CONFERENCIA DE CRECIMIENTO DE LOS BIENES RAÍCES

Nuevas Propuestas para Agilizar Permisos

Ley 19-2017

LIZZIE TOMASINI LAW OFFICE

www.permisosenpuertorico.com

TEL.: (787)525-1333

"…we've sought to solve the problems of unemployment through government planning, and the more the plans fail, the more the planners plan."
-Ronald Reagan, ***A Time for Choosing*** (1964)

LEY 19-2017: CONSIDERACIONES LEGALES

- ✓TENER PRESENTE QUE LA LEY 19 **NO ES** UNA REFORMA PARADIGMÁTICA DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN SINO UNA ENMIENDA A LA REFORMA DEL PROCESO DE PERMISOS DE 2009 (LEY 161-2009)

- ✓**CONSECUENCIA:** SUBSISTEN 1) JUNTA DE PLANIFICACIÓN, 2) OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS (OGPe), 3) MUNICIPIOS AUTÓNOMOS Y 4) PROFESIONALES AUTORIZADOS COMO ENTES QUE VAN A ADJUDICAR SOLICITUDES PARA DETERMINAR CÓMO SE UTILIZA UNA PERTENENCIA

© Lizzie Tomasini

DIVISIÓN DE REVISIONES ADMINISTRATIVAS

- ADSCRITA A LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS (OGPe)

- REVISA DECISIONES DE:
  - La Junta Adjudicativa de OGPe (asuntos discrecionales no delegados al Director Ejecutivo)
  - OGPe
  - Profesionales Autorizados
  - Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V
- **NO** REVISA A LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

© Lizzie Tomasini

- DIRIGIDA POR UN JUEZ ADMINISTRATIVO
  - Tiene que ser abogado
  - Asistido por Oficiales Examinadores
  - Un Juez Administrativo Alterno lo sustituye

- TÉRMINOS QUE GOBIERNAN LOS PROCESOS EN LA DIVISIÓN DE REVISIONES ADMINISTRATIVAS
  - 20 días para radicar solicitud de revisión **de forma electrónica**
  - 48 horas para notificar a quien tomó la decisión y a las demás partes por **correo certificado con acuse de recibo** o como diga el R. Conjunto. Hay que certificar y evidenciar la notificación
  - 10 días para que el funcionario impugnado eleve el expediente
  - Si las partes se ponen de acuerdo para que el caso se devuelva al funcionario que tomó la decisión, se devuelve obligatoriamente.

© Lizzie Tomasini

❖ IDÉNTICO A LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME:

- 15 días para que el Juez Administrativo decida si va a atender la soliciud de revisión
- 30 días para ir al Tribunal de Apelaciones si el Juez Administrativo la rechaza o no hace nada dentro de los 15 días
- 90 días , **desde que se presentó**, para que el juez administrativo resuelva, si decidió acoger. Puede añadir 30 días, por excepción
- 30 días para ir al Tribunal de Apelaciones si el Juez Administrativo no resuelve o si le resuelve en contra
- No hay obligación de acudir ante la División de Revisiones Administrativas de OGPe. Puede ir directo al Tribunal de Apelaciones

© Lizzie Tomasini

PROCESOS ANTE LA DIVISIÓN DE RECONSIDERACIONES DE OGPe

- Dispuesto en el Reglamento Conjunto
- La vista **no es** obligatoria

❖ REVISIÓN ADMINISTRATIVA EXPEDITA

- 5 días para radicar
- Para 1) impugnar solicitud de subsanación (Art. 8.4 Ley 19):
- 15 días para resolver controversia sobre subsanación
- Para 2) cuando el Municipio Autónomo no eleva el expediente dentro de 10 días en los casos en que no tiene jurisdicción para adjudicar:
- 5 días laborables al Municipio para defenderse
- 20 días para resolver, **desde que se presentó** la revisión

© Lizzie Tomasini

REVISIÓN JUDICIAL

ASPECTOS RELEVANTES

- Permanece el término de 30 días para presentar recurso ante el Tribunal de Apelaciones
- 10 días para elevar expediente, si el Tribunal lo solicita
- No paraliza los efectos de la decisión (no varió)
- Paralización provisional fundamentada, si quien lo pide tiene probabilidad de prevalecer y de daño irreparable (no varió)
- El pleno del Tribunal Supremo (no la Jueza Presidente) formará dos paneles especializados, con jueces escogidos de forma aleatoria. Según la Exposición de Motivos, esto es una recomendación al Tribunal Supremo
- 60 días desde su presentación para adjudicar
- Informes trimestales y anuales sobre casos que no se atendieron en dicho término. Se infiere que es **no jurisdiccional**
- Imposición de honorarios de abogado a la parte que acudió al tribunal sin mérito o para paraliar una obra o permiso. Si no los impone, el Tribunal tiene que justificarlo

© Lizzie Tomasini

RECURSOS EXTRAORDINARIOS ANTE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA

- REVOCACIÓN
- PARALIZACIÓN
- DEMOLICIÓN
- QUIÉNES:
- Junta de Planificación
- Agencias
- Municipios Autónomos con Jerarquía I-V
- Persona privada con interés propietario o personal (?)
- Procede aunque esté pendiente querella administrativa
- El recurso hace que el foro administrativo pierda jurisdicción automáticamente
- 10 días para celebrar vista
- 20 días para dictar sentencia, desde la vista
- Honorarios de abogado por una suma igual a lo que otras partes asumieron para defenderse
- Si se revisa, el Tribunal de Apelaciones tendrá 60 días para resolver

© Lizzie Tomasini

MANDAMUS PARA OBLIGAR AL CUMPLIMIENTO DE LOS TÉRMINOS

- 10 días para que el Tribunal de Primera Instancia dicte orden
- Honorarios de abogado y recurso ante Tribunal de Apelaciones, igual a las acciones anteriores

JUNTA DE PLANIFICACIÓN

- ✓ PERDIÓ JURISDICCIÓN PARA EVALUAR CONSULTAS DE UBICACIÓN. SE QUEDÓ CON LOS CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN Y LAS CONSULTAS DE **TRANSACCIÓN**
- ✓ FUNCIÓN FISCALIZADORA DE LAS DETERMINACIONES Y LOS PERMISOS OTORGADOS POR OGPe, MUNICIPIOS AUTÓNOMOS Y PROFESIONALES AUTORIZADOS
- ✓ EVALÚA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PROFESIONALES AUTORIZADOS, INSPECTORES AUTORIZADOS Y PROFESIONALES LICENCIADOS. NOTIFICARÁ A LOS COLEGIOS Y JUNTAS EXAMINADORAS DE CUALQUIER QUERELLA O PROCEDIMIENTO DISCIPLINARIO. ÉSTOS TIENEN 24 HORAS PARA INFORMARLE A LA JUNTA SOBRE CUALQUIER QUERELLA Y EL RESULTADO DE LA MISMA.

© Lizzie Tomasini

- ✓ EN 240 DÍAS TIENE QUE REVISAR LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN (ZONIFICACIÓN) Y ESTABLECER DISTRITOS UNIFORMES EN TODO PUERTO RICO
- ✓ TIENE QUE DISMINUIR EL NÚMERO DE DISTRITOS
- ✓ TIENE QUE CONSIDERAR LAS NUEVAS FORMAS DE HACER NEGOCIOS COMO LOS "STARTUPS", Y PERMITIR EL TRABAJO DESDE EL HOGAR SIN AFECTAR EL VECINDARIO
- ✓ NO APLICA LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME EN ESTE PROCESO DE REVISIÓN DE DISTRITOS
- ✓ TIENE QUE MODERNIZAR LOS REQUISITOS DE ESTACIONAMIENTO, ÁREA DE ALMACÉN Y SERVICIOS SANITARIOS DE LOS COMERCIOS

© Lizzie Tomasini

- ✓ TENDRÁ DIVISIÓN DE AUDITORÍA Y QUERELLAS DIRIGIDA POR EL OFICIAL AUDITOR DE PERMISOS
- Ingeniero o arquitecto con licencia
- Evaluación anual del funcionario
- Investiga, solicita revocación ante el tribunal, multa, etc. Funciones que hacían las antiguas Oficina del Inspector General de Permisos (OIGPe) y la Adm. de Reglamentos y Permisos (ARPe)
- La querella se presenta a través del Sistema Unificado de Información
- No se menoscaba la autoridad de los Municipios Autónomos y agencias de atender querellas
- 30 días para iniciar investigación de querella
- 60 días desde que se presentó la querella para adjudicarla

© Lizzie Tomasini

- Multas son gravamen real sobre el título de la propiedad. Se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad.
- Registradas en Sistema Unificado de Información
- Prohibición de emitir permiso, licencia, certificación, etc. hasta que se pague la multa o tenga plan de pago aceptado por la Junta de Planificación
- Una multa puede ser objeto de reconsideración o revisión bajo Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme

© Lizzie Tomasini

ZONAS ANTIGUAS E HISTÓRICAS Y DE INTERÉS TURÍSTICO

- Solo se requiere recomendación escrita del Instituto de Cultura o de la Compañía de Turismo. Ya no se requiere endoso favorable.

- Si no se aprueba la solicitud, OGPe o el Municipio Autónomo expresarán razones y harán recomendaciones basándose en las normas de la Junta de Planificación.

© Lizzie Tomasini

REGLAMENTO CONJUNTO PARA LA EVALUACIÓN Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS RELACIONADOS AL DESARROLLO, USO DE TERRENOS Y OPERACIÓN DE NEGOCIOS

- ✓ 4 de mayo 2017 venció el término para comenzar a preparar el Reglamento Conjunto
- ✓ 1ro. de octubre 2017 tiene que estar adoptado. Luego, pasa al Gobernador
- ✓ 4 de mayo 2017. Las agencias y municipios tienen que haber revisado sus reglamentos, políticas y formularios para cumplir con la Ley 19
- ✓ 3 de junio 2017 la Junta tiene que informar al Gobernador y a la Legislatura sobre dicha revisión

© Lizzie Tomasini

PROYECTOS ESTRATÉGICOS O DE INTERÉS APREMIANTE

- ¿CUÁLES SON?
  - Los que determine un Comité Ad Hoc presidido por el Asesor del Gobernador en Desarrollo e Infraestructura, el Secretario del DDEC y el Presidente de la Junta de Planificación, a la que está adscrito

- CRITERIOS PARA CUALIFICAR
  - De gran envergadura
  - Naturaleza
  - Impacto en el desarrollo económico
  - Interés del gobierno

- El Comité promulgará reglamento para designar, tramitar y evaluar los proyectos

- No confundirlos con los “critical projects” de PROMESA o con los presentados luego de una declaración de emergencia por el Gobernador mediante Orden Ejecutiva, a los que se les aplica la Ley 76-2000

© Lizzie Tomasini

AMNISTÍA

- ✓ Hasta 31 diciembre 2017
- ✓ Uso o construcción **residencial**
- ✓ **Hasta 31 julio 2017 para radicar intención** de acogerse, ante Municipio Autónomo u OGPe
- ✓ Ley impone la certificación de ciertos requisitos
- ✓ No aplica a segundas plantas donde las condiciones restrictivas lo prohiban

© Lizzie Tomasini

TOMASINI

Email: tomasini@permisosenpuertorico.com

https://www.facebook.com/permisosenpuertorico

@LizzieTomasini

Lizzie Tomasini

© Lizzie Tomasini