

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1156

23 de marzo de 2026

Presentado por la señora *Soto Aguilú*

Referido a

LEY

Para enmendar el Artículo 8.4A y añadir, inmediatamente después del mismo, los nuevos Artículos 8.4A-1, 8.4A-2, 8.4A-3 y 8.4A-4 a la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como la “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, a los fines de optimizar el Permiso Único Incidental Operacional como un trámite accesorio verdaderamente expedito; establecer su naturaleza accesorio y limitada respecto al permiso o autorización matriz; disponer listas taxativas o delimitadas de supuestos elegibles; prohibir la reapertura o reexamen de asuntos ya adjudicados o satisfechos mediante el permiso principal, salvo circunstancias excepcionales; autorizar, como regla general, su evaluación y expedición por Profesionales Autorizados en los casos que cumplan con los criterios establecidos por ley y reglamento; disponer para términos abreviados, documentación estandarizada e integración obligatoria al Sistema Unificado de Información o *Single Business Portal*; permitir que la Autorización para Corte, Poda o Trasplante de Árboles pueda solicitarse junto al permiso de construcción cuando proceda; establecer mecanismos de cierre formal simplificado; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En múltiples proyectos de construcción, mejoras, actividades operacionales o gestiones complementarias previamente autorizadas, la obra o actividad principal puede verse detenida por trámites incidentales que, aunque se suponen accesorios al permiso matriz, terminan funcionando como una segunda capa de evaluación administrativa. Esa realidad provoca dilaciones innecesarias, aumenta costos, genera incertidumbre y

desnaturaliza el propósito de simplificación que debe regir el sistema de permisos en Puerto Rico.

Cuando una obra principal ya fue evaluada y autorizada, no resulta razonable que toda gestión accesoria vinculada a esa autorización vuelva a someter al solicitante a requerimientos repetitivos, revisiones sobre asuntos previamente adjudicados o demoras desproporcionadas que no guardan relación con el verdadero alcance del trámite incidental. Esa situación afecta proyectos de diversa escala, dificulta el inicio oportuno de obras ya aprobadas y crea un entorno regulatorio menos predecible para ciudadanos, profesionales y sectores productivos.

El Informe Final del Task Force para la Simplificación del Sistema de Permisos de Puerto Rico, revisado al 31 de octubre de 2025, identificó expresamente la optimización del Permiso Único Incidental como un área de reforma necesaria. Según dicho informe, el Permiso Único Incidental es una autorización utilizada para atender actividades menores o complementarias relacionadas con una obra previamente aprobada, tales como corte y poda de árboles, movimiento de terreno e instalaciones temporeras, entre otras, y recomendó su agilización para evitar que proyectos ya aprobados permanezcan paralizados en espera de gestiones incidentales.

Ese mismo informe recomendó que se realicen cambios legales o reglamentarios para delegar la evaluación y expedición del Permiso Único Incidental al Profesional Autorizado, establecer mecanismos de cierre formal una vez conste el cumplimiento con las inspecciones requeridas y permitir que la Autorización para Corte, Poda o Trasplante de Árboles pueda solicitarse junto al permiso de construcción.

La presente medida responde a esa necesidad. Su propósito no es eliminar controles legítimos ni permitir que, al amparo de un trámite incidental, se introduzcan cambios materiales que alteren la esencia del proyecto autorizado. Tampoco pretende relevar del cumplimiento con requisitos sustantivos aplicables por ley. Lo que persigue es asegurar que el Permiso Único Incidental opere verdaderamente como un trámite accesorio, expedito y proporcional al riesgo de la actividad que regula.

A esos fines, esta Asamblea Legislativa establece por ley la naturaleza accesoria y limitada del Permiso Único Incidental Operacional; delimita los supuestos en que procede; prohíbe la reapertura de asuntos ya adjudicados en el permiso principal, salvo circunstancias excepcionales; promueve su evaluación expedita, preferentemente por el Profesional Autorizado cuando proceda; ordena su integración plena al Sistema Unificado de Información o *Single Business Portal*; y crea un carril cuasi automático para aquellos casos que cumplan con criterios objetivos, documentación estandarizada y certificación profesional suficiente.

Con esta medida se procura evitar duplicidad de esfuerzos, reducir cargas innecesarias, dar mayor certeza al administrado y permitir que las actividades incidentales vinculadas a proyectos ya autorizados puedan tramitarse con mayor rapidez, sin menoscabar la seguridad, la salud, el ambiente ni el interés público.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 8.4A de la Ley 161-2009, según enmendada,
2 para que lea como sigue:

3 “Artículo 8.4A.- Permiso Único y Permiso Único Incidental Operacional.

4 Todo edificio existente o nuevo, con usos no residenciales, así como todo negocio
5 nuevo o existente, obtendrá el Permiso Único para iniciar o continuar sus operaciones, el
6 cual incluirá los permisos, licencias, certificaciones y autorizaciones que correspondan
7 conforme a esta Ley y al Reglamento Conjunto.

8 Además, la Oficina de Gerencia de Permisos creará y mantendrá disponible el
9 Permiso Único Incidental Operacional, *como un trámite accesorio, complementario y*
10 *subordinado a una autorización, permiso, consulta o determinación final matriz previamente*
11 *emitida o reconocida conforme a esta Ley. El Permiso Único Incidental Operacional tendrá el*

propósito de atender actividades incidentales, temporeras, auxiliares o complementarias que no alteren de forma material la esencia del proyecto o uso previamente autorizado, pero que requieran validación específica para asegurar el cumplimiento con los controles técnicos, ambientales, operacionales o de seguridad que resulten aplicables.

El Permiso Único Incidental Operacional podrá comprender, entre otros, los siguientes supuestos:

(a) Autorización para Corte, Poda o Trasplante;

(b) Permiso General Consolidado;

(c) Permiso General para otras Obras;

(d) Permiso de Extracción Incidental a una obra autorizada por la Oficina de Gerencia de Permisos;

(e) permisos simples de naturaleza accesorio; y

(f) cualquier otra gestión incidental o complementaria que se establezca por reglamento, siempre que no constituya una modificación material del proyecto, uso o autorización matriz.

La Oficina de Gerencia de Permisos podrá crear o consolidar, mediante reglamento, otros permisos incidentales que estime necesarios para simplificar y agilizar los trámites, siempre que se mantenga la naturaleza accesorio del Permiso Único Incidental Operacional y se cumpla con las limitaciones dispuestas en esta Ley.

La tramitación del Permiso Único Incidental Operacional no podrá utilizarse para reabrir, reconsiderar o reevaluar asuntos ya adjudicados, aprobados o satisfechos mediante el permiso, autorización, consulta o determinación final matriz, salvo en caso de cambio material,

1 *incumplimiento sobrevenido, error manifiesto sustancial, información falsa o exigencia legal*
2 *expresa.”*

3 Sección 2.- Se añaden, inmediatamente después del Artículo 8.4A, los nuevos
4 Artículos 8.4A-1, 8.4A-2, 8.4A-3 y 8.4A-4 a la Ley 161-2009, según enmendada, para que
5 lean como sigue:

6 *“Artículo 8.4A-1.- Naturaleza accesoria, alcance limitado y supuestos elegibles.*

7 *El Permiso Único Incidental Operacional será un trámite de alcance limitado y naturaleza*
8 *estrictamente accesoria respecto a una obra, actividad, uso, consulta, determinación final o permiso*
9 *matriz previamente autorizado o reconocido conforme a esta Ley.*

10 *La evaluación del Permiso Único Incidental Operacional se circunscribirá a los aspectos*
11 *específicos de la actividad incidental solicitada y a su compatibilidad con el permiso o autorización*
12 *matriz. En consecuencia, no podrá requerirse al solicitante la radicación de documentación,*
13 *estudios, certificaciones, recomendaciones o revisiones ya presentadas, evaluadas, emitidas o*
14 *satisfechas en el trámite principal, salvo que:*

15 *(a) la actividad incidental propuesta constituya una alteración material no contemplada*
16 *en el permiso matriz;*

17 *(b) haya ocurrido un cambio material en las condiciones del predio, de la obra o de la*
18 *actividad autorizada;*

19 *(c) exista incumplimiento sobrevenido con las condiciones impuestas;*

20 *(d) medie una exigencia legal o reglamentaria expresa específicamente aplicable a la*
21 *actividad incidental; o*

(e) sea indispensable atender un riesgo real y documentado a la salud, a la seguridad o al ambiente que no haya sido evaluado previamente.

La Oficina de Gerencia de Permisos, en coordinación con la Junta de Planificación, establecerá mediante reglamento listas taxativas o delimitadas de las actividades que podrán tramitarse mediante Permiso Único Incidental Operacional, así como los criterios objetivos para distinguir entre actividades meramente incidentales y modificaciones materiales que requieran un trámite distinto.”

“Artículo 8.4A-2.- Evaluación expedita y carril cuasi automático por Profesional Autorizado.

Como regla general, el Permiso Único Incidental Operacional será evaluado y expedido por un Profesional Autorizado cuando la actividad solicitada:

(a) sea verdaderamente incidental y accesoria al permiso o autorización matriz;

(b) no altere de forma material el uso autorizado, la volumetría principal, la localización sustancial del proyecto ni los parámetros esenciales previamente aprobados;

(c) cumpla con las listas taxativas o delimitadas, criterios objetivos y documentos estandarizados establecidos por reglamento;

(d) pueda documentarse y verificarse adecuadamente a través del Sistema Unificado de Información o Single Business Portal; y

(e) no esté comprendida dentro de una categoría exceptuada expresamente por ley o reglamento por razón de complejidad extraordinaria, sensibilidad ambiental o patrimonial, riesgo a la seguridad pública o exigencia legal especial.

Cuando concurren los requisitos antes dispuestos y el Profesional Autorizado certifique, bajo su firma y responsabilidad profesional, que la actividad incidental cumple con los parámetros aplicables, el trámite se expedirá por el carril cuasi automático, sin revisión técnica sustantiva adicional por parte de la Oficina de Gerencia de Permisos, salvo que del expediente electrónico surja de forma clara:

(1) una inconsistencia material entre la solicitud incidental y el permiso o autorización matriz;

(2) un incumplimiento aparente con una condición expresa del permiso matriz;

(3) la ausencia de un documento indispensable expresamente requerido por ley o reglamento;

(4) información contradictoria, falsa o manifiestamente insuficiente; o

(5) un impedimento legal expreso para la expedición.

En los casos tramitados por el carril cuasi automático, la intervención de la Oficina de Gerencia de Permisos quedará limitada a verificar la integridad formal del expediente, la presencia de la certificación del Profesional Autorizado y la inexistencia de alguna de las circunstancias excepcionales antes enumeradas. La Oficina no podrá reabrir ni reevaluar asuntos ya adjudicados en el permiso o autorización matriz.

La Oficina de Gerencia de Permisos deberá expedir, confirmar o dejar sin efecto, mediante determinación fundamentada, toda solicitud tramitada por el carril cuasi automático dentro de un término que no excederá de cinco (5) días laborables desde su radicación completa en el Sistema Unificado de Información o Single Business Portal. Transcurrido dicho término sin actuación de la Oficina y constando completo el expediente electrónico con la certificación del Profesional

Autorizado, el Permiso Único Incidental Operacional se entenderá expedido ministerialmente, sujeto a fiscalización posterior y a revocación en caso de fraude, falsedad, error manifiesto sustancial o incumplimiento material con la ley o el reglamento aplicable.

La Oficina de Gerencia de Permisos retendrá la evaluación y expedición directa del Permiso Único Incidental Operacional únicamente en aquellos casos exceptuados expresamente por ley o reglamento conforme al inciso (e) de este Artículo, o cuando concurra alguna de las circunstancias extraordinarias antes descritas.

La reglamentación que se adopte al amparo de esta Ley deberá identificar con claridad las categorías elegibles para el carril cuasi automático, los documentos mínimos requeridos, las causales taxativas para sacar un caso de dicho carril y los mecanismos de fiscalización posterior aplicables.”

“Artículo 8.4A-3.- Prohibición de requerimientos duplicados y vinculación al permiso matriz.

En la tramitación del Permiso Único Incidental Operacional no podrá requerirse la reevaluación de:

(a) la compatibilidad del uso ya autorizado;

(b) los parámetros de diseño o construcción ya aprobados, en la medida en que no se alteren materialmente;

(c) las recomendaciones interagenciales previamente emitidas y satisfechas;

(d) las determinaciones ya adjudicadas sobre clasificación, calificación o consulta aplicable; ni

(e) los documentos, planos, certificaciones o evidencias ya presentados en el expediente matriz y disponibles en el Sistema Unificado de Información o Single Business Portal.

La autoridad evaluadora del Permiso Único Incidental Operacional deberá limitar su análisis a la actividad incidental objeto de la solicitud, a las condiciones del permiso matriz y al cumplimiento con los requisitos específicamente aplicables a dicha actividad.

Ningún requerimiento incidental podrá utilizarse como mecanismo para imponer retroactivamente nuevas exigencias generales al proyecto principal, ni para condicionar el inicio o continuación de una obra previamente autorizada mediante evaluaciones ajenas al objeto limitado del trámite incidental."

"Artículo 8.4A-4.- Integración al Sistema Unificado de Información, autorización concurrente y cierre formal.

Toda solicitud, certificación, requerimiento, determinación, inspección, informe de cumplimiento y cierre relacionado con el Permiso Único Incidental Operacional deberá tramitarse, documentarse y conservarse en el Sistema Unificado de Información o Single Business Portal.

La Autorización para Corte, Poda o Trasplante de Árboles podrá solicitarse y evaluarse conjuntamente con el permiso de construcción, cuando la información necesaria para ambos trámites esté disponible y la actividad proyectada resulte accesoria a la obra principal, conforme a los criterios establecidos por reglamento.

Cuando el Permiso Único Incidental Operacional requiera informes periódicos o mensuales de inspección, el sistema deberá permitir su radicación electrónica, validación y cierre formal. Una vez conste en el expediente electrónico el cumplimiento con los informes requeridos y no surjan

1 *hallazgos materiales de incumplimiento, el cierre del trámite incidental se realizará de forma*
2 *ministerial o automatizada, conforme a lo dispuesto por reglamento.*

3 *La Oficina de Gerencia de Permisos y la Junta de Planificación adoptarán la*
4 *reglamentación necesaria para implantar este Artículo, incluyendo listas taxativas o delimitadas*
5 *de supuestos elegibles, criterios de evaluación expedita, formularios estandarizados, mecanismos*
6 *de cierre formal, términos aplicables y aquellas excepciones que resulten indispensables para*
7 *proteger el interés público.*

8 *El Sistema Unificado de Información o Single Business Portal deberá incorporar un*
9 *módulo específico para el carril cuasi automático del Permiso Único Incidental Operacional, que*
10 *permita la radicación estandarizada, la certificación electrónica del Profesional Autorizado, la*
11 *validación formal del expediente, el cómputo automático de términos y la emisión ministerial de la*
12 *autorización cuando proceda conforme a esta Ley."*

13 Sección 3.- Reglamentación.

14 La Oficina de Gerencia de Permisos, en coordinación con la Junta de Planificación,
15 adoptará o enmendará la reglamentación necesaria para implantar esta Ley, de
16 conformidad con la Ley 161-2009, según enmendada, la Ley 38-2017, según enmendada,
17 y el resto del ordenamiento aplicable.

18 Dicha reglamentación deberá adoptarse dentro de un término que no excederá de
19 ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de esta Ley.

20 Sección 4.- Interpretación.

21 Las disposiciones de esta Ley deberán interpretarse de forma tal que adelanten la
22 naturaleza accesoria, expedita y proporcional al riesgo del Permiso Único Incidental

1 Operacional, sin menoscabar requisitos sustantivos expresamente impuestos por ley ni
2 autorizar modificaciones materiales encubiertas al amparo de un trámite incidental.

3 Sección 5.- Separabilidad.

4 Si cualquier cláusula, párrafo, inciso, Artículo o parte de esta Ley fuere declarada
5 nula o inconstitucional por un tribunal con jurisdicción competente, la sentencia dictada
6 a tal efecto no afectará, perjudicará ni invalidará las demás disposiciones de esta Ley. Su
7 efecto quedará limitado a la cláusula, párrafo, inciso, Artículo o parte así declarada.

8 Sección 6.- Vigencia.

9 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.