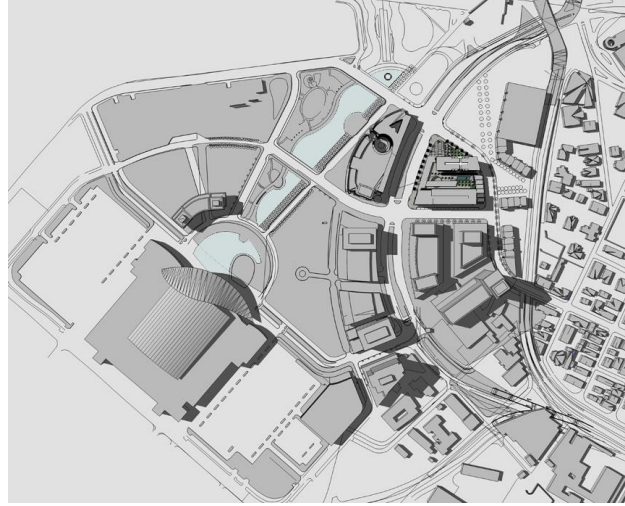


Retos y oportunidades sobre el proceso de permisos: estrategias ▶ para agilizar el proceso

Luis García Pelatti

LGP Consultoría

lgpconsultoria@gmail.com



Los permisos existen a partir de la planificación

Planificar conlleva identificar, distribuir, organizar y regular las actividades humanas de acuerdo con ciertos criterios y prioridades utilizando un instrumento claro que no esté abierto a manipulaciones.


Marco legal del uso de suelo

Existen muchas más leyes que la de permisos y la 19 de 2017

Zonas históricas, antiguas o interés turístico 1949	Edificios y otras Estructuras Históricas 1951	Constitución Artículo VI Sección 19, 1952	Instituto de Cultura Puertorriqueña 1955	Control edificaciones en zonas susceptibles a inundación 1961	Ruta panorámica 1965	Certificación Planos o Proyectos 1967
Política Pública Ambiental 1970	Orgánica Junta de Planificación 1975	Administración de Reglamentos y Permisos 1975	Conservación y desarrollo Culebra 1975	Protección y conservación de cuevas, cavernas o sumideros 1985	Rehabilitación Santurce 1988	Municipios Autónomos 1991
Península de Cantera 1992	Sector Punta Picúa 1994	Rehabilitación de Río Piedras 1995	Desarrollo de Castañer 1996	Unificación de Bosques Estatales 1999	Reserva Caño Tiburones y Humedales 1999	Carso 1999
Reserva agrícola Valle de Lajas 1999	Reserva Natural Cuevas y cavernas Aguas Buenas 2002	Corredor Ecológico de San Juan 2033	Autoridad Redesarrollo Roosevelt Road 2004	Caño de Martín Peña 2004	Plan de Uso de Terrenos 2004	Reserva Agrícola Costa Sur 2008
Permisos 2009.	Consultas vigentes con Reglamento conjunto 2012	Corredor Ecológico Noreste 2012	Enmienda ley Permisos 2013.	Mitigación, adaptación, y resiliencia al cambio climático 2019	Enmienda Permisos, Permiso único y revisión de distritos, 2017	Código Municipal, Ley 107 2020

Evolución de la planificación y los permisos

En 1942 Puerto Rico se constituye en la única jurisdicción de los EE.UU., y del mundo, donde el gobierno estatal otorga permisos. Uno de los problemas es que el gobierno central asume responsabilidades que el resto del mundo son responsabilidades municipales.



En 1975 separó las responsabilidades de planificar y dar permisos, pero el director lo nombraba la junta de la JP.

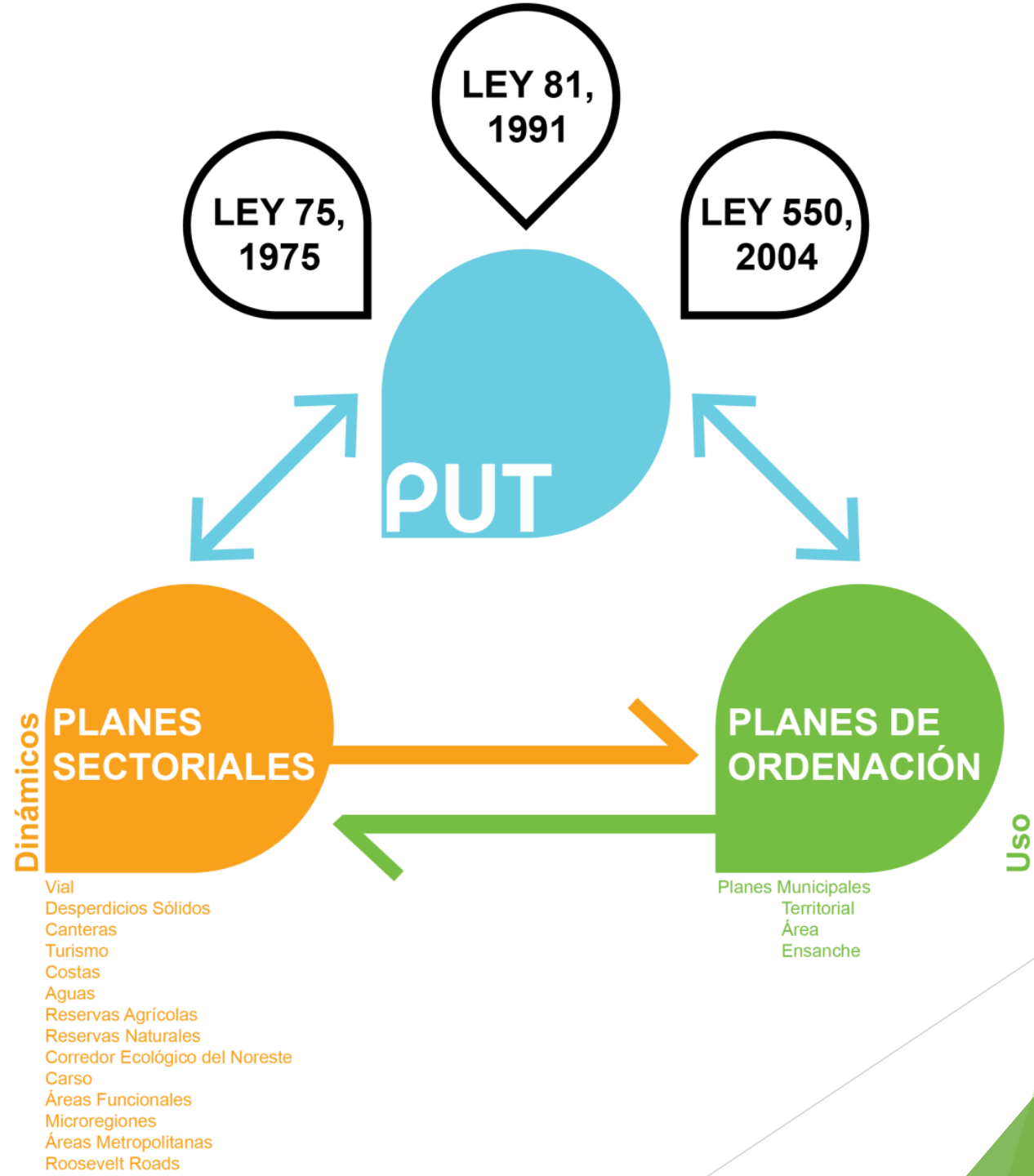


En 1991 se autoriza de manera voluntaria, que los municipios hagan planes y que soliciten que les autoricen a dar permisos por parte de la JP.



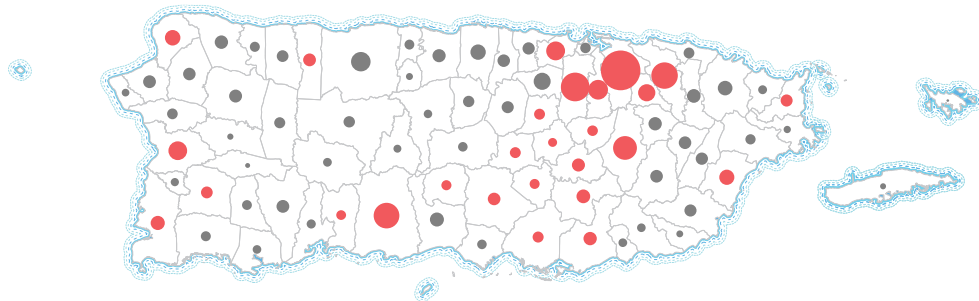
En el 2009 se crea una ley de permisos, que continua la separación de los permisos de la planificación

Relación de las distintas figuras de Planificación



¿Quién da los permisos hoy?

44% de la población (1.5 M) y 59% de los negocios buscan permisos en los municipios



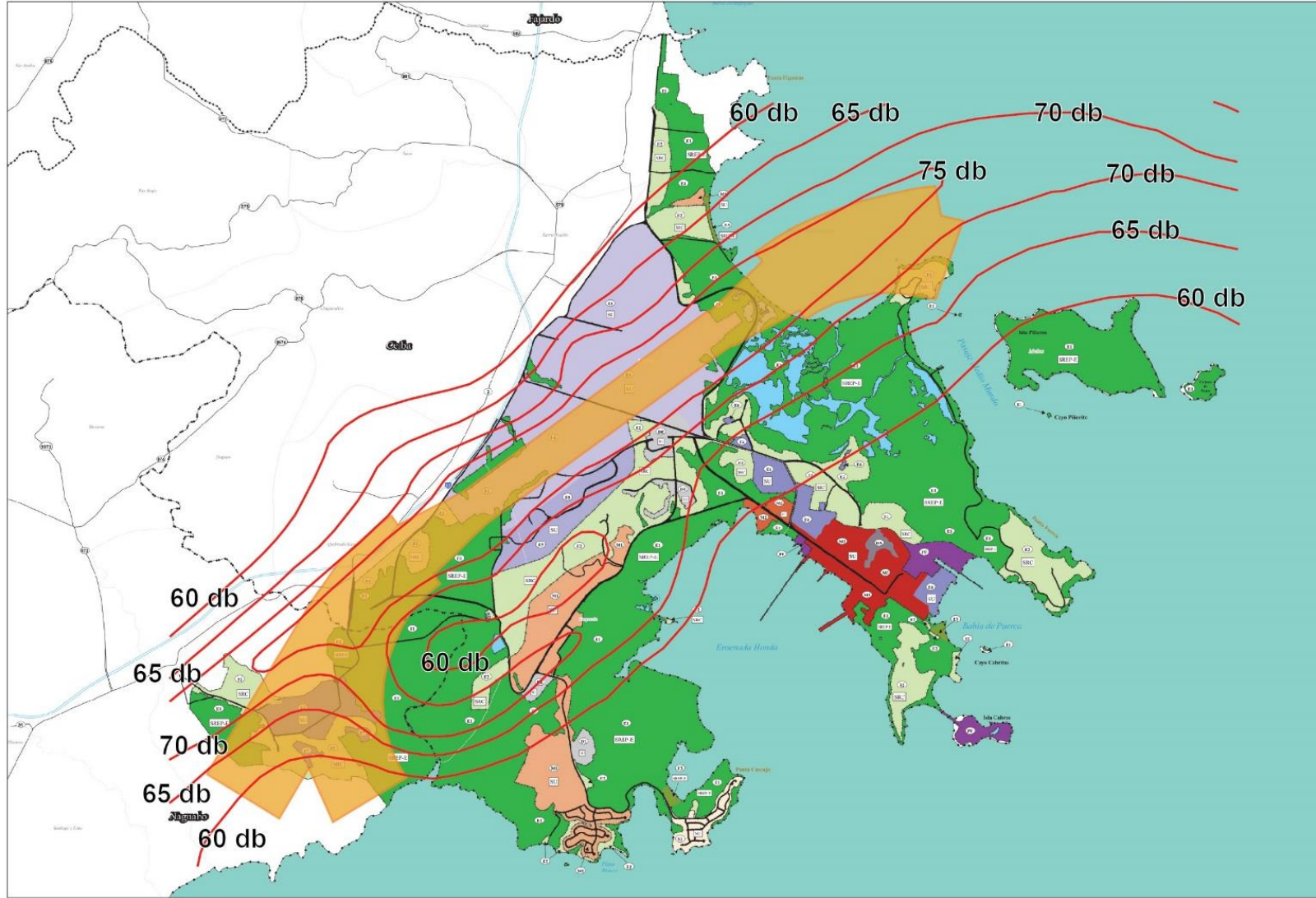
Oficinas de Permisos Municipales

1. Aguadilla
2. Aibonito
3. Barranquitas
4. Bayamón
5. Cabo Rojo
6. Caguas
7. Carolina
8. Cidra
9. Comerío
10. Guaynabo
11. Humacao
12. Ponce
13. San Juan
14. Fajardo
15. Coamo
16. Salinas
17. Cayey
18. Villalba

56% de la población (1.8 M) y el 44% de los negocios buscan permisos en la OGP

Profesional Autorizado
Inspector autorizado

PLAN DE ROOSEVELT ROADS 2014

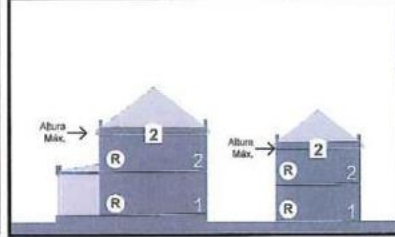


REGlamento de Ordenación de los Terrenos y la Forma Urbana de la Antigua Base Naval de Roosevelt Roads

TABLA 4.10.8 ILUSTRACIONES DISTRITOS - S1 SUBURBANO

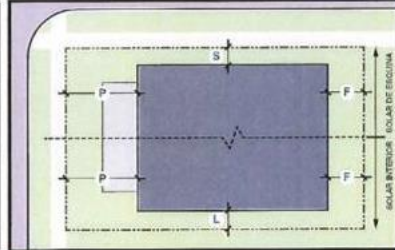
ESTRUCTURAS:

1. Altura. Dos (2) pisos máximo, excluyendo áticos, áticos y sótanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
2. La altura de pisos no excederá de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial.
3. La altura se medirá hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



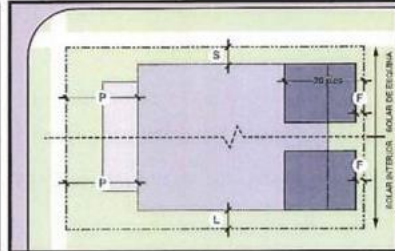
RETROS - ESTRUCTURA PRINCIPAL:

1. Las fachadas del edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.
2. Las fachadas mantendrán el por ciento mínimo de alineación en la línea de retro delantero principal y secundario.



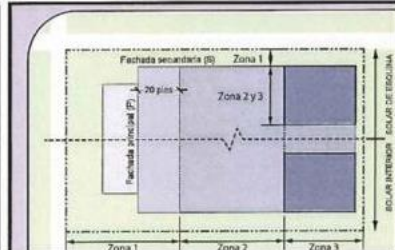
RETROS - ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.



ESTACIONAMIENTO:

1. Estacionamiento sin techo en las Zonas 2 y 3.
2. Estacionamiento cubierto dentro de la Zona 3.
3. Depósitos de basura sólo en la Zona 3.



USOS (Ver Tabla 4.2.8)	
RESIDENCIAL	Uso limitado (R)
HOSPEDERÍA	Uso restringido (H)
OFICINA	Uso limitado (O)
COMERCIAL	Uso limitado (C)

ALTURA DE ESTRUCTURAS (Ver Tabla 4.2.6)	
PRINCIPAL	2 pisos máximo (2)
ACCESORIA	2 pisos máximo (2)
OCUPACIÓN	50% máximo (50)

OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.3)	
AISLADA	Permitido
PATIO LATERAL	Permitido
PATIO POSTERIOR	Prohibido
CASA PATIO	Prohibido

RETROS - EST. PRINCIPAL	
DELANTERO PRINCIPAL (P)	20 pies mínimo (P)
DELANTERO SECUNDARIO (S)	10 pies mínimo (S)
LATERAL	5 pies mínimo (L)
POSTERIOR	10 pies mínimo (F)
ALINEACIÓN DE FACHADA	40% mínimo alineado (40)

RETROS - EST. ACCESORIA	
DELANTERO PRINCIPAL (P)	20 pies máximo de fondo de parcela (P)
DELANTERO SECUNDARIO (S)	10 pies mínimo (S)
LATERAL	5 pies mínimo (L)
POSTERIOR	5 pies mínimo (F)

FRENTE PRIVADO (Ver Tabla 4.2.5)	
JARDÍN CONTINUO	Permitido
BALCÓN Y VERJA	Permitido
TERRAZA	Prohibido
PATIO ANTERIOR	Prohibido
ENTRADA ELEVADA	Prohibido
VITRINA Y TOLDOS	Prohibido
GALERÍA	Prohibido
PORTALES	Prohibido

Calificación

Distritos de Protección

- E1 - Distrito Especial de Conservación
- E2 - Distrito Especial Rural
- E3 - Distrito Especial de Playa

Distritos de Desarrollo

- S1-Suburbano
- M1-Urbano General
- M2-Urbano Central
- M3-Frente Marítimo

Distritos Especiales

- E4 - Distrito Especial Aeropuerto
- E5 - Distrito Especial de Investigación y Desarrollo
- E6 - Distrito Especial Industrial Pesado Limitado
- E7 - Distrito Especial Turístico

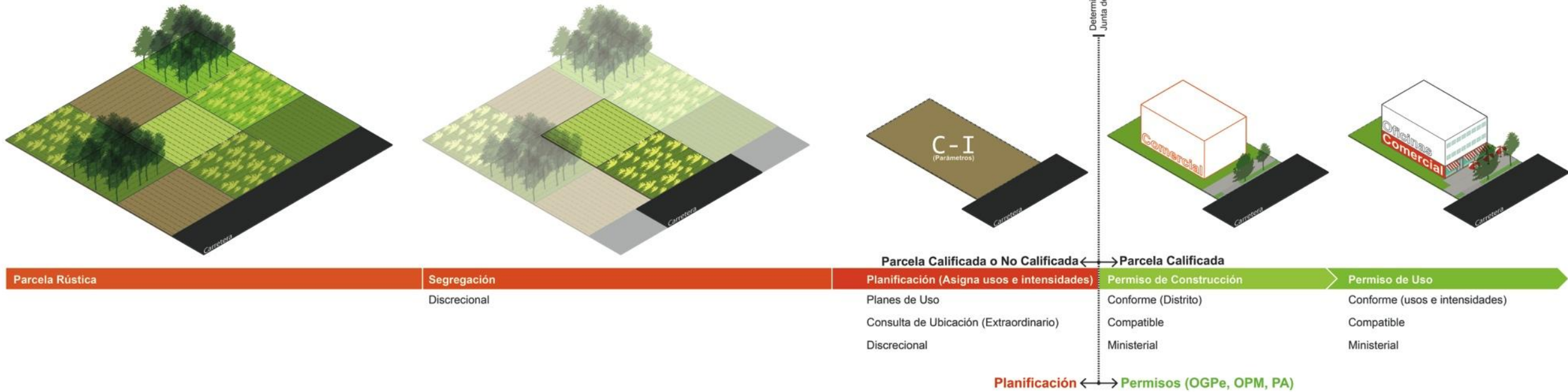
Distritos Dotacionales

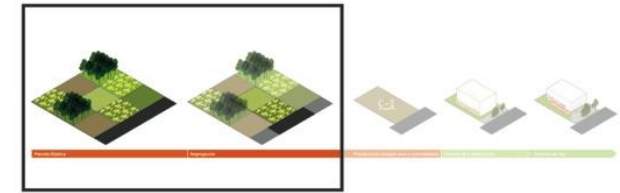
- DA-Dotacional Asistencial
- DE-Dotacional Educativo

Propiedad Federal

- PF-Propiedad Federal

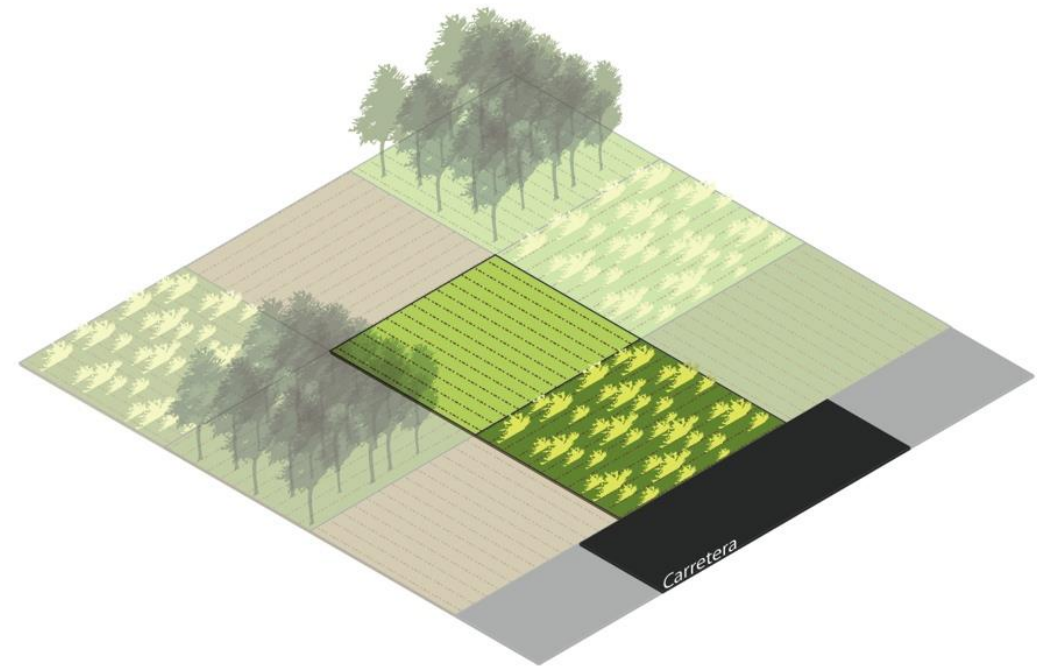
Secuencia de Planificación y Permisos





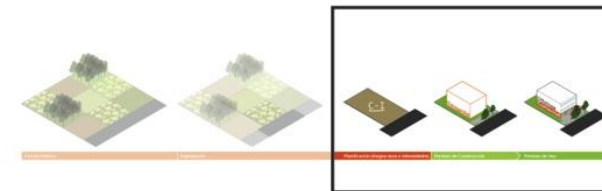
Parcela Calificada o No Calificada

Parcela Rústica

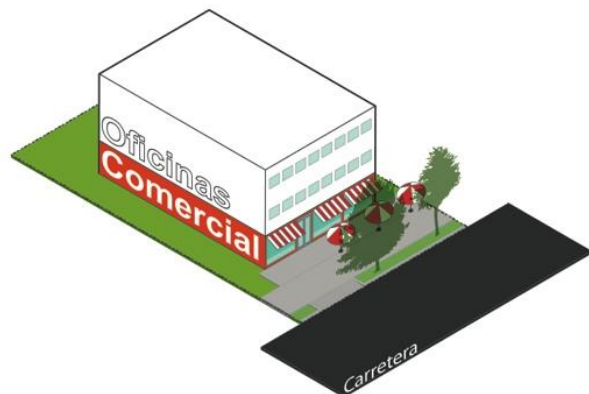
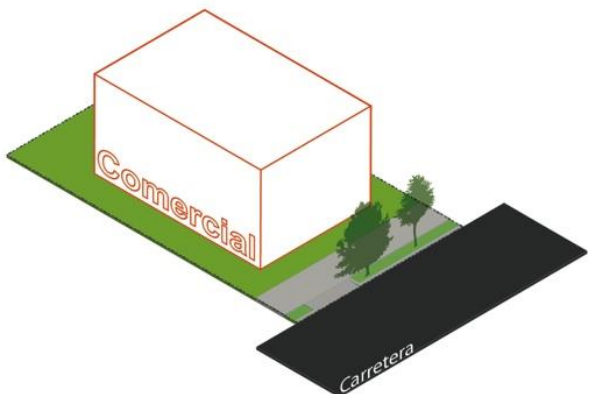
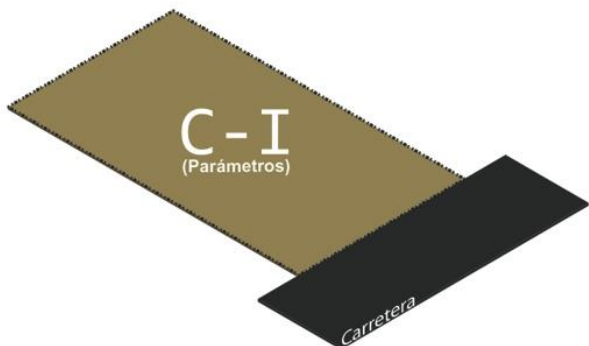


Segregación

Discrecional



Determinación de la Junta de Planificación



Parcela Calificada o No Calificada ← → **Parcela Calificada**



Planes de Uso

Consulta de Ubicación (Extraordinario)

Discrecional

Permiso de Construcción

Conforme (Distrito)

Compatible

Ministerial

Permiso de Uso

Conforme (usos e intensidades)

Compatible

Ministerial

Planificación ← → **Permisos (OGPe, OPM, PA)**



No pueden existir distritos de calificación sin planes

La Ley Orgánica de la JP en su artículo 14 .- Planes de Usos de Terrenos 14, establece no se puede elaborarse una Reglamentación de Calificación y su correspondiente mapa de calificación sin que esté atado a un Plan.

“Deberá existir una estrecha relación entre la designación de estos usos de terrenos y la disponibilidad y programación de toda la infraestructura física y social, incluyendo los sistemas de transportación y comunicación. Los Planes de Usos de Terrenos, así como la disponibilidad y programación de la infraestructura física social, serán la base para la preparación y revisión de los mapas de zonificación”.

La Ley Orgánica en su Artículo 28.- Vigencia de los reglamentos, cuando indica que las enmienda a los mapas de calificación de instrumentos adoptados por el gobernador, no pueden introducir cambios fundamentales a los mapas vigentes excepto para cumplir con un Plan.

El Reglamento Conjunto no tiene Plan, ni lo puede tener.

Algunas soluciones a los problemas de permisos

Es necesario realizar una revisión comprensiva de nuestra estructura de planificación y permisos, llevamos varias décadas poniendo parches, si dar una visión completa. Esto implica la creación de un nuevo organismo.

Antes de iniciar cualquier proceso, se deben tener la información de que está funcionando y que no. La JP es la responsable de evaluar el funcionamiento de la OGPe, las OPM y de los profesionales autorizados. El último informe fue en el 2015.

Tener planes actualizados (memorial, programa y reglamentación con sus distritos y mapas) y adaptados a la realidad física y del cambio climático. Responsabilidad compartida por la JP, que debe revisar sus casi 100 planes y los municipios, que deben revisar sus 84 planes y ayudar a completar los 9 planes territoriales.

Los planes deben estar actualizados al ambiente construido, a las parcelas vacías y a lo que se quiere construir. Deben ser particulares a los municipios y/o a los sectores que planifican. Cuanto más claro sea el plan con lo que se quiere y no se quiere, más fácil los permisos.

Algunas soluciones a los problemas de permisos

Dejar las consultas de ubicación para asuntos limitados y comenzar a actualizar y enmendar los planes, para cumplir con las necesidades del mercado y la ciudadanía.

Iniciar un proceso para delegar las responsabilidades de permisos hacia los municipios que completen sus planes, ya sea individual o mediante consorcios. La Junta de Control Fiscal ha puesto a disposición un fondo, el DDEC/OGPe y la JP deben ayudar a la descentralización.

La OGPe se debe integrar dentro de la JP, se debe quedar con una serie de permisos limitados, como ciertos permisos industriales y asumir las responsabilidades de fiscalización de los permisos.

El Reglamento Conjunto se debe quedar para los procesos administrativos y procesales.

Deben existir reglamentos separados para temáticas especializadas, Zona Costanera, Zonas Históricas, Zonas Inundables, etc.

Algunas soluciones a los problemas de permisos

Cada Plan debe producir sus propios distritos, a la luz de la planificación realizada

Se debe realizar un análisis exhaustivo sobre los requerimientos y formularios para solicitar los distintos permisos.

Si se va a tener un sistema de permisos unificado, debe ser costeado por el estado central (los permisos son asuntos delegados), pero se debe desarrollar con la participación activa de las oficinas de permisos municipales.

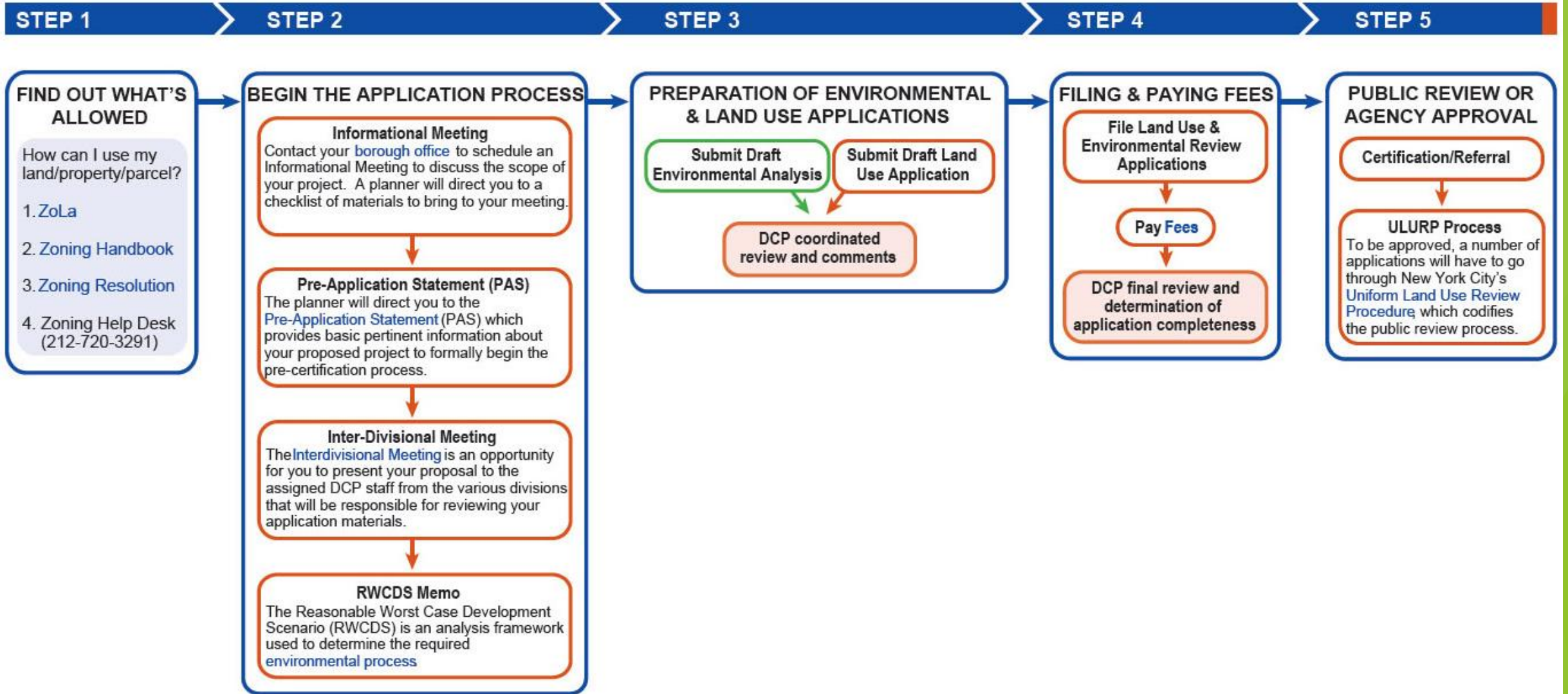
Aunque los procesos de mecanización son asuntos importantes, se deben mantener y tener procesos personales, telefónicos y en papel. En Puerto Rico el 46% de los hogares no tienen internet.

EJEMPLOS DE COMO TRABAJAR CON LOS
PROCESOS DE PLANIFICACIÓN Y
PERMISOS EN EE.UU.

EXISTEN EJEMPLOS DE COMO PLANIFICAR
A NIVEL ESTATAL, COUNTY, MUNICIPIO Y
CIUDAD

NO EXISTEN EJEMPLOS DE PROCESOS DE
PERMISOS EN LOS ESTADOS

NYC PLANNING | APPLICATION PROCESS



Portland

Bureau of Planning and Sustainability

Adminis- tration

- Budget
- Finance
- Human Resources

Communi- cations

Planning & Urban Design

- District Planning
- Central City Planning
- Portland Plan
- River & Environmental Planning
- GIS & Graphics

Policy, Research & Innovation

- Policy Analysis & Research
- Green Building Development
- Clean Energy
- Climate Policy & Planning
- Waste Reduction & Recycling

Sustainability Outreach & Assistance

- Business Sustainability Assistance
- Residential Outreach
- Sustainable City Government
- Events & Public Involvement

Bureau of Development Services

Administrative Services

- Budget & Finance
- Emergency Management
- Facilities
- Information Services
- Personnel
- Research & Analysis
- Risk Management
- Special Projects
- Training

Inspection Services

- Commercial Electrical
- Commercial Plumbing
- Commercial Structural / Mechanical
- Facility Permit Program
- Focused Residential Programs
- Neighborhood Inspections
- Residential Inspections

Land Use Services

- Design Review & Historic
- Land Division & Environmental
- Planning & Zoning
- Records Management
- Title 33

Plan Review & Permitting Services

- Building Code Appeals
- Engineering
- Permitting Services
- Plan Review
- Process Management
- Site Development
- Trade Permits & Records

Miami

Building Department

Administration Division:

- Policy formulation
- Decision making;
- Issuance of all certificates

Inspection Services Division:

- Protection from hazards related to buildings and construction.
- Interpretation and enforcement of building construction regulations

Code Administration Division:

- Issuance of building permits
- Assessment of permit fees
- Control and maintenance of department records
- Supply record information to the public

Office of Zoning

- Policy guidance for future development
- Interpret and administering Zoning Ordinance and other land development regulations for building construction
- Issues Certificates of Use, Temporary Permits and approves Alcohol and Tobacco applications.

Planning Department

Community Planning

Land Development

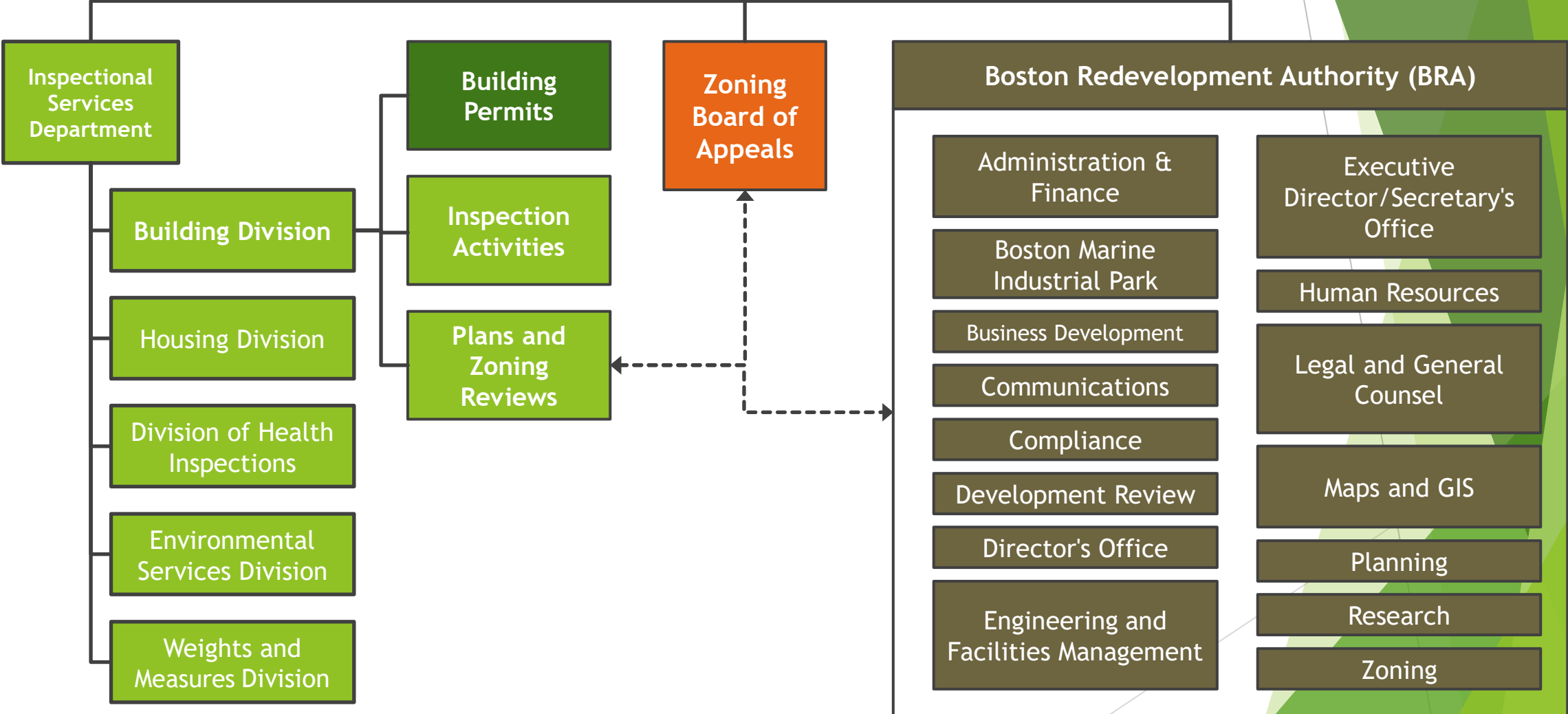
Historic Preservation

Urban Design

Boards:

- Planning, Zoning and Appeals Board (PZAB)
- Historic and Environmental Preservation Board (HEPB)
- Urban Development Review Board (UDRB)

Boston



Chicago

Department of Housing and Economic Development (HED)

Department of Buildings

- Enforces the Chicago Building Code
- Issues Building Permits
- Performs Building Inspections

Bureau of Housing

Bureau of Economic Development

Bureau of Planning and Zoning

Sustainability/
Open Space

Planned Development

Housing and Urban Design

Historic Preservation

Zoning Ordinance Administration

- Zoning Board of Appeals
 - Permit Review
 - Sign and Certification