurisdicción municipal, si alguna, de acuerdo al Convenio de Transferencia de Facultades vigente, la Ley Núm. 81, *supra*, y cualquier otra Ley o Reglamento aplicable.

b. Si desea delegar en la Oficina del Inspector General de Permisos la investigación de querellas en su Municipio, a tenor con el Artículo 14.4 de la Ley Núm. 161, *supra.*, o si por el contrario desea mantener dicha facultad.

c. Si desea solicitar, a tenor con el Artículo 10.10 de la Ley Núm. 161, *supra*, que la Oficina del Inspector General de Permisos emita Órdenes de Cierre Inmediato de Establecimientos Comerciales en su Municipio.

De no recibir este informe, se entenderá que el Municipio no desea delegar en la Oficina del Inspector General de Permisos la investigación de Querellas o la emisión de Órdenes de Cierre Inmediato de Establecimientos Comerciales y que, por el contrario, el Municipio atenderá estos asuntos desde su propia Oficina de Permisos.

**TERCERO:** Una vez recibidos estos Informes, y de haber la necesidad para ello de acuerdo a las solicitudes presentadas, la Oficina del Inspector General de Permisos suscribirá Acuerdos de

Fiscalización y Cumplimiento con los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, detallando claramente las obligaciones y facultades de cada una de las partes. Dichos Acuerdos podrán incluir delegaciones parciales, programas de cooperación y programas pilotos, entre otros, para coordinar de manera efectiva los esfuerzos de fiscalización de los Municipios Autónomos y de la Oficina del Inspector General de Permisos.

**CUARTO:** Hasta tanto sean suscritos dichos acuerdos, y por quedar fuera del ámbito de acción de la Oficina del Inspector General de Permisos a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 161 y la Ley Núm. 81, *supra*:

a. La Oficina del Inspector General de Permisos no recibirá ninguna Querella sobre propiedades ubicadas en Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V. Estas Querellas serán presentadas ante dichos Municipios y las mismas serán investigadas según dispone la Ley Núm. 81, *supra*, y el Capítulo XIV de la Ley Núm. 161, *supra*.

b. A tenor con el Artículo 13.012 de la Ley Núm. 81, *supra*, un municipio que haya adquirido las transferencias hasta la Jerarquía V inclusive, recibirá todas las querellas, incluyendo las relacionadas a autorizaciones o permisos reservados para la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos. El Municipio, después de examinar la Querella, en aquellos casos cuya facultad de consideración sea de las agencias centrales, presentará una Querella ante la Oficina del Inspector General de Permisos en un período que no excederá de los diez (10) días siguientes a la fecha de radicación de la Querella original

ante el Municipio.

c. La Oficina del Inspector general de Permisos no intervendrá en operativos de fiscalización y cumplimiento, ni expedirá órdenes de cierre de establecimientos comerciales en Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V.

**QUINTO:** Esta Orden Administrativa de manera alguna limita o menoscaba las facultades de la Oficina del Inspector General de Permisos de realizar las auditorías, proyectos especiales de investigación o cualquier otra acción que sea necesaria para llevar a cabo y cumplir con sus obligaciones ministeriales a la luz de la Ley Núm. 161, *supra*, y los reglamentos adoptados a su amparo.

**SEXTO:** Esta Orden Administrativa no tiene como propósito crear derechos sustantivos o procesales a favor de terceros, exigibles ante foros judiciales, administrativos o de cualquier otra índole, contra el Gobierno de Puerto Rico o sus agencias, oficiales, funcionarios o empleados.

**SÉPTIMO:** Las disposiciones de esta Orden Administrativa son independientes y separadas una de otras y si un tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, sección, disposición u oración de esa Orden Administrativa, la determinación a tales efectos no afectará la validez de las disposiciones restantes, las cuales permanecen el pleno vigor.

**OCTAVO:** Esta Orden Administrativa entrará en vigor inmediatamente.

**NOVENO:** Esta Orden Administrativa se mantendrá copia fiel y exacta de la misma en el portal de la Oficina del Inspector General de Permisos mientras la misma esté vigente.

**DECIMO:** Esta Orden debe ser notificada inmediatamente a la Junta de Planificación, a la Oficina de Gerencia de Permisos, a la Junta Revisora de Permisos y Usos de Terreno y a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V.

**POR TODO LO CUAL,** suscribo y expido la presente Orden Administrativa, Núm. OA-OIGPE-2011-01, estampando en ella mi firma, en San Juan, Puerto Rico, hoy, 21 de enero de 2011.

**Lcda. Jennifer Mayo Mirabal**
Inspector General de Permisos
Oficina del Inspector General de Permisos
PO Box 41266 San Juan PR 00940-1266
www.sip.pr.gov