



COMUNICADO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y COMERCIO

Secretario del DDEC defiende ante el Senado una reforma estructural y fiscalmente responsable para transformar de raíz el sistema de permisos de Puerto Rico

Sebastián Negrón Reichard sostiene que el Código de Planificación y Permisos atiende con una arquitectura integral un problema sistémico que ha encarecido la vivienda, detenido inversión, restado competitividad y frustrada actividad económica, al tiempo que propone integrar a la medida del Ejecutivo los elementos compatibles e innovadores del P. del S. 1173

San Juan, Puerto Rico — lunes, 13 de abril de 2026 — El Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC) defendió hoy ante la Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos del Senado de Puerto Rico una transformación profunda del sistema de planificación y permisos, al presentar una ponencia de 35 páginas argumentativas en torno a los Proyectos del Senado 1173 y 1183 en la que sostuvo que Puerto Rico enfrenta un problema estructural que no admite respuestas parciales, y que requiere un rediseño completo del marco normativo, institucional, tecnológico y operativo que rige el desarrollo, el uso de terrenos y la operación de negocios en la Isla.

En su comparecencia, el secretario del DDEC, Sebastián Negrón Reichard, planteó que el P. del S. 1183 constituye la primera propuesta de escala proporcional a la magnitud del problema, al consolidar en un solo instrumento un sistema hoy disperso en decenas de leyes, reglamentos e instrumentos administrativos que han producido duplicidad, discreción excesiva, incertidumbre jurídica, demoras incompatibles con la actividad económica y una experiencia profundamente adversa para ciudadanos, comerciantes, emprendedores e inversionistas. Además, hizo un llamado a que el proceso legislativo esté a la altura del momento histórico, proponiendo la convocatoria inmediata de mesas de trabajo técnicas que permitan identificar, con rigor y sin posturas fragmentadas, los espacios de convergencia entre el P. del S. 1183 y el P. del S. 1173, y avanzar hacia una propuesta integrada que responda con coherencia a un problema que por décadas ha sido atendido de forma dispersa.

“Es un hecho que vengo a defender este proyecto con convicción, pero no con la obstinación de tener un instrumento perfeccionado en su totalidad. Lo defiendo sobre todo como la vía más completa sobre la cual cabrían mejoras y donde hay espacio para integrar mucho de lo que con inteligencia y atino puede estar propuesto en otros proyectos pendientes. La anatomía legal del proyecto permite que se convierta en un instrumento ómnibus en el que cabría incluir soluciones como las propuestas en el P. del S. 1173”, declaró el secretario en su memorial.

El DDEC sostuvo que el Código de Planificación y Permisos, cumple con el Programa de Gobierno que está ejecutando la gobernadora Jenniffer González y su administración. Este proyecto es el resultado del diagnóstico institucional realizado por el *Task Force* que creó la mandataria, para la Simplificación del Sistema de Permisos, al firmar la Orden Ejecutiva 2025-002, el cual identificó fallas de carácter estructural y sistémico entre las que destacan un andamiaje legal excesivamente fragmentado, procesos largos y uniformes que no distinguen entre proyectos simples y complejos, integración incompleta del *Single Business Portal*, limitaciones severas de capital humano y un modelo de fiscalización concentrado en controles preventivos excesivos, en lugar de supervisión efectiva posterior al otorgamiento de permisos.

La ponencia detalla que el marco vigente opera con más de 45 leyes y decenas de reglamentos con competencias superpuestas, además de 46 instrumentos legales y administrativos que inciden directa o indirectamente sobre las solicitudes de permisos. En materia de planificación territorial, el

memorial señala la coexistencia de 70 distritos de calificación vigentes, muchos de ellos provenientes de instrumentos divergentes y filosofías regulatorias inconsistentes entre sí, lo que ha agravado la ambigüedad normativa y la imprevisibilidad del sistema.

Cambio en enfoque filosófico

En respuesta a ese cuadro, el DDEC defendió un reenfoque filosófico del rol del Estado para pasar de un modelo basado en sospecha, validaciones sucesivas y discreción incierta, a uno centrado en criterios objetivos, términos adjudicativos vinculantes, trazabilidad digital, delimitación clara de competencias y fiscalización robusta con consecuencias reales por incumplimiento. La medida, según la ponencia, rediseña la arquitectura institucional completa del sistema.

Entre los cambios principales expuestos por el DDEC figuran la permanencia de la OGPe transformada en una Oficina Central de Permisos como eje operativo único de adjudicación; la asignación al DDEC de la custodia del marco normativo y la preparación del Reglamento Único; la creación de un sistema digital obligatorio y exclusivo para todo trámite; la integración de métricas de desempeño; una separación más clara entre planificación, adjudicación y fiscalización; y la incorporación de profesionales acreditados y cualificados bajo parámetros definidos, supervisión institucional y responsabilidad disciplinaria escalonada.

Además, el proyecto incorpora mecanismos correctivos concretos frente a la inacción administrativa, incluyendo la continuación del trámite sin recomendaciones tardías, avisos obligatorios de deficiencia antes de denegar, subrogación ante la Junta de Revisiones Administrativas y recurso de mandamus judicial.

Planificación y ambiente

En materia de planificación territorial, el DDEC defendió que el nuevo Código corrige un defecto medular del sistema actual en cuanto a la desconexión entre planificación, datos territoriales y permisos. Para ello, propone una jerarquía clara de instrumentos integrada por un Plan de Desarrollo Económico Integral, un Plan de Uso de Terrenos y los Planes de Ordenación Territorial, bajo una lógica dinámica, revisable y basada en datos. La medida incorpora además tres vías diferenciadas para enmendar el mapa de zonificación según la naturaleza del cambio; crea el Instrumento Prospectivo para adelantar política pública territorial antes de formalizarla cartográficamente; y otorga supremacía normativa al geodato oficial y a una Delimitación Oficial Base para el litoral, como respuesta a décadas de ambigüedad cartográfica, conflictos regulatorios y litigios sobre zonificación y zona marítimo-terrestre.

En el componente ambiental, la ponencia rechaza la noción de que proteger el ambiente y agilizar permisos sean objetivos incompatibles. *“Hay una narrativa que quisiera dismantelar... Se trata de la idea de que proteger el ambiente y agilizar los permisos son objetivos en conflicto. Esa narrativa no solo es incorrecta; es precisamente el tipo de falsa dicotomía que ha servido de excusa para mantener un sistema que no protege bien el ambiente ni sirve bien al ciudadano”,* enfatizó el secretario para poco después añadir que *“Puerto Rico hoy no cuenta con un sistema de permisos que garantice protección ambiental; cuenta con burocracia disfrazada de protección ambiental.”*

El DDEC propone sustituir esa lógica por una evaluación proporcional al impacto real, con tres vías diferenciadas: exclusiones categóricas, evaluaciones ambientales y declaraciones de impacto ambiental para los casos de efectos significativos. El memorial enfatiza que el nuevo diseño fortalece la fiscalización ambiental al separar con mayor claridad la función evaluadora de la función

fiscalizadora, mantener al DRNA como ente de monitoreo y cumplimiento, reforzar la protección de hábitats críticos y establecer un régimen más claro para patrimonio arqueológico, áreas de protección especial y delimitación del litoral.

“Puerto Rico hoy no cuenta con un sistema de permisos que garantice protección ambiental; cuenta con burocracia disfrazada de protección ambiental.”

Impacto económico y costo de vida

El DDEC dedicó una parte sustancial de su memorial al impacto económico del sistema actual y al potencial transformador del Código y planteó que los permisos son una variable macroeconómica que incide directamente sobre el costo de vida, la inversión y el empleo. El memorial recoge que los procesos de permisos pueden representar entre 10% y 30% del costo total de desarrollo de un proyecto de vivienda; que en 2024 solo se financiaron 744 viviendas nuevas en toda la Isla; que el precio promedio de vivienda nueva aumentó de \$318,762 en 2023 a \$398,694 en 2024; y que el índice de asequibilidad se redujo a 53%, reflejando que la familia promedio solo cuenta con poco más de la mitad del ingreso necesario para cualificar para una hipoteca.

La ponencia también señala que actualmente existen 912 proyectos de construcción residencial pendiente de permisos, con un tiempo promedio de espera de 431 días, lo que representa \$185 millones en inversión detenida, 1,600 empleos directos que no han comenzado y cerca de 6,400 empleos totales que la economía deja de generar. El DDEC argumenta que reducir la incidencia del componente de permisos sobre el costo de construcción puede significar ahorros sustanciales por unidad de vivienda y un alivio agregado de cientos de millones de dólares en costos que hoy terminan trasladándose al consumidor.

La argumentación económica del memorial extiende ese análisis a la atracción de inversión, destacando que el capital prioriza certeza regulatoria y procesos predecibles. La ponencia señala que, según los datos citados por la agencia, un proyecto típico puede incurrir entre \$15,000 y \$30,000 mensuales en intereses durante su espera por permisos. Multiplicado por los cientos de proyectos residenciales detenidos, ello representa un costo financiero acumulado de enorme magnitud que termina incorporándose al precio de la vivienda, al costo de un local comercial o al presupuesto de una inversión industrial.

“Ese costo no desaparece; se traslada. Es, en efecto, un impuesto invisible que nadie vota, pero que todos pagan.”

Viabilidad fiscal

La ponencia también argumenta que una reforma de esta envergadura es fiscalmente viable e incluye con un análisis detallado un costo estimado inicial de implementación de \$6.9 millones para el primer año, distribuido entre transformación institucional, modernización tecnológica y gobernanza del proceso de implantación. Según el memorial, la estructura de financiamiento propuesta permitiría sufragar esa inversión sin asignaciones extraordinarias al erario, utilizando recursos del propio sistema de permisos, incluyendo ingresos que ya se generan, pero exceden la autoridad presupuestaria actualmente aprobada. El documento sostiene además que la consolidación de funciones, la reducción de duplicidades, el aumento en recaudos por actividad económica desbloqueada y la disminución de litigios producirían beneficios fiscales directos que complementan y superan el costo de implementación.

Mesa de trabajo para reconciliar medidas

En cuanto al P. del S. 1173, el memorial del DDEC no lo aborda como una medida antagónica, sino como una propuesta con puntos de convergencia importantes y aportaciones que podrían fortalecer el producto final. La ponencia identifica coincidencias sustantivas entre ambos proyectos, incluyendo la proporcionalidad del riesgo como principio rector, el desplazamiento de procesos uniformes por criterios objetivos, la preferencia por fiscalización posterior en lugar de control preventivo excesivo, la ventanilla única, la naturaleza in rem de los permisos, la evaluación ambiental proporcional, la eliminación de certificaciones previas como requisito de trámite y la protección de permisos de uso residenciales sin fecha de expiración.

Negrón Reichard propuso formalmente desde el inicio de su ponencia que la Comisión convoque con urgencia una mesa de trabajo técnica que permita reconciliar ambas medidas en un marco común. *“El P. del S. 1173 y el Código no son rivales; son los dos pilares de lo que puede ser la transformación normativa más significativa en décadas para nuestra economía, nuestra vivienda y nuestra gente”,* expuso.

El DDEC identificó disposiciones del P. del S. 1173 que entiende plenamente compatibles e integrables, como la prohibición anti fraccionamiento ambiental general, la fijación en ley de la vigencia del permiso de construcción y ciertos factores objetivos para determinar qué trámites son ministeriales, incluyendo elementos del historial del catastro y los colindantes. La ponencia también reconoce valor en varias de las rutas procesales propuestas en el P. del S. 1173 para casos ministeriales y discrecionales, aunque plantea áreas puntuales que requieren calibración adicional para evitar incertidumbre, vetos de terceros o rigideces excesivas.

El secretario del DDEC concluyó su ponencia reiterando que Puerto Rico no puede seguir atendiendo uno de los principales frenos a su desarrollo mediante intervenciones inconexas, y que el momento exige una respuesta con la escala, profundidad y madurez institucional que el problema reclama.

“Puerto Rico ha esperado suficiente. El instrumento está listo. El equipo está listo. La pregunta que queda es si esta generación de servidores públicos tendrá el coraje colectivo de responder a ese llamado con la altura que el momento exige.”

###