

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma} Asamblea
Legislativa

3^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 193

INFORME FINAL

26 de enero de 2026

TRAMITES Y RECORDS SENADO PR
RECIBIDO ENE26'26AM 9:28 *jmc*

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de Desarrollo Económico, Pequeños Negocios, Banca, Comercio, Seguros y Cooperativismo del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración, presenta ante este Alto Cuerpo su informe final sobre la Resolución del Senado 193, con sus correspondientes hallazgos, conclusiones y recomendaciones.

ALCANCE DE LA MEDIDA

La Resolución del Senado 193 le ordenó a la Comisión de Desarrollo Económico, Pequeños Negocios, Banca, Comercio, Seguros y Cooperativismo del Senado de Puerto Rico, realizar un estudio para evaluar la viabilidad del traspaso de permisos de un comercio a otro, cuando se lleve a cabo la venta de este, siempre y cuando se mantenga el uso, según aprobado en el permiso original por ley, de la Oficina de Gerencia de Permisos.

INTRODUCCIÓN

Según reza la parte expositiva de la R. del S. 193, en Puerto Rico existen leyes y reglamentos que ordenan el establecimiento de comercios. Sin embargo, es necesario implementar medidas que simplifiquen y faciliten el traspaso de un negocio cuando este se vende. La burocracia actual dificulta significativamente la posibilidad de vender un comercio, lo que impide que el nuevo dueño pueda comenzar a operar con la mayor rapidez posible.

Es política pública del Senado de Puerto Rico establecer medidas que logren que el Gobierno de Puerto Rico sea un facilitador para nuestros comerciantes y constituyentes. En muchas ocasiones, el nuevo propietario enfrenta dificultades que

conlleven una pérdida de tiempo, esfuerzo y dinero al tratar de adquirir un negocio y tramitar los documentos requeridos. Es imperativo hacer de estos trámites, unos más sencillos y rápidos posibles.

Un buen ejemplo de este tipo de agilidad es el proceso de ventas y traspasos de vehículos en Puerto Rico, que ha sido un método sencillo y ágil. Durante décadas, el sistema utilizado por el Departamento de Transportación y Obras Públicas para el traspaso de documentos al nuevo propietario ha funcionado de manera eficiente y ha servido bien a los ciudadanos.

Por tal razón, los autores de la Resolución objeto de análisis, consideran fundamental implementar métodos similares en el área de los comercios, dada la necesidad de combatir la burocracia y las pérdidas económicas que conlleva el actual proceso, el cual no se ajusta a los tiempos modernos.

ALCANCE DEL INFORME Y TRÁMITE PROCESAL

Para el cabal análisis de la medida, la Comisión de Desarrollo Económico, Pequeños Negocios, Banca, Comercio, Seguros y Cooperativismo les solicitó memoriales explicativos a distintas entidades del sector público y privado inherentemente ligados a los procesos de otorgación de permisos para comercios existentes. Hasta el momento, han remitido sus comentarios la Asociación de Alcaldes de Puerto Rico, la Asociación de Detallistas de Gasolina de Puerto Rico, Inc., el Centro Unido de Detallistas, el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC) y la Junta de Planificación de Puerto Rico (Junta).

A continuación, se incluye un resumen de los memoriales explicativos recibidos, sobre la Resolución del Senado 193.

ASOCIACIÓN DE ALCALDES DE PUERTO RICO

Se nos comentó desde la Asociación de Alcaldes de Puerto Rico que, la realidad es que muchos comercios en los municipios, cuando los mismos son vendidos y cuyo uso-permiso- le ha sido otorgado, nuevamente tienen que recurrir los nuevos propietarios a las distintas agencias gubernamentales (e.g., Salud, OGPE, Bomberos, y otros) para que se les renueve el permiso.

Entienden que dicha gestión es innecesaria, ya que, si fue otorgado al anterior propietario y se encuentran vigentes y en cumplimiento, no es necesario su renovación por causa de nuevo dueño. Bastaría con la presentación del nuevo propietario de los permisos vigentes. El estado vigente causa trastoco en la continuidad de servicios que se le ofrecen a la ciudadanía.

Dicho lo anterior, la Asociación de Alcaldes de Puerto Rico recomienda que se radique legislación para atender lo que en esta Resolución se investiga.

ASOCIACIÓN DE DETALLISTAS DE GASOLINA DE PUERTO RICO, INC.

La Asociación de Detallistas de Gasolina de Puerto Rico, Inc., esbozó ser una organización sin fines de lucro fundada en el año 1957, la cual agrupa a una parte sustancial de los detallistas de gasolina que operan estaciones de servicio de gasolina en Puerto Rico, y cuyo propósito es adelantar y velar por los intereses de los detallistas de gasolina en Puerto Rico.

Indicaron tener un interés directo y legítimo en toda iniciativa legislativa que impacte la continuidad operacional, transferencia y viabilidad económica de los comercios, particularmente aquellos altamente regulados como las estaciones de gasolina. Por ello, apoyan la Resolución del Senado Núm. 193 y la política pública que la anima, en particular la intención de simplificar y facilitar el traspaso de un comercio cuando este se vende, permitiendo el traspaso del permiso de uso siempre que se mantenga el uso aprobado originalmente.

De igual forma, solicitaron que las deudas, multas u obligaciones atribuibles al dueño anterior no se transfieran al nuevo dueño. Dicho esto, manifestaron que, el Gobierno debe fungir como facilitador del comercio; manteniendo la separación de responsabilidades entre el antiguo y el nuevo propietario.

CENTRO UNIDO DE DETALLISTAS



En el caso del Centro Unido de Detallistas, expusieron que la Ley 161-2009, según enmendada, fue aprobada con el objetivo de facilitar y propiciar el desarrollo económico integral de Puerto Rico, que resultara en el crecimiento de una diversidad de industrias, que propendan a la creación de empleos en el sector privado. La exposición de motivos de la medida, igualmente, hace énfasis en que debemos reestablecer un Puerto Rico de vanguardia y mejorar su competitividad como país, implementando un sistema de permisos moderno, confiable, ágil y eficiente.

Destacaron que, al presente, los renglones empresariales experimentan una serie de retos asociados al proceso de permisos que no han apoyado los objetivos de la Ley 161, *supra*, de alcanzar la agilidad deseada. La Ley 161, antes citada, fue enmendada, con la aprobación de la Ley 19-2017. El mencionado estatuto legal, según surge de su exposición de motivos, tuvo el propósito de ofrecer mayores herramientas a la Junta de Planificación a los fines de restaurar el crecimiento económico a través de reformas estructurales y fundamentales que impulsarán una economía más competitiva, que incluya entre otras cosas, el mejorar el proceso de permisos para promover la inversión.

De igual forma, para brindar agilidad a los procesos, sin burocracias innecesarias. La Ley 19, *supra*, igualmente insertó el Permiso Único (PU), como una herramienta que facilitaría la compilación y unificación de las licencias, certificaciones, permisos y autorizaciones asociadas a la operación de los negocios en Puerto Rico. También, se cuenta con el sistema unificado de información con el objetivo de facilitar la comunicación entre las dependencias del gobierno y así viabilizar al sector las gestiones y trámites asociadas a su operación, bajo un solo portal. El fin de este sistema es el evitar que los ciudadanos o negocios tuviesen que someter año tras año, documentación que está en posesión del gobierno.

El Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operaciones de Negocios (Reglamento Conjunto de Permisos), fue promulgado bajo las bases y facultad conferida a las entidades con jurisdicción, bajo la Ley 161-2009, según enmendada. La antes mencionada ley, según surge de su exposición de motivos, hace hincapié en el objetivo principal de simplificar los procesos de permisos y certificaciones a los fines de viabilizar la gestión comercial en Puerto Rico, de forma que apoyara un desarrollo económico sustentado en nuestra Isla.

Expresaron que, algunos de los retos que experimenta el sector empresarial, no fueron atendidos vía reglamentación. En contrario, la reglamentación complicó el panorama para los negocios. De acuerdo con lo expresado, a raíz de múltiples gestas del sector empresarial, la Junta de Planificación de Puerto Rico, promulgó la Resolución JPI-39-03-2021, la cual atendió un sin número de problemas que experimentaba el sector comercial, a saber:

- 
- Los usos previamente autorizados no estarán sujetos a revisión o segregación.
 - Se reduce la cantidad de documentos a someter cuando se trata de una renovación.
 - Se aclara que en el proceso de aprobación. De un permiso o licencia serán de aplicabilidad los reglamentos de las Entidades Gubernamentales Concernidas.
 - Se aclara que la jurisdicción primaria para realizar inspecciones en todos los aspectos procesales relacionados a la adjudicación y evaluación de solicitudes de permiso es de las Entidades Gubernamentales Concernidas (EGC), al amparo de los reglamentos que estas administran.
 - Se aclara que en relación con las certificaciones y licencias expedidas estarán sujetas a la inspección y fiscalización de las entidades gubernamentales concernidas.
 - Se establece que los Códigos de Construcción no se aplicarán de manera retroactiva. No podrán perjudicar derechos adquiridos, incluyendo permisos de uso previamente otorgados.

En cuanto a la mencionada Resolución, señalaron que la Ley 161, *supra*, y el Reglamento Conjunto de Permisos, permiten el traspaso de un permiso de uso o Permiso Único cuando haya un cambio de titular, siempre y cuando se cumpla con unos requisitos. Entre los requerimientos aplicables es que el uso autorizado, permitido o no conforme legal, continúe siendo de la misma naturaleza y no haya sido interrumpido por un periodo mayor de 2 años. Esto aplica cuando se trata de una corporación. Si se trata de un DBA o individuo, el proceso es más complejo. La persona prácticamente tiene que comenzar de cero. Acotaron que, esto representa un proceso y costos asociados que impacta mayormente a las micro y pequeñas empresas.

Otro reto que experimentan los comercios en estos casos de traspaso, cuando media una compraventa del negocio, es la gesta en cuanto a la licencia de operación que emite la agencia gubernamental reguladora. En un número amplio de licencias se prohíbe el traspaso de las licencias de operación, lo que entienden no resulta razonable y abona a la burocracia y limitaciones que han coartado a Puerto Rico en alcanzar un óptimo desarrollo. Expresaron que, en otras que es permitido el traspaso, el reto es la diversidad de requerimientos de documentos y el tiempo que toma concretar la gesta.

También señalaron que, aunque estos aspectos no están atados directamente al tema de permisos, bajo la Ley 161, antes citada, y el Reglamento Conjunto de Permisos, indirectamente si está relacionado al tema, ya que las licencias de operación constituyen permisos o autorizaciones emitidas por el estado, sin las cuales el comercio no puede operar.

 Entienden que las agencias tienen una función de asegurar que el adquiriente se registre y cumpla con requerimientos asociados a su función, en especial cuando se trata de proveedores de salud. No obstante, debe haber un mandato general, para que las agencias establezcan protocolos que permitan el traspaso de licencias de operación por el término que resta de vigencia a la licencia, siempre y cuando se trate del mismo negocio y actividad y el comercio ubique en el mismo lugar. En el caso de individuos o DBA, y en lo que respecta al Permiso Único y el permiso de uso, no debe haber mayores requerimientos. Debe ser un proceso automático, mediando una notificación a la agencia y evidencia de la compraventa. No ven la razón para requerir documentos adicionales; como la copia del permiso original, cuando esto está en posesión del propio gobierno. Tampoco el requerimiento de otros documentos, que están en posesión del gobierno y que se supone sean compartidos entre agencias a través del sistema unificado de información.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y COMERCIO

De entrada, el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, aclaró que, por la naturaleza de los permisos, estos persiguen la cosa y no la persona, entiéndase la

propiedad, por lo que el cambio de dueño no implica la revocación o eliminación automática de la vigencia del permiso ya aprobado. El permiso existente para el comercio continúa siendo válido aun cuando haya un cambio de dueño, siempre y cuando el uso autorizado continúe siendo el mismo.

A tales efectos, el Artículo 9.6 de la Ley 161-2009, *supra*, dispone lo siguiente:

[a]rtículo 9.6. — Naturaleza in rem de los permisos.



A los fines de esta Ley, los permisos son de naturaleza in rem. En ningún caso se requerirá la expedición de un nuevo permiso, siempre y cuando el uso autorizado, permitido o no conforme legal, continúe siendo de la misma naturaleza y no sea interrumpido por un período mayor de dos (2) años. Los permisos de uso para vivienda no tendrán fecha de expiración. En cuanto a usos no residenciales, cuando ocurra un cambio de nombre, dueño o un sucesor, la Oficina de Gerencia de Permisos, Profesional Autorizado o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, lo transferirá a un permiso único de manera automática, una vez presentada la correspondiente solicitud de transferencia de permiso de uso, a nombre del nuevo dueño o sucesor, siempre y cuando el uso autorizado de la propiedad o establecimiento continúe siendo de la misma naturaleza, según se establezca en el Reglamento Conjunto de Permisos. Se incluirá en el permiso único el certificado de salud ambiental, la licencia sanitaria, otras licencias aplicables y el certificado de inspección para la prevención de incendios. La Oficina de Gerencia de Permisos, el Profesional Autorizado o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, notificarán la transferencia de las autorizaciones arriba descritas a las agencias y/o municipios aplicables para que tomen las acciones que en derecho procedan. Las autorizaciones transferidas en cumplimiento de este Artículo tendrán el mismo término y fecha de vigencia que la original. Si no se llevó a cabo una inspección, cuando se realice la misma se concederán nuevos términos de vigencia. Cuando un solicitante requiera un permiso de uso o permiso único para establecer una actividad o acción de la misma naturaleza a una ya autorizada en la propiedad y la misma se encuentra vigente, pero a nombre de otro dueño, éste podrá presentar el permiso de uso o permiso único existente para obtener de forma automática el permiso, según se establezca en el Reglamento Conjunto de Permisos.

Ninguna agencia, municipio o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico podrá establecer requisitos o negar servicios en contravención con las disposiciones de este Artículo y de esta Ley. Todo edificio utilizado para un uso no residencial exhibirá en un lugar visible

para el público el permiso de uso o permiso único, el cual será impreso por el Profesional Autorizado, el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, o la Oficina de Gerencia de Permisos, según corresponda, en el formato distintivo establecido mediante reglamento por la Oficina de Gerencia de Permisos. La Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, según corresponda, podrá expedir permisos de uso de carácter temporero para realizar una actividad de corta duración, las cuales se establecerán por reglamento. La vigencia del permiso de uso temporero no podrá exceder de seis (6) meses no prorrogables y su concesión no constituirá la aprobación de una variación en uso. El concepto "permisos provisionales" es uno no permitido ni contemplado por esta Ley y es contrario a los conceptos y propósitos de planificación, por lo que no se expedirán permisos provisionales. La expedición de un permiso provisional conllevará la imposición de multa, conforme a lo establecido en el Artículo 17.1 de esta Ley.

Añadieron que, de ordinario, la necesidad de realizar el trámite de cambio de dueño para el permiso del comercio (permiso único), surge debido a que los, nuevos propietarios necesitan realizar cambios relacionados a patentes, licencias, registros de comerciante y otros trámites relacionados con la operación del negocio ya autorizado, los cuales son requeridos por otras entidades gubernamentales o municipios. La Sección 3.7.1.5 del Reglamento para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, vigente, dispone lo siguiente:

[s]ección 3.7.1.5 Cambio de Dueño y Transferencia de los Permisos Únicos



a. Cuando ocurra un cambio de nombre, dueño o un sucesor, la OGPe, el PA o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, según corresponda, realizará la transferencia del Permiso Único de manera automática, siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. presentar la solicitud de permiso único;
2. la solicitud de transferencia se hará a nombre del nuevo dueño o sucesor;
3. se realice el pago correspondiente;
4. presentar el Permiso Único vigente;
5. evidencia de titularidad o contrato de arrendamiento; y
6. el uso autorizado continúe siendo de la misma naturaleza.

Por último, plantea el DDEC que la resolución menciona como ejemplo los traspasos de vehículos mediante los medios que provee la ley para el traslado de la titularidad. Sin embargo, consideran que los permisos emitidos por la Secretaría Auxiliar

para la Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento, no son una titularidad, sino una autorización para utilizar una propiedad para una operación, la cual está condicionada al cumplimiento de unos criterios específicos.

JUNTA DE PLANIFICACIÓN DE PUERTO RICO

Acotaron en la Junta de Planificación, que sus funciones van encaminadas a que se puedan coordinar e integrar los esfuerzos de los distintos sectores gubernamentales, para promover el desarrollo económico de Puerto Rico de manera integral y balanceada. Como parte de este proceso, la Junta es la encargada de establecer los parámetros que rigen los procesos de permisos, junto con la Oficina de Gerencia de Permisos, así como otras agencias, por medio del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operaciones de Negocios.

Dijeron que, la Sección 3.4.4.14, "Cambio de Nombre y Transferencia de un Permiso Único Incidental Operacional", del Reglamento Conjunto de Permisos, vigente, establece los requisitos básicos para llevar a cabo un cambio de nombre en circunstancias cuando se vende un negocio en funciones y su nuevo adquiriente mantendrá el uso que previamente había sido otorgado. En la citada Sección se establece que:

- 
- a. Cuando ocurra un cambio de nombre de una entidad o de dueño de una propiedad, la OGPe realizará la transferencia del permiso inmediatamente a nombre del nuevo dueño o entidad, siempre y cuando se someta una declaración del dueño anterior aceptando la transferencia o documento acreditando la titularidad.
 - b. El nuevo dueño u operador estará sujeto a las mismas limitaciones, condiciones y requisitos del permiso originalmente expedido.
 - c. El nuevo dueño del permiso será responsable de cualquier violación a las condiciones del Permiso Único Incidental operacional desde el momento en que el mismo fue transferido a su nombre.

Finalizan manifestando que, según lo dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos, el proceso de "Cambio de Nombre y Transferencia de un Permiso Único Incidental Operacional" se realiza actualmente de forma automática a través del *Single Business Portal*. Una vez sometida la documentación requerida conforme al reglamento, el cambio se ejecuta automáticamente sin necesidad de evaluación adicional.

Destacaron que este procedimiento aplica únicamente cuando el uso que se dará a la estructura por parte del nuevo titular, es el mismo que el autorizado y utilizado por el titular anterior. En caso de que el comprador desee realizar modificaciones o añadir

otros usos a la estructura, sería necesaria una evaluación distinta, conforme a los requisitos aplicables a la nueva solicitud.

HALLAZGOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES PRELIMINARES

Como mencionáramos anteriormente, la Resolución del Senado 193 le ordenó a la Comisión de Desarrollo Económico, Pequeños Negocios, Banca, Comercio, Seguros y Cooperativismo del Senado de Puerto Rico, llevar a cabo un estudio sobre la viabilidad del traspaso de permisos de un comercio a otro, cuando se lleve a cabo la venta de este, siempre y cuando se mantenga el uso, según aprobado en el permiso original.

De la información obtenida durante el proceso legislativo seguido para la preparación de este informe final, se desprende que, tanto la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como la "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", así como el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operaciones de Negocios, permiten el traspaso del Permiso Único, cuando haya un cambio de titular, siempre y cuando se cumpla con varios requisitos. Entre los requerimientos aplicables es que el uso autorizado, permitido o no conforme legal, continúe siendo de la misma naturaleza y no haya sido interrumpido por un periodo mayor de 2 años.

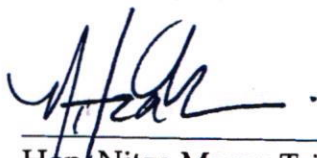


Específicamente, el Artículo 9.6 de la Ley 161-2009, antes citada, señala que, en *"...ningún caso se requerirá la expedición de un nuevo permiso, siempre y cuando el uso autorizado, permitido o no conforme legal, continúe siendo de la misma naturaleza y no sea interrumpido por un período mayor de dos (2) años"*. Igualmente, la Sección 3.4.4.14, "Cambio de Nombre y Transferencia de un Permiso Único Incidental Operacional", del Reglamento Conjunto de Permisos, vigente, dispone en su inciso (a) que *"[c]uando ocurra un cambio de nombre de una entidad o de dueño de una propiedad, la OGPe realizará la transferencia del permiso inmediatamente a nombre del nuevo dueño o entidad, siempre y cuando se someta una declaración del dueño anterior aceptando la transferencia o documento acreditando la titularidad"*.

Obsérvese que, a base de los preceptos legales antes descritos, el estado de derecho actual permite el traspaso de un permiso para operar un negocio, cuando el dueño adquirente dedicará el mismo a lo antiguamente establecido. Dicho esto, procede presentar este informe final y finalizar el estudio ordenado por la R. del S. 193.

Por las consideraciones antes expuestas, esta Comisión de Desarrollo Económico, Pequeños Negocios, Banca, Comercio, Seguros y Cooperativismo del Senado de Puerto Rico, recomienda la aprobación de este informe final sobre la R. del S. 193, con sus correspondientes hallazgos, conclusiones y recomendaciones.

Respetuosamente sometido,



Hon. Nitza Moran Trinidad
Presidenta

Comisión de Desarrollo Económico, Pequeños Negocios,
Banca, Comercio, Seguros y Cooperativismo