



GOBIERNO DE PUERTO RICO

JUNTA DE PLANIFICACIÓN DE PUERTO RICO

Un sistema de inspecciones proactivo es esencial para promover el cumplimiento voluntario de las leyes, reglamentos y códigos de construcción vigentes.

GUÍA PARA EL PROCEDIMIENTO DE INSPECCIONES MOTU PROPRIO

FECHA: 8 DE DICIEMBRE DE 2021



Contenido

- I. Introducción**
- II. Objetivo**
- III. Base Legal**
- IV. Procedimiento**
 - A. Evaluaciones**
 - B. Asignación de Recursos**
 - C. Inspecciones Motu Proprio**
 - 1. Visita Inicial**
 - 2. Informe de Inspección**
 - D. Notificaciones**
 - 1. Aviso de Cortesía**
 - 2. Carta de Seguimiento**
 - 3. Carta de Extensión Única de Término**
 - 4. Aviso de Presentación de Querella Motu Proprio**
 - 5. Notificación de Conformidad**
 - 6. Notificación de Legalización**
- V. Escenarios que Representen Peligro Inminente**
 - A. Protocolo para atender Casos de Peligro Inmediato durante el Procedimiento de Inspecciones Motu Proprio**
 - 1. Disposiciones Generales**
 - 2. Inspección**
 - 3. Junta de Planificación**
 - 4. Grupo Intergubernamental**
 - B. Notificación de Peligro Inminente**
- VI. Anejos**
 - A. Aviso de Cortesía**
 - B. Carta de Seguimiento**
 - C. Carta de Extensión Única de Término**
 - D. Aviso de Presentación de Querella Motu Proprio**
 - E. Notificación de Conformidad**
 - F. Notificación de Legalización**
 - G. Notificación de Peligro Inminente**



GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

I. Introducción

En los últimos años Puerto Rico se ha visto afectado por diversas catástrofes atmosféricas que han tenido un gran impacto en su infraestructura. Tras el paso de los huracanes Irma y María, la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (“FEMA”, por sus siglas en inglés) llevó a cabo evaluaciones preliminares sobre los daños causados revelando que un gran volumen de las estructuras existentes son construcciones informales que no cumplen con los códigos de construcción. Asimismo, las evaluaciones demostraron que las residencias construidas de manera informal fueron más vulnerables y tuvieron mayores daños que las que cumplen con dichos códigos.

Como parte de los trabajos de recuperación posterior a la Declaración Federal de Desastre por el paso del huracán María, FEMA le designó fondos federales al Gobierno de Puerto Rico mediante el Programa de Subvenciones para Mitigación de Riesgos (“HMGP”, por sus siglas en inglés) con el propósito de reforzar las tareas de cumplimiento con las leyes y reglamentos relacionados al uso de los suelos y la construcción, fomentando la utilización efectiva de los Códigos de Construcción, el Reglamento Conjunto y el Reglamento de Áreas Inundables para lograr reducir la construcción informal en la isla, mitigar riesgos, y formar un Puerto Rico más resistente y preparado ante eventos catastróficos futuros.

A través del Programa de Cumplimiento de Códigos, la Junta de Planificación (en adelante, la “Junta”) se encuentra implementando un proyecto llamado “Construye Seguro” que consiste en varias iniciativas dirigidas a educar, orientar y reforzar el cumplimiento de la normativa aplicable. Entre estas iniciativas, se encuentra poner en práctica un sistema proactivo de inspecciones con un enfoque preventivo y correctivo. Esto, con el fin de mitigar riesgos y motivar a los ciudadanos para que cumplan con los códigos de forma voluntaria, y evitar tener que tomar una acción administrativa para conseguirlo.

II. Objetivo

Debido al creciente riesgo de desastres naturales causados por los cambios climáticos, es esencial que el gobierno y las comunidades se enfoquen en la resiliencia como prioridad. Tanto el Reglamento Conjunto, el Código de Construcción, como toda la legislación relacionada al uso de los suelos y la construcción en Puerto Rico, son piezas claves en los esfuerzos para fortalecer la resiliencia de la isla. En virtud de lo anterior, la Junta estará llevando a cabo inspecciones motu proprio, entendiéndose, sin la necesidad de que medie una solicitud de querrela a estos efectos, estableciendo como prioridad aquellas estructuras que recibieron fondos de las aseguradoras para atender los daños causados por los huracanes Irma y María, así como aquellas zonas que sean propensas a mayor riesgo de inundaciones, erosión de terrenos, posible colapso, o cualquier otro riesgo que represente una amenaza inmediata para la salud, la seguridad pública o la calidad ambiental.

El objetivo de la presente Guía es ayudar a los inspectores de cumplimiento de la Junta (también denominados como agentes de permisos) a ejercer sus funciones, proporcionándoles información práctica en un formato sencillo que sigue una metodología propuesta para llevar a cabo las inspecciones de las propiedades que formarán parte de este proyecto.



III. Base Legal

El Código de Construcción de Puerto Rico regula la planificación, diseño, edificación y el mantenimiento de todo tipo de edificios y estructuras. Además, establecen los requisitos mínimos y estándares de construcción para salvaguardar la vida y la seguridad de los ciudadanos.

Por su parte, el “Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo, Usos de Terrenos y Operación de Negocios” (en adelante, el “Reglamento Conjunto”), tiene el propósito de detallar el sistema unificado de información relacionado al desarrollo y uso de terrenos, conforme a la política pública esbozada en la “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, Ley 161-2009, según enmendada, a través de normas claras, objetivas y uniformes para el manejo ágil y eficaz de procesos, consolidando en un solo lugar, en un orden lógico y sin duplicación innecesaria, todas las reglas aplicables a los mismos.

La Ley 161-2009, *supra*, faculta a la Junta a fiscalizar motu proprio obras o usos llevados a cabo sin las autorizaciones pertinentes. El referido estatuto dispone que, la Junta o a quien ésta delegue, puede entrar, acceder y examinar cualquier pertenencia, incluyendo, pero sin limitarse a, los establecimientos, los locales, el equipo, las instalaciones y los documentos de cualquier persona, entidad, firma, agencia, negocio, corporación o instrumentalidad gubernamental sujeta a su jurisdicción, con el fin de investigar o inspeccionar el cumplimiento con las leyes y los reglamentos aplicables.

De igual forma, la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”, Ley 38-2017, según enmendada, establece en lo pertinente, que las agencias podrán realizar inspecciones para asegurarse del cumplimiento de las leyes y reglamentos que administran y de las resoluciones, órdenes y autorizaciones que expidan, sin previa orden de registro o allanamiento, en los siguientes casos: (a) En casos de emergencias, o que afecten la seguridad o salud pública; (b) al amparo de las facultades de licenciamiento, concesión de franquicias, permisos u otras similares; (c) en casos en que la información es obtenible a simple vista o en sitios públicos por mera observación.

IV. Procedimiento

A. Evaluaciones

Como parte de los procedimientos, la Junta estará llevando a cabo evaluaciones a través de toda la isla para poder identificar aquellas áreas que requieran atención inmediata, y coordinar las inspecciones conforme a la necesidad de cada sector. Para estos fines, la agencia podrá considerar los resultados de evaluaciones previas, estadísticas y toda data recolectada por cualquier fuente de confiabilidad, incluyendo datos provistos por otras agencias reglamentadoras, como la Oficina del Comisionado de Seguros. Asimismo, podrá solicitar la información que entienda necesaria tanto a los Municipios, como a las Entidades Gubernamentales Concernidas.

B. Asignación de Recursos

Los inspectores y otros profesionales recopilarán información actualizada a través de inspecciones físicas y a distancia de las propiedades en cada comunidad que se les designe. Estos datos ayudarán a obtener información vigente del estado de las estructuras que permita identificar las áreas de necesidad y cumplimiento.

El inspector deberá llevar un registro de las propiedades sujetas a inspección por zona designada. La Junta le asignará un número de identificación a los casos que surjan como resultado de las inspecciones realizadas. Para cada uno de estos casos se creará un expediente digital que deberá contener todos los documentos relacionados a este procedimiento.

C. Inspecciones Motu Proprio

1. Visita Inicial

- El inspector ubicará el área que le fue designada, a través de los mapas de zonificación y las herramientas que le provea la agencia.
- Se establecerá un mínimo y un máximo de inspecciones por día, tomando en cuenta que estas deben culminar a más tardar las 5:00 pm.
- Procederá a visitar el lugar y hará un recorrido por el área para identificar aquellas propiedades que puedan presentar algún riesgo y tomarlas como punto de partida. Ejemplos de factores a considerar:
 - Si es una zona marítima, se comenzará por aquellas que estén localizadas con mayor proximidad al mar;
 - Si es una zona montañosa, se deberá comenzar por aquellas que estén propensas a riesgo de erosión;
 - Propiedades ubicadas en zonas inundables;
 - Estructuras construidas sobre vigas o que contengan adiciones, extensiones, aumentos o variaciones en tamaño de los elementos estructurales o de aquellos elementos, que, aunque no son estructurales, afectarían el comportamiento dinámico de la estructura en casos de sismos;
 - Edificaciones que a simple vista representen un peligro a la salud, seguridad o al medio ambiente;
 - Estructuras identificadas previamente mediante una base de datos de la Junta;
 - Otros.
- Luego continuará con las demás propiedades hasta alcanzar el máximo de inspecciones predeterminado.
- Al identificar la propiedad objeto de inspección, el inspector procurará al propietario u ocupante para informarle sobre el propósito de su visita.
- Durante este contacto inicial, se orientará al ciudadano sobre el proyecto “Construye Seguro” y la importancia del cumplimiento con la normativa aplicable al uso, construcción y desarrollo de los suelos.
- Con el consentimiento del propietario u ocupante, el inspector entrará a la propiedad y realizará la inspección ocular.
- Si la persona le niega al inspector el acceso a su propiedad, el inspector lo notificará a su supervisor y redactará un relato sobre lo sucedido para efectos de registro.

- En estos casos, la Junta podrá acudir al Tribunal de Primera Instancia para solicitar una orden de entrada a la propiedad.

2. Informe de Inspección

- Luego de realizar las inspecciones, el inspector deberá preparar un informe que incluirá toda la información técnica pertinente a las observaciones, incluyendo, pero sin limitarse, a lo siguiente:
 1. Fecha y hora de la inspección;
 2. Nombre completo de la persona entrevistada;
 3. Indicar si la persona entrevistada ocupa la estructura en calidad de dueño, inquilino o encargado al momento de la inspección, o si se desconoce esta información;
 4. Dirección física y postal, correo electrónico, y número(s) de teléfono(s);
 5. Identificación del lugar de la inspección, incluyendo ubicación exacta y número de catastro, preferiblemente georreferenciado al sistema de coordenadas North American Datum de 1983 (NAD 83) o cualquier otro sistema que la Junta determine;
 6. Descripción de las observaciones del inspector durante la inspección que incluya, pero sin limitarse a, según aplique:
 - a. Descripción de estructuras existentes, además de una descripción de cualquier obra no autorizada o en incumplimiento, si alguna, con el detalle de la especificación de los parámetros de diseño y construcción observados;
 - b. Descripción del uso observado en la propiedad (residencial, comercial, industrial, otros);
 - c. Identificar los permisos de la propiedad, si alguno;
 - d. En los casos de obras no autorizadas, el inspector indicará el tipo de permiso que debió haberse obtenido previo a la construcción de la obra y las disposiciones legales y reglamentarias que requieren la obtención de dicho permiso;
 - e. Fotos de la propiedad;
 - f. Croquis de la propiedad identificando el área de incumplimiento, si alguna;
 - g. Una relación detallada de la información y los hallazgos obtenidos mediante la inspección;
 - h. Descripción de la orientación brindada al propietario o encargado al momento de la visita inicial.

D. Notificaciones

1. Aviso de Cortesía

- En caso de haber identificado violaciones reglamentarias o incumplimiento con los códigos durante la inspección inicial, la Junta le notificará al dueño o encargado de la propiedad una primera notificación o “Aviso de Cortesía”.

- Este primer aviso será notificado dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de la inspección inicial.
- El aviso contendrá un resumen de las deficiencias, las violaciones o el incumplimiento observado, las disposiciones reglamentarias infringidas, la información de contacto de las agencias pertinentes para orientación sobre los procedimientos a seguir.
- Se le informará al dueño o encargado, que dentro de noventa (90) días desde la inspección, la Junta realizará esfuerzos de seguimiento para corroborar el estatus del proceso de legalización.
- Se informará, además, que dentro de dicho término la persona podrá presentar Evidencia de Cumplimiento; haber corregido las violaciones o de haber completado el proceso de legalización ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), la Oficina de Permisos de un Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a las III, o un Profesional Autorizado (“Entes de Trámite”).
- En los casos donde la parte que reciba el Aviso de Cortesía impugnara por escrito el contenido de este, la Junta procederá a evaluar los méritos de la impugnación y dicho análisis podrá dar paso a los siguientes escenarios:
 - Se confirma que hubo un error en el proceso y que el Aviso de Cortesía se emitió erróneamente: Se deberá emitir una Notificación de Conformidad.
 - En los casos donde sea necesario una investigación o inspección adicional para atender los argumentos presentados,
 - si se confirmara que no procedía el Aviso de Cortesía, se emitirá una Notificación de Conformidad;
 - si se confirman los hallazgos contenidos en el Aviso de Cortesía, la Junta notificará una Carta de Seguimiento atendiendo los planteamientos presentados en la impugnación y apercibirá al propietario que cuenta con las siguientes alternativas: (i) continuar con los procedimientos bajo el procedimiento informal y presentar evidencia que sustente sus alegaciones dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la notificación de la misiva o; (ii) someterse al procedimiento formal mediante el cual la Junta radicará una querella motu proprio en SBP y procederá a emitir una Notificación de Hallazgos y Orden de Mostrar Causa.
 - Transcurrido el término provisto sin que se presente la evidencia requerida, la Junta procederá con la radicación de la querella.
 - En los casos donde la parte que reciba el Aviso de Cortesía solicitara una vista administrativa, se notificará una Carta de Seguimiento atendiendo la solicitud e informándole al propietario que para poder concederle una vista de forma tal que garantice las garantías mínimas procesales, deberá someterse al procedimiento formal mediante la radicación de una querella motu proprio en SBP y que designará a un oficial examinador para atender el caso (en estos casos el Aviso de Cortesía servirá de notificación interlocutoria para propósitos del expediente).

2. Carta de Seguimiento

- Transcurrido los noventa (90) días de haberse realizado la inspección, y de no haberse recibido Evidencia de Cumplimiento, el inspector deberá verificar en las bases de datos de la Junta y la OGPe para confirmar si hay evidencia de algún trámite correctivo.
- De encontrar que se corrigieron los señalamientos, la Junta procederá a notificar la “Notificación de Legalización”.
- De lo contrario, la Junta emitirá una segunda notificación o “Carta de Seguimiento”.
- En la Carta de Seguimiento, se volverá a proveer la orientación necesaria para atender las violaciones y lograr el cumplimiento.
- En esta ocasión, se le requerirá al dueño, o encargado de la propiedad, que presente Evidencia de Cumplimiento dentro de los noventa (90) días contados a partir de la notificación de la Carta de Seguimiento y se informará que dicho término es improrrogable.
- Se le apercibirá al propietario, que, de no recibir la Evidencia de Cumplimiento dentro del término provisto, la Junta podrá realizar una segunda inspección para corroborar el estatus de las deficiencias indicadas en la propiedad y/o presentar una querella formal motu proprio para su adjudicación.

3. Carta de Extensión Única de Término

- En los casos en los cuales la persona, previo a que se cumpla el término inicial de ciento ochenta (180) días, solicite una extensión de término para legalizar y demuestre con evidencia fehaciente haber (i) comenzado el trámite ya sea ante la OGPe, la Oficina de Permisos de un Municipio, un Profesional Autorizado o (ii) contratado un profesional para asistirle en el trámite, la Junta tendrá la discreción de concederle una prórroga que no deberá exceder los seis (6) meses contados a partir desde la fecha de su notificación.
- Dicha prórroga le será informada al solicitante mediante una “Carta de Extensión Única de Término” que contendrá las mismas advertencias de la Carta de Seguimiento, con respecto a las consecuencias de incumplir con el término adicional provisto.

4. Aviso de Presentación de Querella Motu Proprio

- De no recibir la Evidencia de Cumplimiento requerida, la Junta procederá conforme a lo apercibido y le notificará al propietario un “Aviso de Presentación de Querella Motu Proprio”.
- En el aviso de querella, se incluirá un resumen del tracto procesal y se informará que la Junta estará llevando a cabo la presentación, tramitación y adjudicación de una querella motu proprio.

5. Notificación de Conformidad

- Si durante la inspección realizada no se encontraran violaciones, el informe del inspector deberá incluir esta información junto con el resto de los datos requeridos.
- En estos casos, la Junta le notificará al dueño o encargado de la propiedad una “Notificación de Conformidad” y dará por terminada la investigación.

6. Notificación de Legalización

- Luego de transcurrido los noventa (90) días de haberse realizado la inspección de la propiedad, y de no haberse recibido Evidencia de Cumplimiento, el inspector deberá corroborar el estatus del caso.
- De encontrar que se corrigieron los señalamientos, la Junta procederá a emitir la “Notificación de Legalización”, haciendo constar el cumplimiento del propietario y dará por terminada la investigación.
- Asimismo, cuando se reciba Evidencia de Cumplimiento dentro del término dispuesto en la Carta de Seguimiento, o durante el término adicional provisto, la Junta emitirá una “Notificación de Legalización” y dará por terminada la investigación.

V. Escenarios que Representen Peligro Inminente

Se establecerá un Comité para atender aquellos casos que representen riesgo de peligro inminente a la salud o la seguridad de las personas identificados durante las inspecciones motu proprio realizadas por los inspectores de conformidad con el siguiente protocolo.

A. Protocolo para atender Casos de Peligro Inmediato durante el Procedimiento de Inspecciones Motu Proprio

1. Inspección

- Cuando de la inspección surja que existe riesgo de peligro grave, inminente e inmediato a la salud o la seguridad de las personas, y que tal riesgo no pueda evitarse sin tomar acción inmediata, el inspector de cumplimiento deberá recopilar toda la información necesaria y notificarlo a la brevedad posible a su supervisor para que se canalice a través del Comité.
- El informe de inspección deberá contener la información identificada en el inciso C (2) de la Sección IV de estas guías.
- Asimismo, deberá describir de forma detallada aquellas condiciones observadas que pudieran poner en riesgo inminente la vida, salud y seguridad de las personas. Por ejemplo:
 - i. Daños significativos en elementos estructurales;
 - ii. Presencia de grietas, hundimiento, deslizamiento o cualquier anomalía en el terreno sobre el cual se construyó la propiedad;

- iii. Edificaciones cuyo incumplimiento con los parámetros de diseño y/o construcción representen situaciones de peligro;
- iv. Cualquier otro tipo de condición que pueda ser desfavorable o perjudicial a la salud, seguridad o al bienestar general y que pueda representar un riesgo de pérdida de vida y propiedad.

2. Junta de Planificación

- La Junta creará un comité interno para atender los casos que sean clasificados como “casos de peligro inminente”.
- Dicho comité será identificado como “Comité de Evaluación de Riesgos” (en adelante el “Comité”), y estará compuesto por miembros de la Junta, el Oficial Auditor de Permisos, el director del Negociado de Querellas, supervisores de los agentes (inspectores), director de la Oficina de Asuntos Legales y cualesquiera otros miembros que la Junta designe para dicho propósito. El Comité contará con la asesoría legal de los abogados asignados a cada caso particular.
- Una vez el personal de la Oficina de Querellas advenga en conocimiento de la situación que representa peligro inminente, referirá el asunto al Comité para su debida atención.
- El Comité evaluará el caso a la brevedad posible y procederá conforme a la urgencia que amerite.
- Si el Comité confirma la existencia de un peligro alertará al propietario y de entenderlo necesario, recomendará que se tomen medidas cautelares, incluyendo: desalojar la propiedad temporariamente; no utilizar el área damnificada; eliminar cualquier objeto de fácil remoción; o cualquier otra medida de esta índole.
- El Comité podrá tomar medidas preventivas como:
 - i. referir los casos a las agencias con injerencia en los asuntos de salud y seguridad pública, para que tomen las acciones que entiendan pertinentes.
 - ii. solicitar a organizaciones sin fines de lucro, el Colegio de Ingenieros o el Colegio de Arquitectos, que envíe a ingeniero u otro profesional capacitado, para que lleve a cabo una evaluación de los daños en la propiedad objeto del peligro y rinda el correspondiente informe;
 - iii. referir la situación al Departamento de Seguridad Pública de Puerto Rico para atención inmediata;
 - iv. cualquier acción que entienda necesaria para salvaguardar la salud y seguridad de las personas.

B. Notificación de Peligro Inminente

- En aquellos casos en los cuales el Comité determine que existe riesgo de peligro inminente a la salud o la seguridad de las personas, y que tal riesgo no pueda evitarse sin tomar acción inmediata, la Junta emitirá una “Notificación de Peligro Inminente” informando al propietario sobre los hallazgos encontrados por el inspector; el peligro identificado; las medidas que se estarán recomendando o tomando para atender la situación.

- Cuando el Comité determine necesario referir el caso a alguna entidad gubernamental, la Junta incluirá una copia de esta notificación, junto con cualquier otro documento que considere pertinente al diligenciar el referido.
- La Notificación de Peligro Inminente se notificará inmediatamente a la parte afectada, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.
- Si por alguna razón el peligro dejase de existir, la Junta podrá continuar atendiendo el caso mediante el procedimiento establecido en la Sección IV de estas guías.

VI. MANEJO INTERNO DE LAS NOTIFICACIONES

Todos los casos inspeccionados requerirán un expediente digital y un informe de inspección, y deberán referirse equitativamente a los abogados de la Oficina de Asuntos Legales de la JP o a aquellos contratados bajo el Grant de “Code Enforcement” para la revisión del contenido del expediente y la redacción de las notificaciones correspondientes.

Una vez se asigne un expediente a una de las Firmas de abogados, estos serán responsables de lo siguiente:

- Redactar la notificación inicial (i.e., Aviso de Cortesía o Notificación de Conformidad), sujeto a que surja claramente del informe de inspección los elementos necesarios para su redacción.
- Comunicarse con el inspector y/o su supervisor si surgen dudas en el expediente y/o informe de inspección para dilucidarlas y dar paso a la notificación inicial.
- En caso de que se emita un Aviso de Cortesía, y de resultar necesario por falta de cumplimiento, calendarizar y redactar la Carta de Seguimiento.
- En los casos en que se solicite una extensión de tiempo, redactar la Carta de Extensión Única de Término de conformidad con la Sección IV.D.3 de esta Guía.
- En caso de que se emita una Carta de Seguimiento, y de resultar necesario por falta de cumplimiento, calendarizar y redactar el Aviso de Presentación de Querella Motu Proprio.
- Coordinar con el inspector (copiando al supervisor) la radicación en SBP de la querella motu proprio y continuar con el procedimiento administrativo formal de conformidad con el Reglamento Conjunto y las instrucciones de la Junta.
- Para los casos de peligro inminente identificados por los inspectores, el abogado/a del caso proveerá asesoría legal al Comité en el manejo del procedimiento y las recomendaciones.
- La Junta determinará quien firmará cada una de las notificaciones que serán emitidas y cuál será el proceso de notificación de estas.

ANEJOS

- A. JP-600 - Aviso de Cortesía**
- B. JP-601 - Carta de Seguimiento**
- C. JP-602 - Carta de Extensión Única de Término**
- D. JP-603 - Aviso de Presentación de Querella Motu Proprio**
- E. JP-604 - Notificación de Conformidad**
- F. JP-605- Notificación de Legalización**
- G. JP-606 - Notificación de Peligro Inminente**



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación

Anejo A – Aviso de Cortesía

Nombre

Dirección postal propietario/encargado

Dirección de correo electrónico

Asunto: Aviso de Cortesía (Núm. de caso _____)

Estimado(a) Señor (a) _____:

Reciba un cordial saludo. La Junta de Planificación (en adelante, la “Junta”) se encuentra implementando un proyecto llamado “Construye Seguro” que consiste en varias iniciativas dirigidas a educar, orientar y reforzar el cumplimiento con los códigos de construcción y demás leyes y reglamentos promulgados para el uso, desarrollo de terrenos y la construcción de edificios y estructuras en la isla. El propósito de este programa es lograr reducir la construcción informal, mitigar riesgos, y formar un Puerto Rico más resistente y preparado ante eventos catastróficos futuros.

Como parte de este proyecto, y de conformidad con las facultades que nos confiere la “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, Ley Núm. 161-2009, según enmendada, para cumplir con nuestro deber de velar por el cumplimiento de las leyes y reglamentos relacionados al uso de los suelos y la construcción en Puerto Rico, la Junta está llevando a cabo inspecciones motu proprio en distintas comunidades.

A tales fines, el día ____ de _____ de ____, el/la Sr./Sra. _____, inspector (a) de cumplimiento de la Junta, realizó una inspección ocular de su propiedad localizada en _____, identificada con el siguiente número de catastro/parcela _____.

Según surge del informe de inspección, se pudo observar _____ (describir hallazgos/ incumplimiento). Esto, en contravención con _____ (disposición legal infringida).

Le exhortamos a que realice los esfuerzos necesarios para corregir los hallazgos descritos anteriormente, ya sea eliminando las violaciones señaladas u obteniendo los



permisos correspondientes. Para el proceso de permisos, le recomendamos que se comunique con un representante de la Oficina de Gerencia de Permisos (o el profesional que corresponda) a través del _____ (núm. de teléfono de contacto) para que pueda recibir orientación con respecto a los trámites necesarios para legalizar la(s) violación(es) antes señalada(s).

Se apercibe que dentro de un término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de la inspección, estaremos dando seguimiento a este aviso con el propósito de corroborar el estatus de su propiedad. Dentro de dicho término, usted podrá presentar evidencia de haber completado los trámites de legalización o de haber eliminado la(s) violación(es) (evidencia de cumplimiento).

Todo escrito y/o documentación que pretenda ser utilizado como evidencia de cumplimiento deberá ser notificado a la siguiente dirección:

Junta de Planificación
Oficina de Auditoria y Querellas
P.O. Box 41119
San Juan, PR 00940-1119
Correo electrónico: comentariosjp@jp.pr.gov

Por último, le apercibimos que este procedimiento de aviso de cortesía se limita a las acciones, procesos y competencias de la Junta de Planificación, pero no es de aplicación sobre los procesos de otras agencias gubernamentales que puedan incidir sobre las condiciones de su propiedad.

De tener alguna duda o necesitar información adicional puede comunicarse al (787) 723-6200 ext. 16101 o 16621.

Cordialmente,

Axel Pérez Rodríguez
Director Oficina de Querellas
Junta de Planificación de Puerto Rico



Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Ave. De Diego Pda. 22, Santurce • P.O. Box 41119, San Juan, Puerto Rico 00940-1119

☎ 787.723.6200 🌐 jp.pr.gov



GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación

Anejo B – Carta de Seguimiento

Nombre

Dirección postal propietario/encargado

Dirección de correo electrónico

Asunto: Carta de Seguimiento (Núm. de caso _____)

Estimado(a) Señor (a) _____:

Como parte del proyecto “Construye Seguro”, y de conformidad con la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, Ley Núm. 161-2009, según enmendada, la Junta de Planificación (en adelante, la “Junta”) está llevando a cabo inspecciones motu proprio para velar por el cumplimiento de las leyes y reglamentos relacionados al uso de los suelos y la construcción en Puerto Rico.

El día ____ de _____ de _____, el (la) Sr. /Sra. _____, inspector (a) de cumplimiento de la Junta llevó a cabo una inspección ocular en su propiedad localizada en _____, e identificada con el siguiente número de catastro/parcela _____.

De los hallazgos de la inspección, surgió que su propiedad se encontraba en violación/incumplimiento con la _____ (disposición legal infringida), según le fue informado por la Junta mediante comunicación intitulada “Aviso de Cortesía”, notificada el pasado ____ de _____ de _____.

En dicha notificación, le exhortamos a que eliminara la(s) violación(es) señalada(s) y/o se comunicara con un representante de la Oficina de Gerencia de Permisos (o el profesional que corresponda), con el propósito de que pudiera recibir orientación con respecto a los trámites necesarios para su legalización.

Asimismo, se le apercibió que dentro de un término de noventa (90) días contados a partir de la inspección inicial, la Junta realizaría esfuerzos de seguimiento para corroborar el estatus de su propiedad.

Finalmente, se le indicó que, dentro de dicho término, usted podía presentar evidencia de haber completado los trámites de legalización o de haber eliminado la(s) violación(es)



(evidencia de cumplimiento), y se le proveyó la dirección postal donde debía enviar la evidencia.

Así las cosas, luego de verificar las bases de datos disponibles a la Junta y la correspondencia recibida, al día de hoy, la Junta no ha corroborado que su propiedad cuente con los permisos necesarios ni tampoco ha recibido evidencia de cumplimiento.

Conforme a lo antes expuesto y en virtud de los poderes que nos confiere la Ley Núm. 161-2009, *supra*, mediante esta notificación se le advierte que tiene un término improrrogable de noventa (90) días para mostrar evidencia de los tramites realizados para legalizar la obra o la eliminación de la(s) violación(es) señalada(s).

Para tales fines, se le exhorta nuevamente a contactar a la Oficina de Gerencia de Permisos (o la agencia correspondiente) para que solicite orientación en torno a los trámites necesarios y cualquier recomendación pertinente.

Todo escrito y/o documentación que pretenda ser utilizado como evidencia de cumplimiento deberá ser notificado a la siguiente dirección:

Junta de Planificación
Oficina de Auditoria y Querellas
P.O. Box 41119
San Juan, PR 00940-1119
Correo electrónico: comentariosjp@jp.pr.gov

Se apercibe, que, de no cumplir con lo aquí requerido, la Junta procederá a realizar una segunda inspección y/o presentar una querella motu proprio de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 11.2 del "Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo, Usos de Terrenos y Operación de Negocios" vigente.

De tener alguna duda o necesitar información adicional puede comunicarse al (787) 723-6200 ext. 16101 o 16621.

Cordialmente,

Axel Pérez Rodríguez
Director Oficina de Querellas
Junta de Planificación de Puerto Rico



Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Ave. De Diego Pda. 22, Santurce • P.O. Box 41119, San Juan, Puerto Rico 00940-1119

☎ 787.723.6200 ✉ jp.pr.gov



GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación

Anejo C – Carta de Extensión Única de Término

Nombre

Dirección postal propietario/encargado

Dirección de correo electrónico

Asunto: Carta de Extensión Única de Término (Núm. de caso _____)

Estimado(a) Señor (a) _____:

Como parte del proyecto “Construye Seguro”, y de conformidad con la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, Ley Núm. 161-2009, según enmendada, la Junta de Planificación (en adelante, la “Junta”) está llevando a cabo inspecciones motu proprio para velar por el cumplimiento de las leyes y reglamentos relacionados al uso de los suelos y la construcción en Puerto Rico.

El día ____ de _____ de _____, el (la) Sr. /Sra. _____, inspector (a) de cumplimiento de la Junta llevó a cabo una inspección ocular en su propiedad localizada en _____, e identificada con el siguiente número de catastro/parcela _____.

De los hallazgos de la inspección, surgió que su propiedad se encontraba en violación/incumplimiento con la _____ (disposición legal infringida), según le fue informado por la Junta mediante comunicación intitulada “Aviso de Cortesía”, notificada el pasado ____ de _____ de _____.

En dicha notificación, le exhortamos a que eliminara la(s) violación(es) señalada(s) y/o se comunicara con un representante de la Oficina de Gerencia de Permisos (o el profesional que corresponda), con el propósito de que pudiera recibir orientación con respecto a los trámites necesarios para su legalización.

Asimismo, se le apercibió que dentro de un término de noventa (90) días contados a partir de la inspección inicial, la Junta realizaría esfuerzos de seguimiento para corroborar el estatus de su propiedad.

Finalmente, se le indicó que, dentro de dicho término, usted podía presentar evidencia de haber completado los trámites de legalización o de haber eliminado la(s) violación(es)



(evidencia de cumplimiento), y se le proveyó la dirección postal donde debía enviar la evidencia.

Así las cosas, el día ____ de _____ de _____, usted presentó ante esta Junta, una solicitud de tiempo adicional para poder legalizar la obra objeto de la presente misiva.

Luego de evaluar su solicitud, y de conformidad con los poderes que nos confiere la Ley Núm. 161-2009, *supra*, mediante esta notificación se le advierte que tiene un término improrrogable de _____ días para mostrar evidencia de los tramites realizados para legalizar la obra o la eliminación de la(s) violación(es) señalada(s).

Para tales fines, se le exhorta nuevamente a contactar a la Oficina de Gerencia de Permisos (o la agencia correspondiente) para que solicite orientación en torno a los trámites necesarios y cualquier recomendación pertinente.

Todo escrito y/o documentación que pretenda ser utilizado como evidencia de cumplimiento deberá ser notificado a la siguiente dirección:

Junta de Planificación
Oficina de Auditoria y Querellas
P.O. Box 41119
San Juan, PR 00940-1119
Correo electrónico: comentariosjp@jp.pr.gov

Se apercibe, que, de no cumplir con lo aquí requerido, la Junta procederá a realizar una segunda inspección y/o presentar una querella motu proprio de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 11.2 del "Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo, Usos de Terrenos y Operación de Negocios" vigente.

De tener alguna duda o necesitar información adicional puede comunicarse al (787) 723-6200 ext. 16101 o 16621.

Cordialmente,

Axel Pérez Rodríguez
Director Oficina de Querellas
Junta de Planificación de Puerto Rico



Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Ave. De Diego Pda. 22, Santurce • P.O. Box 41119, San Juan, Puerto Rico 00940-1119

☎ 787.723.6200 ✉ jp.pr.gov



GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación

Anejo D – Aviso de Presentación de Querella Motu Proprio

Nombre

Dirección postal propietario/encargado

Dirección de correo electrónico

Asunto: Aviso de Presentación de Querella Motu Proprio (Núm. de caso _____)

Estimado(a) Señor (a) _____:

Como parte del proyecto “Construye Seguro”, y de conformidad con la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, Ley Núm. 161-2009, según enmendada, la Junta de Planificación (en adelante, la “Junta”) está llevando a cabo inspecciones motu proprio para velar por el cumplimiento de las leyes y reglamentos relacionados al uso de los suelos y la construcción en Puerto Rico.

El día ____ de _____ de _____, el (la) Sr. /Sra. _____, inspector (a) de cumplimiento de la Junta llevó a cabo una inspección ocular en la propiedad localizada en _____, identificada con el siguiente número de catastro/parcela _____.

De los hallazgos de la inspección, surgió que su propiedad se encontraba en violación/incumplimiento con la _____ (disposición legal infringida), según le fue informado por la Junta mediante comunicación intitulada “Aviso de Cortesía”, notificada el pasado ____ de _____ de _____.

En dicha notificación, le exhortamos a que se comunicara con un representante de la Oficina de Gerencia de Permisos (o el profesional que corresponda), con el propósito de que pudiera recibir orientación con respecto a los trámites necesarios para corregir la(s) violación(es) antes señalada(s).

Asimismo, se le apercibió que dentro de un término de noventa (90) días contados a partir de la inspección inicial, la Junta realizaría esfuerzos de seguimiento para corroborar el estatus de su propiedad.

Finalmente, se le indicó que, dentro de dicho término, usted podía presentar evidencia de haber completado los trámites de legalización o de haber eliminado la(s) violación(es)



Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Ave. De Diego Pda. 22, Santurce • P.O. Box 41119, San Juan, Puerto Rico 00940-1119

787.723.6200 jp.pr.gov

(evidencia de cumplimiento), y se le proveyó la dirección postal donde debía enviar la evidencia.

Conforme a lo antes expuesto y en virtud de los poderes que nos confiere la Ley Núm. 161-2009, *supra*, el ____ de _____ de _____, se le notificó una “Carta de Seguimiento” mediante la cual se le concedió un término improrrogable de noventa (90) días para mostrar evidencia de los trámites realizados para legalizar la obra o eliminar las violaciones señaladas. En la referida carta se le advirtió, que, de no cumplir con lo requerido, la Junta podría realizar una segunda inspección y/o procedería a presentar una querella motu proprio de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 11.2 del “Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo, Usos de Terrenos y Operación de Negocios” vigente.

[OPCIÓN CON SEGUNDA INSPECCIÓN: Así las cosas, el ____ de _____ de _____, el (la) inspector (a) de cumplimiento, realizó una segunda inspección ocular en la propiedad objeto de esta comunicación. Según los hallazgos del (la) inspector (a), las violaciones previamente identificadas no habían sido corregidas al momento de la re-inspección de su propiedad.]

Habiendo transcurrido el término provisto sin que usted presentara la evidencia de cumplimiento requerida por la agencia, le notificamos que la Junta ha presentado una querella motu proprio en su contra como consecuencia de las violaciones identificadas en su propiedad, bajo el caso número xxxx-SRQ----- para su correspondiente trámite y adjudicación.

Cordialmente,

Axel Pérez Rodríguez
Director Oficina de Querellas
Junta de Planificación de Puerto Rico



Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Ave. De Diego Pda. 22, Santurce • P.O. Box 41119, San Juan, Puerto Rico 00940-1119

☎ 787.725.6200 ✉ jp.pr.gov



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación

Anejo E – Notificación de Conformidad

Nombre
Dirección postal propietario/encargado
Dirección de correo electrónico

Asunto: Notificación de Conformidad (Re: Núm. de caso _____)

Estimado(a) Señor (a) _____:

Reciba un cordial saludo. La Junta de Planificación (en adelante, la “Junta”) se encuentra implementando un proyecto llamado “Construye Seguro” que consiste en varias iniciativas dirigidas a educar, orientar y reforzar el cumplimiento con los códigos de construcción y demás leyes y reglamentos promulgados para el uso, desarrollo de terrenos y la construcción de edificios y estructuras en la isla. El propósito de este programa es lograr reducir la construcción informal, mitigar riesgos, y formar un Puerto Rico más resistente y preparado ante eventos catastróficos futuros.

Como parte de este proyecto, y de conformidad con las facultades que nos confiere la “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, Ley Núm. 161-2009, según enmendada, para cumplir con nuestro deber de velar por el cumplimiento de las leyes y reglamentos relacionados al uso de los suelos y la construcción en Puerto Rico, la Junta está llevando a cabo inspecciones motu proprio en distintas comunidades.

A tales fines, el día ____ de _____ de _____, el/la Sr./Sra. _____, inspector (a) de cumplimiento de la Junta, realizó una inspección ocular de su propiedad localizada en _____, identificada con el siguiente número de catastro/parcela _____.

Según surge del informe de la inspección, no se detectaron deficiencias o violaciones a las leyes y reglamentos relacionados al uso de los suelos y la construcción en Puerto Rico.

Cabe destacar que la presente notificación se limita a la inspección previamente identificada. Cualquier construcción o cambio de uso posterior a dicha fecha, deberá cumplir con los requisitos de ley y reglamentación aplicables.

Agradecemos su compromiso al respecto, y le exhortamos a que continúe fomentando la resiliencia en nuestra isla.

De tener alguna duda o necesitar información adicional puede comunicarse al (787) 723-6200 ext. 16101 o 16621.

Cordialmente,

Axel Pérez Rodríguez
Director Oficina de Querellas
Junta de Planificación de Puerto Rico



GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN





GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación

Anejo F – Notificación de Legalización

Nombre

Dirección postal propietario/encargado

Dirección de correo electrónico

Asunto: Notificación de Legalización (Núm. de caso _____)

Estimado(a) Señor (a) _____:

Como parte del proyecto “Construye Seguro”, y de conformidad con la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, Ley Núm. 161-2009, según enmendada, la Junta de Planificación (en adelante, la “Junta”) está llevando a cabo inspecciones motu proprio para velar por el cumplimiento de las leyes y reglamentos relacionados al uso de los suelos y la construcción en Puerto Rico.

El día ____ de _____ de _____, el (la) Sr. /Sra. _____, inspector (a) de cumplimiento de la Junta llevó a cabo una inspección ocular en su propiedad localizada en _____, e identificada con el siguiente número de catastro/parcela _____.

De los hallazgos de la inspección, surgió que su propiedad se encontraba en violación/incumplimiento con la _____ (disposición legal infringida), según le fue informado por la Junta mediante comunicación intitulada “Aviso de Cortesía”, notificada el pasado ____ de _____ de _____.

En dicha notificación, le exhortamos a que eliminara la(s) violación(es) señalada(s) y/o se comunicara con un representante de la Oficina de Gerencia de Permisos (o el profesional que corresponda), con el propósito de que pudiera recibir orientación con respecto a los trámites necesarios para su legalización.

Asimismo, se le apercibió que dentro de un término de noventa (90) días contados a partir de la inspección inicial, la Junta realizaría esfuerzos de seguimiento para corroborar el estatus de su propiedad.

Finalmente, se le indicó que, dentro de dicho término, usted podía presentar evidencia de haber completado los trámites de legalización o de haber eliminado la(s) violación(es)



(evidencia de cumplimiento), y se le proveyó la dirección postal donde debía enviar la evidencia.

Así las cosas, el día ____ de _____ de _____, usted presentó ante esta Junta, (identificar la evidencia recibida).

Luego de evaluar la evidencia presentada, y de conformidad con los poderes que nos confiere la Ley Núm. 161-2009, *supra*, mediante esta notificación se le informa que usted ha demostrado satisfactoriamente haber (legalizado la obra o eliminado la(s) violación(es) señaladas).

Cabe destacar que la presente notificación se limita a la inspección previamente identificada. Cualquier construcción o cambio de uso posterior a dicha fecha, deberá cumplir con los requisitos de ley y reglamentación aplicables.

Agradecemos su compromiso al respecto, y le exhortamos a que continúe fomentando la resiliencia en nuestra isla.

De tener alguna duda o necesitar información adicional puede comunicarse al (787) 723-6200 ext. 16101 o 16621.

Cordialmente,

Axel Pérez Rodríguez
Director Negociado de Querellas
Junta de Planificación de Puerto Rico



Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Ave. De Diego Pda. 22, Santurce • P.O. Box 41119, San Juan, Puerto Rico 00940-1119

☎ 787.723.6200 ✉ jp.pr.gov



GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Junta de Planificación

Anejo G – Notificación de Peligro Inminente

Nombre

Dirección postal propietario/encargado

Dirección de correo electrónico

Asunto: Notificación de Peligro Inminente (Núm. de caso _____)

Estimado(a) Señor (a) _____:

Como parte del proyecto “Construye Seguro”, y de conformidad con la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, Ley Núm. 161-2009, según enmendada, la Junta de Planificación (en adelante, la “Junta”) está llevando a cabo inspecciones motu proprio para velar por el cumplimiento de las leyes y reglamentos relacionados al uso de los suelos y la construcción en Puerto Rico.

El día ____ de _____ de _____, el (la) Sr. /Sra. _____, inspector (a) de cumplimiento de la Junta llevó a cabo una inspección ocular en su propiedad localizada en _____, e identificada con el siguiente número de catastro/parcela _____.

De los hallazgos de la inspección surge, que en su propiedad se encontraron condiciones que representan un riesgo de peligro inminente a la salud y/o seguridad pública, o al medio ambiente.

Específicamente, se encontró _____. (describir condición de riesgo y su alcance)

Le informamos mediante esta notificación que el presente asunto fue referido a _____ (entidad a la que fue referida) para su atención inmediata.

A tenor con lo anterior, le exhortamos a que tome las siguientes medidas preventivas a la brevedad posible. (Insertar medidas de seguridad y/o recomendaciones aplicables)

Se le advierte que, de entenderlo necesario, la Junta podrá emitir una orden de cese y desista y/o acudir al Tribunal de Primera Instancia para solicitar una orden judicial para que se ordene _____ (la demolición de la obra, eliminación de la condición de peligro o cualquier acción que se le haya requerido al propietario).



De tener alguna duda o necesitar información adicional puede comunicarse al (787) 723-6200 ext. 16101 o 16621.

Cordialmente,

Axel Pérez Rodríguez
Director Oficina de Querellas
Junta de Planificación de Puerto Rico

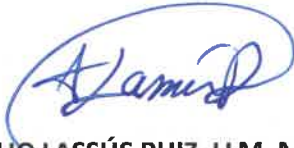


Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Ave. De Diego Pda. 22, Santurce • P.O. Box 41119, San Juan, Puerto Rico 00940-1119

☎ 787.723.6200 🌐 jp.pr.gov

ADOPCION

Adoptado hoy, 8 de diciembre de 2021.



JULIO LASSÚS RUIZ, LLM, MP, PPL
Presidente Designado



REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL
Miembro Asociado Designado



JOSÉ DÍAZ DÍAZ, MEM, BSIE
Miembro Asociado Designado



MERCEMAR RODRÍGUEZ SANTIAGO, MP
Miembro Asociado Designado

CERTIFICO adoptado hoy, 8 de diciembre de 2021



LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria

