ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
SANTURCE, PUERTO RICO

Núm. 3100
Fecha: 24 de mayo de 1984 10:00 A.M.
Aprobado: Carlos S. Quirós
Secretario de Estado

Por: Laura Díaz Cuebas
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO PARA LA CERTIFICACION

DE

PROYECTOS DE CONSTRUCCION

REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 12

PREFACIO

La Ley Número 135 del 15 de junio de 1967, según enmendada, autoriza a la Administración de Reglamentos y Permisos para que prepare, adopte y enmiende, según determine necesario, un reglamento para implantar un sistema de certificación de planos para proyectos de construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de edificios o estructuras, o de instalaciones para urbanizaciones así como para regular las certificaciones necesarias para la expedición de permisos de uso, cuando proceda, a la terminación de las obras.

Este sistema de certificación de planos y obras propulsado por la referida ley ha de descansar en la responsabilidad profesional que se les ha conferido a los ingenieros y arquitectos al otorgársele una licencia para el ejercicio de esas profesiones, en la capacidad de estos profesionales para garantizar la buena calidad de sus diseños, y para inspeccionar cabal e imparcialmente las construcciones.

En el ejercicio de tal responsabilidad profesional y deberes que comprenden la protección de la vida, de la propiedad y de la seguridad pública, se les habrá de requerir a estos profesionales, mediante la aplicación del presente reglamento, una certificación de que los planos para los proyectos de construcción preparados o confeccionados por ellos están de acuerdo con las leyes y los reglamentos aplicables, y de que la obra construída bajo su inspección fue ejecutada de acuerdo con el permiso otorgado.

De igual manera, como medida de protección de la vida, de la propiedad y de la seguridad pública envueltas en la realización de tales proyectos de construcción, se le habrá de exigir al contratista o constructor que ejecute las obras, una certificación jurada haciendo constar que las mismas fueron ejecutadas conforme a los planos certificados.

Las certificaciones falsas, las alteraciones en la construcción de obras, o cualquiera otra violación a las disposiciones de este reglamento estarán sujetas a que se tomen acciones judiciales y administrativas en contra de la parte responsable por tal violación.

PRIMERA PARTE
ALCANCE DEL REGLAMENTO

TOPICO 1
APLICACION E INTERPRETACION

		Página
SECCION 1.00 -	DISPOSICIONES GENERALES	
1.01 -	Título	1-1
1.02 -	Autoridad	1-1
1.03 -	Aplicación	1-1
1.04 -	Vigencia	1-2
1.05 -	Cláusula Transitoria	1-2
1.06 -	Términos Empleados	1-2
1.07 -	Disposiciones de Otros Reglamentos	1-2
1.08 -	Interpretación de Reglamentos	1-2
1.09 -	Violaciones	1-3
1.10 -	Cláusula de Salvedad	1-3
1.11 -	Cláusula Derogatoria	1-4
SECCION 2.00 -	DEFINICIONES	
2.01 -	Disposición General	1-4

TOPICO 2
CERTIFICACION DE PLANOS Y OBRAS

SECCION 3.00 -	CERTIFICACION DE PLANOS DE CONSTRUCCION	
3.01 -	Disposición General	2-1
3.02 -	Certificación por el Proyectista	2-1
3.03 -	Certificación por el Especialista	2-1
3.04 -	Contenido de las Certificaciones	2-1
3.05 -	Planos Exentos de Certificación	2-2
SECCION 4.00 -	CERTIFICACION DE LA INSPECCION DE OBRAS	
4.01 -	Disposición General	2-4
4.02 -	Certificación por el Inspector	2-4

4.03 - Contenido de la Certificación 2-5
4.04 - Obras Exentas de Certificación 2-5
4.05 - Funciones del Inspector 2-6
4.06 - Substitución del Inspector 2-9

SECCION 5.00 - CERTIFICACION DE LA CONSTRUCCION DE OBRAS
5.01 - Disposición General 2-11
5.02 - Certificación por el Contratista 2-11
5.03 - Contenido de la Certificación 2-11
5.04 - Obras Exentas de Certificación 2-11
5.05 - Substitución del Contratista 2-12

SECCION 6.00 - PRERROGATIVAS DEL PROYECTISTA
6.01 - Disposición General 2-13

SEGUNDA PARTE
PRESENTACION DE PLANOS CERTIFICADOS

TOPICO 3
ESTRUCTURAS Y EDIFICIOS

SECCION 7.00 - PLANOS DE CONSTRUCCION DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS
7.01 - Disposición General 3-1
7.02 - Información a Someterse con la Solicitud 3-1
7.03 - Detalles a Incluirse en los Planos Certificados 3-4
7.04 - Enmiendas a Planos Certificados Aprobados 3-7

SECCION 8.00 - PLANOS MODELOS DE CONSTRUCCION
8.01 - Disposición General 3-8
8.02 - Información a Someterse con la Solicitud 3-8
8.03 - Detalles a Incluirse en los Planos Modelos Certificados 3-9
8.04 - Enmiendas a Planos Modelos Certificados 3-10

SECCION 9.00 - CONSULTAS Y ANTEPROYECTOS
9.01 - Disposición General 3-10
9.02 - Información a Incluirse en las Consultas 3-11

9.03 - Información a Incluirse en Anteproyectos 3-12

TOPICO 4
DESARROLLOS DE TERRENOS

SECCION 10.00 - PLANOS DE CONSTRUCCION DE URBANIZACIONES
10.01 - Disposición General 4-1
10.02 - Información a Someterse con la Solicitud 4-1
10.03 - Detalles a Incluirse en los Planos Certificados 4-3

SECCION 11.00 - DESARROLLO PRELIMINAR
11.01 - Disposición General 4-8
11.02 - Información a Incluirse en el Desarrollo Preliminar 4-8

TERCERA PARTE
ADMINISTRACION DEL REGLAMENTO

TOPICO 5
APROBACIONES Y PERMISOS

SECCION 12.00 - APROBACIONES
12.01 - Disposición General 5-1
12.02 - Aprobaciones de Permisos de Construcción 5-1
12.03 - Aprobación de Planos Modelos 5-3
12.04 - Aprobación de Consultas y Anteproyectos 5-3
12.05 - Aprobación de Permisos de Urbanización 5-4
12.06 - Aprobaciones de Desarrollos Preliminares 5-5
12.07 - Vigencia de las Aprobaciones 5-5

SECCION 13.00 - PERMISOS
13.01 - Disposición General 5-6
13.02 - Expedición de Permisos de Construcción 5-7
13.03 - Expedición de Permisos de Uso 5-8
13.04 - Expedición de Permisos de Urbanización 5-9

TOPICO 6
PROCEDIMIENTOS FISCALIZADORES

SECCION 14.00 - VERIFICACION DE DATOS Y OBRAS
14.01 - Disposición General 6-1
14.02 - Acciones Administrativas o Judiciales 6-1

PRIMERA PARTE
ALCANCE DEL REGLAMENTO

TOPICO 1
APLICACION E INTERPRETACION

SECCION 1.00 - DISPOSICIONES GENERALES

1.01 - Título.- Este Reglamento de Planificación Número 12, para implantar un sistema de certificación de planos para proyectos de construcción así como para la certificación de la inspección y de la construcción de tales proyectos, a su terminación, se conocerá y citará como el "Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción".

1.02 - Autoridad.- Este reglamento se adopta por el Administrador de Reglamentos y Permisos a virtud de las disposiciones de las Leyes Número 135 del 15 de junio de 1967 y Número 76 del 24 de junio de 1975, enmendadas.

1.03 - Aplicación.- Las disposiciones contenidas en este reglamento aplicarán y cubrirán a:

(1)- Todo plano (incluyendo enmiendas y las especificaciones técnicas que lo complementan) para cualquier proyecto de construcción, según se define este término en este reglamento, a ser sometido a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos.

(2)- La inspección y la construcción de toda obra realizada a base de un plano certificado bajo las disposiciones de este reglamento.

(3)- Toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.

1.04 - Vigencia.- Este reglamento y las enmiendas al mismo regirán una vez cumplidas las disposiciones establecidas por las Leyes Número 135 del 15 de junio de 1967 y Número 76 del 24 de junio de 1975, enmendadas.

1.05 - Claúsula Transitoria.- Se concede un término de noventa (90) días a partir de la vigencia de este reglamento, durante el cual será opcional, por parte del proyectista, el acogerse al procedimiento de certificación de planos de construcción de urbanizaciones establecido en el mismo, cuando se trate de proyectos de construcción de urbanizaciones que cuenten con un proyecto de desarrollo preliminar aprobado.

1.06 - Términos Empleados.- Cuando así lo justifique su uso en este reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular incluye el plural y viceversa, y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

1.07 - Disposiciones de Otros Reglamentos.- Las disposiciones de este reglamento quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento aplicable, según definido dicho término en este reglamento.

1.08 - Interpretación de Reglamentos.- El Administrador de Reglamentos y Permisos podrá, mediante resolución u orden administrativa al efecto, aclarar e interpretar disposiciones de este reglamento y su relación con otros reglamentos en armonía con los fines y propósitos generales de los mismos y de las leyes Número 135 del

15 de junio de 1967 y Número 76 del 24 de junio de 1975, enmendadas.

La aclaración e interpretación de este reglamento que envuelva cambios en la política pública o en la interpretación de otros reglamentos de la Junta de Planificación, será sometida a esa agencia para su consideración, la cual actuará dentro de un (1) término de diez (10) días, pasado el cual, se entendería aprobada la aclaración o interpretación.

1.09 - Violaciones.- Las certificaciones falsas, las alteraciones en la construcción de obras, o cualquiera otra violación a las disposiciones de este reglamento estarán sujetas a que se tomen en contra de la parte responsable por tal violación, aquellas acciones judiciales y administrativas dispuestas en la Ley Número 135 del 15 de junio de 1967, enmendada y/o aquellos dispuestos en la Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos, (Ley Núm.76 del 24 de junio de 1975).

1.10 - Cláusula de Salvedad.- Si cualquier palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte de este reglamento, fuera impugnada por cualquier razón ante un tribunal y declarada inconstitucional o nula, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte así declarada inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, subsección, tópico o parte en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su

aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando especifica y expresamente se invalide para todos los casos.

1.11 - Cláusula Derogatoria.- Este reglamento deroga y substituye el Reglamento de Planificación Número 12 (Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción) adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico, y en vigor desde el 26 de mayo de 1974.

SECCION 2.00 - DEFINICIONES

2.01 - Disposición General.- Los vocablos o frases que se definen más adelante siempre que se empleen dentro del contexto, tendrán el significado que se expresa para cada término, a menos que se haga constar específicamente lo contrario.

(1)- Administración de Reglamentos y Permisos.- Organismo gubernamental creado por la Ley Número 76 del 24 de junio de 1975, enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos".

(2)- Administrador de Reglamentos y Permisos.- Funcionario que dirige la Administración de Reglamentos y Permisos.

(3)- Anteproyecto.- Forma preliminar de un plano de construcción de algún edificio o estructura, que se someta ante la Administración de Reglamentos y Permisos, para que ésta determine si el mismo cumple con las leyes y reglamentos aplicables.

(4)- Construcción.- Acción y efecto de construir, incluirá alteración, ampliación o reconstrucción de edificio o estructuras y mejoras de terrenos.

(a)- Alteración.- Cualquier ampliación, cambio o modificación en la forma de un edificio o estructura, incluyendo:

cualquier cambio o instalación de sistemas eléctricos o mecánicos; o cualquier cambio o modificación en paredes de cargas, columnas, vigas, techos u otros elementos estructurales; o cualquier cambio o modificación en los medios de salida.

(b)- Ampliación.- Construcción en que se aumenta el tamaño o en que se agrega área bruta de piso a un edificio o estructura existente.

(c)- Reconstrucción.- Rehacimiento o renovación de cualquier parte de un edificio o estructura.

(d)- Mejora de Terreno.- Toda construcción que se realice en el terreno para acondicionarlo y prepararlo para la erección de un edificio o estructura para facilitar el uso de éstos; o para facilitar el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de un predio de terreno.

(5)- Contratista.- Persona natural o jurídica que ejecuta obras de construcción. Para todos los efectos se considerará de igual significado contratista y constructor.

(6)- Desarrollo Preliminar.- Representación gráfica de la forma en que quedarán urbanizados los terrenos, en el cual deberá indicarse el patrón de calles que regirá el proyecto; los solares y bloques residenciales; la separación entre el sistema vehicular y el peatonal, la localización y organización de las facilidades vecinales; las secciones para accesos vehiculares y calles propuestas. Además deberá incluir una

tabulación por uso de los terrenos y un desglose por tipo de las viviendas.

(7)- Edificio.- Construcción de cualquier clase a ser ocupada, permanente o temporeramente por personas, animales o equipos tales como: casas, templos, oficinas, teatros, almacenes, fábricas, escuelas, hospitales, tiendas, gradas, frigoríficos, torres, o cualquier otra obra de uso y naturaleza parecida. El término edificio será interpretado como si fuera seguido de la frase: "o parte del mismo".

(8)- Endoso.- Aprobación favorable de un organismo gubernamental concernido con relación a un proyecto de construcción, pudiendo ésta ser precisa; o de carácter general; o estar condicionada al cumplimiento de determinados requisitos, suministro de datos u otras gestiones.

(a)- Endoso Preliminar.- Recomendación de carácter general que se limita a señalar las facilidades existentes, su capacidad y los puntos de conexión o de accesos; o a señalar medidas, precauciones o forma de ejecución a observarse al realizar la obra en beneficio del interés público.

(9)- Especialista.- Persona natural con concentración académica o reconocida capacidad y competencia en cualquier rama especializada de la ingeniería, arquitectura o agrimensura, licenciada de acuerdo a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(10)- Estructura.- Aquello que se erige, construye, fija o situa por la mano del hombre en o sobre el terreno, o agua; e

incluye sin limitaciones, edificios, torres, chimeneas y líneas aéreas de transmisión.

(11)- Funcionario Autorizado.- Los funcionarios que substituyan al Administrador de Reglamentos y Permisos o aquellos en quienes él haya delegado sus poderes y atribuciones según dispuesto por ley.

(12)- Inspección de la Obra.- Es la fiscalización periódica de la construcción de la obra que realice el inspector o el proyectista.

(a)- Inspector.- Ingeniero o arquitecto a quien el dueño de una obra le ha encomendado su inspección. Este término siempre que se emplee en este reglamento, no incluye al contratista ni sus empleados, excepto cuando se trate de cualquier organismo gubernamental que construya obras especializadas por administración, que haya demostrado a satisfacción de la Administración de Reglamentos y Permisos, y cuente con una certificación al efecto, que sus unidades de construcción e inspección de obras están organizadas para funcionar totalmente independientes una de la otra y que se asegurará la debida protección al interés público.

(b)- Unidad de Inspección Independiente.- Un inspector o un grupo de técnicos dirigidos por un inspector que sea directamente responsable al director o jefe del organismo gubernamental que auspicia un proyecto de construcción.

(13)- Junta de Planificación.- Organismo gubernamental creado por la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico".

(14)- Obra.- Edificios y estructuras, incluyendo las mejoras y trabajos que se realizan en el terreno para facilitar o complementar la construcción de éstos, así como las mejoras e instalaciones necesarias para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de terrenos.

(15)- Obras de Urbanización.- Afirmado, pavimentación y encintado de vías, aceras, fajas de seguridad, senderos, sistemas de abasto de agua potable, de alcantarillado pluvial y sanitario, de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; movimiento de tierra; canalización de ríos, quebradas y otros cuerpos de agua; y otros trabajos inherentes a la urbanización de terrenos.

(16)- Organismo Gubernamental.- Cualquier departamento, negociado, instrumentalidad, corporación pública, municipio o subdivisión política del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(a)- Organismo Gubernamental Concernido.- Cualquier organismo gubernamental que tenga ingerencia sobre cualquier fase de un proyecto de construcción.

(b)- Organismo Gubernamental Originador.- Cualquier organismo gubernamental que inicie una acción que pudiera requerir

la emisión de una Declaración de Impacto Ambiental.

(17)- Permiso.- Autorización escrita, expedida por un funcionario autorizado, conforme con las leyes y reglamentos aplicables.

(a)- Permiso de Construcción.- Permiso para la construcción de edificios o estructuras.

(b)- Permiso de Uso.- Permiso para la ocupación o uso de terrenos, edificios o estructuras para un fin en particular.

(c)- Permiso de Urbanización.- Permiso para la construcción de obras de urbanización.

(18)- Plano de Construcción.- Dibujos detallados y precisos, hechos a una escala conveniente, que representan gráficamente la naturaleza y extensión de la obra o construcción a realizarse y, que requieren ser firmados por el proyectista o especialista que los preparó o confeccionó.

(19)- Proyectista.- Ingeniero o arquitecto que prepara o confecciona planos de construcción.

(a)- Arquitecto.- Persona natural autorizada a ejercer la profesión de arquitectura en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(b)- Ingeniero.- Persona natural autorizada a ejercer la profesión de ingeniería en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(20)- Proyecto de Construcción.- Obra a realizarse conforme a planos de construcción certificados bajo las disposiciones de este reglamento. El término proyecto de construcción

será interpretado como si fuera seguido de la frase: "o parte del mismo".

(21)- Reglamentos Aplicables.- Todos aquellos reglamentos promulgados y aprobados por los distintos organismos gubernamentales, y publicados de acuerdo con la ley, que sean de aplicación al proyecto de Construcción específico.

(22)- Solar.- Predio de terreno inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad como finca independiente, o cuya lotificación haya sido aprobada conforme con las leyes y reglamentos aplicables.

(23)- Terreno.- Incluye tanto tierra como cuerpos de agua, el espacio sobre los mismos, o la tierra debajo de ellos.

(24)- Urbanizador.- Persona natural o jurídica interesada en realizar una lotificación que incluye obras de urbanización.

TOPICO 2
CERTIFICACION DE PLANOS Y OBRAS

SECCION 3.00 - CERTIFICACION DE PLANOS DE CONSTRUCCION

3.01 - Disposición General.- Todo plano, para cualquier proyecto de construcción cubierto por las disposiciones de este reglamento, será certificado por el proyectista y por el especialista, cuando corresponda, de acuerdo con lo que se establece en esta sección.

3.02 - Certificación por el Proyectista.- El proyectista certificará, utilizando el formulario oficial que se haya designado para tales propósitos, que dicho plano está en conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.

3.03 - Certificación por el Especialista.- Cuando se utilicen los servicios de un especialista para la preparación o el diseño de alguna fase de un plano para un proyecto de construcción, éste certificará, utilizando el formulario oficial que se haya designado para tales propósitos, que dicha fase del referido plano está en conformidad con las leyes y reglamentos aplicables. El proyectista velará porque el especialista cumpla con lo aquí dispuesto.

3.04 - Contenido de las Certificaciones.- Toda certificación de planos para un proyecto de construcción contendrá información personal de carácter general sobre el proyectista o sobre el especialista, tales como: nombre y apellidos, edad, estado civil, profesión y número de licencia; información sobre el tipo de obra; de la autorización del dueño del proyecto para su radicación ante la Administración de Reglamentos y Permisos y sobre la dirección del proyecto; y especificará que los planos y especificaciones sometidos están en conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.

La Administración de Reglamentos y Permisos podrá designar formularios individuales para la radicación de tales certificaciones o podrá incluir las mismas como parte del formulario que se designe para la radicación del proyecto de construcción.

3.05 - Planos Exentos de Certificación.- No será necesario cumplir con el procedimiento de certificación de planos para proyectos de construcción en los siguientes casos:

(1)- Cuando se trate de planos modelos preparados o confeccionados por un organismo gubernamental para suministrarse, libre de costo, a personas de recursos limitados, siempre que dichos planos sean sometidos previamente para su revisión y aprobación por la Administración de Reglamentos y Permisos.

(2)- Cuando se trate de planos para proyectos de construcción de edificios o estructuras cuyo costo estimase la Administración de Reglamentos y Permisos que no exceda de quince mil (15,000) dólares y siempre que no se trate de proyectos para la construcción de:

(a)- Edificios o estructuras y edificios accesorios, si los hubiere, como parte del desarrollo de una urbanización o para su repetición en diferentes solares.

(b)- Subestaciones eléctricas.

(c)- Edificios o estructuras para la instalación de calderas o para cuartos de control e instrumentación de éstas.

(d)- Edificios o estructuras para la producción o almacenaje de líquidos o gases en envases a presión.

(e)- Edificios o estructuras con el fin de utilizar, almacenar

o producir materiales explosivos, inflamables, o capaces de producir gases nocivos o peligrosos o de similar naturaleza, que puedan afectar adversamente la salud de las personas o su seguridad personal o la seguridad de las propiedades que los circundan.

(f)- Cualquier otra clase de edificio o estructura para los que la Administración de Reglamentos y Permisos determine necesario requerir el cumplimiento del procedimiento de certificación de planos como medida de protección a la vida, a la seguridad o a la propiedad pública.

En estos casos de hasta quince mil (15,000) dólares exentos del requerimiento de certificación de planos, el proyectista podrá optar por certificar su proyecto voluntariamente, o a petición del dueño del proyecto, con el propósito de acelerar la obtención del permiso de construcción correspondiente , pero sin que tal acción obligue al dueño del proyecto a cumplir con las disposiciones sobre la certificación de la inspección y de la construcción de la obra establecida en éste. La última parte de esta disposición no conlleva el efecto de relevar, a la parte responsable por la construcción de estos proyectos, del cumplimiento con cualquier otra reglamentación que sea de aplicación en su caso.

(3)- Cuando se trate de proyectos para la construcción de las obras sencillas de urbanización comprendidas dentro de un proyecto de lotificación simple. En estos casos cuando se prepare

o confeccione un plano para la construcción de tales obras, el proyectista podrá optar por certificar su proyecto voluntariamente, o a petición del dueño del proyecto, con el propósito de acelerar la obtención de la aprobación de las obras correspondientes, pero sin que tal acción obligue al dueño del proyecto a cumplir con las disposiciones sobre la certificación de la inspección y de la construcción de la obra establecida en éste. La última parte de esta disposición no conlleva el efecto de relevar, a la parte responsable por la construcción de estos proyectos, del cumplimiento con cualquier otra reglamentación que sea de aplicación en su caso.

SECCION 4.00 - CERTIFICACION DE LA INSPECCION DE OBRAS

4.01 - Disposición General.- Todo proyecto de construcción a realizarse a base de un plano certificado conforme a las disposiciones de este reglamento, estará bajo la supervisión de un inspector.

4.02 - Certificación por el Inspector.- Dicho inspector deberá radicar, ante la Administración de Reglamentos y Permisos, a la terminación de la construcción de la obra, una certificación escrita utilizando el formulario oficial que se haya designado para tales propósitos, expresando que la misma fue inspeccionada por él, y que cumplió con lo expresado en el permiso otorgado a base de los planos certificados. Dicha certificación deberá venir acompañada de los informes periódicos de las inspecciones realizadas. Se radicará una certificación separada para obras de urbanización y otra para los edificios y estructuras, según sea el caso. Esta certificación deberá responder a la intensidad y frecuencia de la

inspección que se lleve a cabo, la cual nunca podrá ser de menor intensidad que la requerida más adelante en la Subsección 4.05, Inciso (2) y (3). A todos los efectos legales el inspector es responsable por la inspección de la obra realizada hasta la fecha de radicación de esta certificación.

4.03 - Contenido de la Certificación.- Toda certificación de la inspección de obras contendrá información de carácter general del inspector de la obra, tales como: nombre y apellidos, edad, estado civil, profesión y número de licencia; datos sobre el número de la solicitud, del permiso de construcción y fecha de su expedición; y nombre y apellidos y número de licencia del proyectista que certificó los planos. Copia de dicha certificación se enviará por la Administración de Reglamentos y Permisos al dueño de la obra construída, o a su representante autorizado, luego de archivar el original de la misma en el expediente del proyecto.

4.04 - Obras Exentas de Certificación.- No será necesario cumplir con el procedimiento establecido en esta Sección para la certificación de la inspección de obras cuando se trate de proyectos de construcción a realizarse mediante planos certificados voluntariamente por el proyectista a base de lo permitido en la Sección 3.05, Inciso (2) y (3) de este reglamento. No obstante, si el dueño del proyecto de construcción optare a iniciativa propia por acogerse a este procedimiento, será necesario cumplir con las restantes disposiciones establecidas en este Tópico. El dueño notificará su decisión a la Administración de Reglamentos y Permisos al momento de obtener el permiso de construcción.

4.05 - Funciones del Inspector.- El inspector será responsable de lo siguiente:

(1)- Velar por que la obra sea construída de acuerdo con lo expresado en el permiso otorgado a base de los planos certificados por el proyectista como conformes con las leyes y reglamentos aplicables. Para llevar a cabo esta labor, el inspector podrá utilizar los servicios de otros profesionales y de aquel personal que estime necesario para realizar una labor eficiente.

Esta disposición no debe interpretarse en el sentido de que exime al inspector de cumplir con:

(a)- Notificar al proyectista, con copia a la Administración de Reglamentos y Permisos, de cualquier falta de claridad u omisión que encuentre en los planos de construcción que sea necesario remediar para el cabal entendimiento de éstos en la eventual construcción de la obra.

(b)- Notificar al proyectista con copia a la Administración de Reglamentos y Permisos, de cualquier detalle que encuentre en los planos de construcción o demás documentos del proyecto de construcción que, a su mejor entender y de acuerdo con la experiencia obtenida en la práctica de su profesión, no cumplen estrictamente con las leyes y reglamentos aplicables al proyecto. Cuando fuere necesario introducir cambios o modificaciones en los planos aprobados para conformarlos a la

reglamentación en vigor el inspector tendrá presente que el proyectista viene obligado a cumplir con el procedimiento para enmendar planos certificados que se establece en este reglamento.

(c)- Cuando surjan discrepancias entre el inspector y el proyectista que puedan generar disconformidades a la reglamentación vigente o a los planos aprobados, será responsabilidad de la Administración de Reglamentos y Permisos tomar la acción correspondiente de acuerdo a las leyes y reglamentos, a fin de garantizar la seguridad pública.

(2)- Realizar la inspección de la obra de acuerdo con las siguientes etapas que sean aplicables:

(a)- Edificios y Estructuras: replanteo y cimientos, pisos, columnas, paredes, encofrado, vigas, techos y escalera de cada nivel del edificio o estructura.

(b)- Obras de Urbanización: movimiento de tierra, replanteo de vías, sistemas para desague pluvial, para distribución de agua, de alcantarillado sanitario, de energía eléctrica, de alumbrado público, de servicio telefónico, obras de proyección requeridas (verjas, taludes y muros de sostenimiento), replanteo de solares, elevaciones finales de solares y construcción de vías, aceras y encintados.

El dueño del proyecto, si así lo desea, puede contratar una inspección de mayor frecuencia e intensidad

para cubrir otros aspectos relacionados con el diseño y las especificaciones de la obra.

(3)- Preparar informes de las inspecciones de los distintas etapas construidas, de los cuales entregará copias al dueño del proyecto y a la Administración de Reglamentos y Permisos, para ser incluidas en el expediente de la obra y mantendrá copias en un récord que estará disponible en la obra para examen por cualquier otro funcionario público debidamente autorizado. Cada informe contendrá observaciones y comentarios sobre el progreso de la obra de acuerdo con la labor ejecutada para la etapa cubierta por éste y sobre cualquier otro detalle o información que el inspector estime pertinente.

Como medida de protección al interés público envuelto en el sistema de certificación de la inspección de obras implantado por este reglamento, el inspector de la obra deberá rendir por lo menos un informe mensual de inspección.

(4)- Exigir por escrito del contratista, o su representante en la obra, con copia a la Administración de Reglamentos y Permisos, cuando advierta mano de obra deficiente; o que la obra se aparta de los planos y del permiso otorgado; o que se arriesgue la solidez de la obra; o se ponga en peligro la salud o seguridad pública; que remedie las faltas incurridas dentro de un plazo de tiempo razonable, que usualmente no será mayor de treinta (30) días. Cuando el contratista cumpla con lo requerido por el

inspector, éste último así lo hará constar en una comunicación que cursará a la Administración de Reglamentos y Permisos para su archivo en el expediente del caso.

(5)- Presentar, a su absoluta discreción, querellas ante la Administración de Reglamentos y Permisos o solicitar del Tribunal de Distrito de Puerto Rico la paralización parcial o total de la obra, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley Número 135 del 15 de junio de 1967, enmendada, en los casos cuando el contratista no haya remediado o se niegue a remediar las faltas incurridas en la construcción que le fueran notificadas.

La presentación de una querella ante la Administración de Reglamentos y Permisos, bajo las anteriores disposiciones, será cumplimentada con una copia de la comunicación que le fuera cursada al contratista notificándole sobre las faltas incurridas en la construcción según dispuesto en el Inciso (4) anterior.

4.06 - Substitución del Inspector.- Si por cualquier razón el convenio o contrato entre el dueño de la obra y el inspector, quedare sin efecto relevando de sus labores o funciones al inspector, éste último lo notificará por escrito a la Administración de Reglamentos y Permisos indicando, además, la etapa en que estaba la obra al momento de la terminación de sus funciones y certificando la parte de la obra inspeccionada por él.

Cuando el convenio o contrato de inspección quedare sin efecto por causa de muerte o incapacidad física o mental del inspector, el dueño de la obra en construcción lo notificará por escrito a la Administración de Reglamentos y Permisos indicando, además, la etapa en que se encuentra dicha obra y enviando, en substitución de la certificación requerida del inspector en el párrafo anterior, las copias del récord de inspección que le fueran entregadas, según requerido en la Subsección 4.05, Inciso (3) de este Tópico.

Siempre que sea necesario la substitución de un inspector por cualquiera de las razones mencionadas en los párrafos anteriores de esta Subsección, será responsabilidad del dueño de la obra proveer la inspección requerida en este reglamento dentro de los cinco (5) días laborables siguientes al cese de funciones del inspector reemplazado. Durante estos cinco (5) días la obra podrá continuarse bajo la responsabilidad del contratista mediante la designación por éste de un ingeniero o arquitecto para que inspeccione la obra y prepare al final de su gestión un informe a la Administración de Reglamentos y Permisos sobre los trabajos realizados.

Una vez designado el nuevo inspector, éste lo notificará por escrito a la Administración de Reglamentos y Permisos, indicando la fecha en que se hizo cargo de la inspección de la obra y la etapa en que se encontraba la misma en esa fecha, y cualquier comentario que estime pertinente.

SECCION 5.00 - CERTIFICACION DE LA CONSTRUCCION DE OBRAS

5.01 - Disposición General.- Todo proyecto de construcción a realizarse a base de un plano certificado bajo las disposiciones de este reglamento estará bajo la dirección de un contratista.

5.02 - Certificación por el Contratista.- Dicho contratista deberá radicar ante la Administración de Reglamentos y Permisos, a la terminación de la construcción de la obra, una certificación bajo juramento, utilizando el formulario oficial que se haya designado para tales propósitos, acreditativa de que la misma fue ejecutada de acuerdo a los planos y especificaciones sobre los cuales se otorgó el permiso expedido.

5.03 - Contenido de la Certificación.- Toda certificación de la construcción de obras contendrá información personal de carácter general del contratista o de su representante autorizado, tales como: nombre y apellidos, edad, estado civil, profesión y número de licencia, si alguna, nombre legal de la constructora, autorización para asumir la responsabilidad de representar al contratista, datos sobre el número de la solicitud, del permiso otorgado y fecha de su expedición.

Copia de dicha certificación se enviará por la Administración de Reglamentos y Permisos al dueño de la obra construida, o a su representante autorizado, luego de archivar el original de la misma en el expediente del proyecto.

5.04 - Obras Exentas de Certificación.- No será necesario cumplir con el procedimiento establecido en esta Sección para la certificación

de la construcción de la obra cuando se trate de proyectos de construcción a realizarse mediante planos certificados voluntariamente por el proyectista a base de lo permitido en la Sección 3.05, Inciso (2) y (3) de este reglamento, a menos que el dueño del proyecto hubiere optado por acogerse al procedimiento de la certificación de la inspección de obras, en que será necesario cumplir con lo establecido en esta Sección.

5.05 - Substitución del Contratista.- Si por cualquier razón el convenio o contrato entre el dueño de la obra y el contratista, quedare sin efecto relevando de sus labores o funciones al contratista, éste último lo notificará por escrito a la Administración de Reglamentos y Permisos indicando, además, la etapa de la obra al momento de la terminación de sus funciones y certificando bajo juramento la parte de la obra construida por él.

Cuando el convenio o contrato de construcción quedare sin efecto por causa de muerte o incapacidad física o mental del contratista, el dueño de la obra en construcción lo notificará por escrito a la Administración de Reglamentos y Permisos, indicando la etapa en que se encuentra dicha obra y las razones que impiden someter la certificación requerida en el párrafo anterior.

Siempre que sea necesaria la substitución de un contratista por cualquiera de las razones mencionadas en los párrafos anteriores de esta Subsección, una vez designado el nuevo contratista, éste lo notificará por escrito a la Administración de Reglamentos y Permisos indicando, además, la fecha en que se hizo cargo de la construcción de la obra y la etapa en que se encontraba la misma

en esa fecha, y cualquier comentario que estime pertinente.

SECCION 6.00 - PRERROGATIVAS DEL PROYECTISTA

6.01 - Disposición General.- El proyectista de cualquier obra para la cual la Administración de Reglamentos y Permisos hubiera expedido un permiso bajo las disposiciones de este reglamento, cuando advierta mano de obra deficiente; o que la obra se aparta de los planos y del permiso otorgado; o que se arriesgue la solidez de la obra; o que se ponga en peligro la salud o seguridad pública; podrá, a su absoluta discreción, presentar una querella ante la Administración de Reglamentos y Permisos o podrá solicitar ante el Tribunal de Distrito de Puerto Rico la paralización parcial o total de la obra, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley Número 135 del 15 de junio de 1967, enmendada.

SEGUNDA PARTE
PRESENTACION DE PLANOS CERTIFICADOS

TOPICO 3
EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS

SECCION 7.00 - PLANOS DE CONSTRUCCION DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS

7.01 - Disposición General.- Todo plano certificado para un proyecto de construcción de un edificio o estructura, a presentarse ante la Administración de Reglamentos y Permisos bajo las disposiciones de este reglamento, será radicado utilizando el formulario oficial que se haya designado para la obtención del permiso de construcción correspondiente. Cuando se trate de los casos cubiertos por las disposiciones de la Sección 9.00 de este reglamento dicho plano deberá coincidir con el anteproyecto aprobado.

7.02 - Información a Someterse con la Solicitud.- Toda solicitud de permiso de construcción que se presente bajo la anterior disposición, contendrá la información o documentos que se mencionan a continuación, excepto cuando alguno de los mismos haya sido sometido anteriormente como parte de una consulta, o un anteproyecto, o un plano modelo certificado, aprobado para el proyecto de construcción en cuestión a base de las disposiciones de este reglamento.

(1)- Dos (2) juegos de los planos de construcción según lo dispuesto más adelante en la siguiente subsección.

(2)- Dos (2) copias de las especificaciones técnicas que complementan los planos de construcción. Estas deberán ser detalladas y con instrucciones específicas sobre cualquier método de construcción, materiales y equipos a utilizarse de tal forma que se garantice la mejor ejecución de la obra.

(3)- Dos (2) copias del presupuesto o estimado de costos, desglosado y detallado por partidas, de las diferentes unidades de construcción envueltas en el proyecto.

(4)- Prueba o documentación demostrativa del título del solar.

(5)- Los cálculos estructurales, resumen de teorías y criterios, y los métodos e hipótesis aplicados al diseño; en estructuras o edificios de tres (3) o más plantas; en estructuras o edificios sobre pilotes; y en las estructuras o edificios de cualquier tamaño cuyos elementos estructurales sean curvos o plegados. Al proponer la construcción de una segunda planta sobre una primera existente, se someterá evidencia de que la primera reune los requisitos estructurales para soportar la segunda planta.

(6)- Los cálculos de carga eléctrica y cómputos de corriente de corto circuito en proyectos de edificios o estructurales en los cuales se requiere proveer alguna subestación de energía eléctrica.

(7)- El análisis detallado para el diseño de cualquier sistema mecánico en proyectos de edificios en que éstos se propongan.

(8)- Los sellos o estampillas de Rentas Internas y del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Puerto Rico correspondientes a la parte o etapa del proyecto que se certifica, según requerido por ley.

(9)- Prueba del organismo gubernamental concernido o certificación del proyectista de la conformidad con el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, los Planes de Usos de Terrenos, el

Programa de Inversiones de Cuatros Años, el Mapa Oficial de Carreteras y Calles, y que estén disponibles para escrutinio público.

(10)- Prueba de que el proyecto cuenta con el endoso de los organismos gubernamentales concernidos y copia de sus recomendaciones o requisitos, si los hubiere.

(11)- Prueba de que por su ubicación, uso o tipo de obra, el proyecto aparece clasificado como que no tiene impacto ambiental significativo en cualquier Tabla de Clasificación de Proyectos de Construcción aprobado por el Administrador de Reglamentos y Permisos para aquellos casos en que la Administración de Reglamentos y Permisos sea el organismo gubernamental originador, cuando éste no sea la Administración de Reglamentos y Permisos, en el sentido de que ha cumplido con los requisitos de la Ley Número 9 del 18 de junio de 1970 (Ley de Política Pública Ambiental), enmendada.

(12)- Observaciones sobre las condiciones del suelo o un informe de las condiciones del subsuelo cuando un estudio sea lo indicado.

(13)- Cualquier otra información o documento requerido en la aprobación del anteproyecto, si alguno. Cualquier documento requerido que sea preparado o confeccionado por el proyectista o por el especialista cumplirá con lo establecido más adelante en el Inciso (15).

(14)- Las certificaciones requeridas en las Subsecciones 3.02 y 3.03 de este reglamento.

(15)- El sello profesional del proyectista o del especialista, según corresponda, aparecerá en todas las hojas de los documentos enumerados en los Incisos (2),(3),(5),(6),(7), (12) y (14) debiendo aparecer también su firma en la primera hoja de tales documentos. Se aceptará que el proyectista o el especialista únicamente firme e identifique con su sello profesional la primera hoja de cada juego de estos documentos, cuando en dicha primera hoja se especifique de cuántas hojas se compone el mismo.

(16)- Los proyectistas y especialistas autorizados a ejercer su profesión en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, mediante un permiso especial expedido por la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, bajo las disposiciones del Artículo 28 (b) de la Ley Número 399 del 10 de mayo de 1951, enmendada, acompañarán copia de dicho permiso especial al radicar el proyecto de construcción cubierto por tal permiso.

(17)- Autorización del dueño de la propiedad para radicar el proyecto.

7.03 - Detalles a Incluirse en los Planos Certificados.- Todo plano certificado para un proyecto de construcción de un edificio o estructura, que se radique bajo las disposiciones de este reglamento, incluirá la siguiente información o detalles:

(1)- La firma y el sello profesional del proyectista deberá aparecer en todas las hojas de dichos planos, con excepción de las hojas para cualquier fase de éstos, preparada o confeccionada

por un especialista, en las cuales deberá aparecer la firma y el sello profesional de dicho especialista. El proyectista velará porque el especialista cumpla con lo aquí dispuesto.

(2)- Planos de vecindad indicando la localización de la propiedad y la de los solares colindantes. Este plano de vecindad debe corresponder a un calco del mapa de zonificación, en áreas zonificadas, o a un calco del cuadrángulo confeccionado por el U.S. Geological Survey en áreas no zonificadas, y el mismo debe ser lo suficientemente claro para que permita la identificación del solar objeto del proyecto con respecto a alguna vía principal.

(3)- Plano de situación, indicando las dimensiones y configuración del solar y la forma geométrica y dimensiones de la obra proyectada. Se indicarán los patios propuestos, servidumbres y se identificará cualquier edificio o estructura, incluyendo líneas aéreas y soterradas, torres, postes y otros artefactos propios de líneas de transmisión o distribucción de energía eléctrica ubicadas en el solar, indicando su uso presente y futuro si se proyecta algún cambio de uso. Se marcarán los espacios de estacionamiento de vehículos que se proponen en el solar y se identificarán los accesos existentes o propuestos, con sus dimensiones.

(4)- Plano topográfico indicando las elevaciones presentes y propuestas del terreno en solares con una pendiente mayor de veinte por ciento (20%).

(5)- Plantas de pisos de la obra a realizarse y su relación con la obra existente, si alguna.

(6)- Uso propuesto para las dependencias de la obra a realizarse y uso establecido o propuesto para las dependencias existentes en el caso de ampliaciones.

(7)- Dimensiones y distribución de los espacios propuestos para el estacionamiento de automóviles dentro del edificio, si alguno, incluyendo la circulación de los vehículos.

(8)- Las fachadas o elevaciones del edificio o estructura a construirse.

(9)- Vistas del corte transversal y longitudinal representativos de un plano perpendicular a la planta del edificio o estructura a construirse con respecto a la rasante existente o propuesta del terreno.

(10)- Detalles de los elementos estructurales que forman parte de la obra, indicando su posición, tamaño, refuerzo y anclaje. Los planos indicarán los criterios de diseño utilizados.

(11)- Detalles de escaleras y otros medios de salida; puertas, ventanas y otros medios de ventilación.

(12)- Detalles de los cimientos incluyendo pilotaje y tabla estacado, si lo hubiera.

(13)- Detalles de la terminación de los pisos y paredes.

(14)- Planta y dibujo isométrico o esquemático en elevación de la instalación sanitaria.

(15)- Detalles sobre el sistema de distribución de agua potable.

(16)- Planta y detalles del sistema de distribución de energía eléctrica.

(17)- Detalles sobre el sistema de protección contra incendios, cuando sea requerido.

(18)- Detalles de los requerimientos hechos en los endosos de cualquier organismo gubernamental concernido.

(19)- Cualquier otro detalle o información necesaria para el cabal entendimiento de los planos que permita al contratista llevar a cabo la obra.

7.04 - Enmiendas a Planos Certificados Aprobados.- Los planos certificados para los cuales se haya expedido un permiso de construcción, bajo las disposiciones de este reglamento, podrán enmendarse antes o después de haberse iniciado la obra, mediante la presentación de la solicitud correspondiente, siguiendo en lo aplicable, el mismo procedimiento utilizado para la presentación del proyecto original. Dicha solicitud para enmendar los planos certificados aprobados, se radicará antes de comenzar los trabajos de la parte del proyecto cuya alteración se propone, acompañada de la siguiente información:

(1)- Dos (2) copias de los planos enmendados y memorial explicativo de los cambios y las razones para los mismos.

(2)- Dos (2) copias de las especificaciones técnicas que complementan los planos de construcción, enmendados, cuando necesarias. Estas deberán ser detalladas y con instrucciones específicas sobre cualquier método de construcción, materiales y equipo a utilizarse de tal forma que se garantice la mejor ejecución de la obra.

(3)- Dos (2) copias del presupuesto o estimado de costos, desglosado y detallado por partidas, de las diferentes unidades de construcción envueltas en la enmienda.

(4)- Certificación del proyectista o especialista que preparó o confeccionó los planos enmendados, haciendo constar que los planos del proyecto, según enmendados, están en conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.

SECCION 8.00 - PLANOS MODELOS DE CONSTRUCCION

8.01 - Disposición General.- Podrán someterse para la aprobación de la Administración de Reglamentos y Permisos planos modelos certificados, como etapa adelantada a la presentación de la solicitud de permiso de construcción requerida en este reglamento, cuando se trate de proyectos de construcción en serie de edificios o estructuras o para su repetición en diferentes solares, de modo que no sea necesario el radicar posteriormente tales detalles y documentos para cada solar individual.

Dichos planos serán radicados utilizando el formulario oficial que se haya designado para tales propósitos.

8.02 - Información a Someterse con la Solicitud.- Toda solicitud para la aceptación de planos modelos certificados bajo las disposiciones de este Reglamento, contendrá la información o documentos requeridos en los Incisos (1),(2),(3),(5),(6),(7),(14), y (15) de la Subsección 7.02 de este Tópico. En estos casos podrá requerirse un número mayor de copias de tales documentos cuando los mismos vayan a ser utilizados para la construcción de proyectos en sectores administrados por diferentes Oficinas Regionales o Subregionales de la Administración de Reglamentos y Permisos.

8.03 - Detalles a Incluirse en los Planos Modelos Certificados.- Todo plano modelo certificado a radicarse bajo las disposiciones de este reglamento incluirá la siguiente información o detalles:

(1)- La firma y el sello profesional del proyectista deberá aparecer en todas las hojas de dichos planos, con excepción de las hojas para cualquier fase de éstos preparada o confeccionada por un especialista, en las cuales deberá aparecer la firma y el sello profesional de dicho especialista. El proyectista velará porque el especialista cumpla con lo aquí dispuesto.

(2)- Plantas de pisos de la obra a realizarse.

(3)- Uso propuesto para las dependencias de la obra a realizarse.

(4)- Dimensiones y distribución de los espacios propuestos para el estacionamiento de automóviles dentro del edificio, si alguno, incluyendo la circulación de los vehículos.

(5)- Las fachadas o elevaciones del edificio o estructura a construirse.

(6)- Vistas del corte transversal y longitudinal representativos de un plano perpendicular a la planta del edificio o estructura a construirse con respecto a la rasante del terreno propuesto.

(7)- Detalles de los elementos estructurales que forman parte de la obra, indicando su posición, tamaño, refuerzo y anclaje. Los planos indicarán los criterios de diseño utilizados.

(8)- Detalles de escaleras y otros medios de salida; puertas, ventanas y otros medios de ventilación.

(9)- Detalles de los cimientos.

(10)- Detalles de la terminación de pisos y paredes.

(11)- Planta y dibujo isométrico o esquemático en elevación de la instalación sanitaria.

(12)- Detalles sobre el sistema de distribución de agua potable.

(13)- Planta y detalles del sistema de distribución de energía eléctrica.

(14)- Detalles sobre el sistema de protección contra incendios, cuando requeridos.

(15)- Cualquier otro detalle o información necesaria para el cabal entendimiento de los planos que permita al contratista llevar a cabo la obra.

8.04 - Enmiendas a Planos Modelos Certificados.- Cualquier cambio o modificación que se interese introducir a un plano modelo certificado y registrado como tal para adaptarlo a situaciones o circunstancias que desvirtuen el carácter general de su uso, requerirá la presentación de una nueva solicitud para la aprobación de planos modelos que incluya las modificaciones propuestas como planos modelos alternos.

SECCION 9.00 - CONSULTAS Y ANTEPROYECTOS

9.01 - Disposición General.- En todos aquellos casos donde por disposición expresa de ley, delegación o reglamento aplicable se requiera un anteproyecto; o una autorización directa (excepción) de parte del Administrador de Reglamentos y Permisos, o una concesión (variación) cuando cualquier aspecto de un proyecto no se ajuste a las disposiciones reglamentarias vigentes; o cuando el proyecto tenga un efecto dudoso sobre el ambiente por no aparecer clasificado entre los proyectos sin impacto ambiental significativo, incluidos en cualquier Tabla de Clasificación de Proyectos de Construcción aprobada por

el Administrador de Reglamentos y Permisos, será necesario contar con una consulta o anteproyecto aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos, previo a la certificación de los planos requerida en este reglamento para la construcción del edificio o estructura.

En todos aquellos casos donde por disposición expresa de ley o de reglamento se requiera una autorización directa (excepción) o una concesión (variación) de la Junta de Planificación, será necesario contar con una aprobación de dicho organismo y, cuando requerido en ésta, con la aprobación de la Administración de Reglamentos y Permisos para cualquier anteproyecto de construcción, previo a la certificación de los planos requerida en este reglamento para la construcción del edificio o estructura.

Las consultas o anteproyectos relacionados con proyectos públicos cubiertos por las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 2 (Reglamento sobre Mejoras Públicas) se radicarán y tramitarán bajo las disposiciones de dicho reglamento o de cualquier resolución adoptada por la Junta de Planificación a tales efectos.

Será opcional por parte de un proyectista, cuando interese conocer la conformidad de su proyecto, el someter consultas y anteproyectos previo a la certificación de los planos para proyectos de construcción de edificios y estructuras requerida en este reglamento, en todos los demás casos no cubiertos por las anteriores disposiciones.

9.02 - Información a Incluirse en las Consultas.- Toda consulta será radicada utilizando el formulario oficial que se haya designado para tales propósitos y contendrá la información necesaria para

que los funcionarios autorizados puedan juzgar y tomar acción sobre la misma, incluyendo aquella información requerida en el formulario oficial titulado "Cuestionario Ambiental Inicial".

9.03 - Información a Incluirse en Anteproyectos.- Todo anteproyecto de construcción será radicado utilizando el formulario oficial que se haya designado para tales propósitos y contendrá la siguiente información o documentos:

(1)- Planos de construcción preliminares, en duplicado, que mostrarán e incluirán los siguientes:

(a)- Plano de situación, indicando las dimensiones y configuración del solar y la forma geométrica y dimensiones de la obra proyectada. Se indicarán los patios propuestos y se identificará cualquier edificio o estructura ubicada en el solar indicando su uso presente y futuro si se proyecta algún cambio de uso. Se marcarán los espacios de estacionamiento de vehículos que se proponen en el solar y se identificarán los accesos existentes o propuestos, con sus dimensiones.

(b)- Planos de vecindad indicando la localización de la propiedad y la de los solares colindantes. Este plano de vecindad debe corresponder a un calco del mapa de zonificación, en áreas zonificadas, o a un calco del cuadrángulo confeccionado por el "U.S. Geological Survey", en áreas no zonificadas, y el mismo debe ser lo suficientemente claro para que permita la identificación del solar objeto del proyecto con respecto a alguna vía principal.

(c)- Plantas de pisos de la obra a realizarse y su relación con la obra existente, si alguna.

(d)- Uso propuesto para las dependencias de la obra a realizarse y uso establecido o propuesto para las dependencias existentes en el caso de ampliaciones.

(e)- Dimensiones y distribución de los espacios propuestos para el estacionamiento de automóviles dentro del edificio, incluyendo la circulación de los vehículos.

(f)- Vistas del corte transversal y longitudinal representativas de un plano perpendicular a la planta del edificio o estructura a construirse con respecto a la rasante existente y propuesta del terreno.

(g)- Plano topográfico indicando las elevaciones presentes y propuestas del terreno en solares con una pendiente mayor del veinte por ciento (20%).

(h)- Cualquier otro detalle que se estime necesario someter para el mejor entendimiento del proyecto.

(2)- Prueba o documentación demostrativa del título del solar.

(3)- Autorización escrita del dueño del proyecto para esta tramitación.

(4)- En los casos de proyectos para los que haya duda sobre la magnitud de su impacto ambiental por estos no aparecer clasificados entre los proyectos sin impacto ambiental significativo, incluidos en cualquier Tabla de Clasificación de Proyectos de Construcción aprobada por el Administrador de Reglamentos, y Permisos, se someterá debidamente cumplimentado, el formulario oficial titulado "Cuestionario para Evaluaciones Ambientales",

de modo que los funcionarios autorizados puedan determinar la acción administrativa a seguir.

(5)- Prueba de que el proyecto cuenta con el endoso preliminar de los organismos gubernamentales concernidos y copia de su requisitos y recomendaciones si los hubiere.

(6)- Carta o memoria explicativa del proyecto.

TOPICO 4

DESARROLLO DE TERRENOS

SECCION 10.00 - PLANOS DE CONSTRUCCION DE URBANIZACIONES

10.01 - Disposición General.- Todo plano certificado para un proyecto de construcción de una urbanización, a presentarse ante la Administración de Reglamentos y Permisos, contará y deberá coincidir con un desarrollo preliminar aprobado y será radicado utilizando el formulario oficial que se haya designado para la obtención del permiso de urbanización correspondiente.

10.02 - Información a Someterse con la Solicitud.- Toda solicitud de permiso de urbanización que se presente bajo la anterior disposición, contendrá la información o documentos que se mencionan a continuación:

(1)- Cinco (5) juegos completos de los planos de construcción de las obras de urbanización según lo dispuesto más adelante en la Subsección 10.03.

(2)- Tres (3) copias de las especificaciones técnicas que complementan los planos de construcción. Estas deberán ser detalladas y con instrucciones específicas sobre cualquier método de construcción, materiales y equipo a utilizarse de tal forma que se garantice la mejor ejecución de la obra.

(3)- Tres (3) copias del estimado de costos del proyecto.

(4)- Copia del título de propiedad, o certificación del Registro de la Propiedad correspondiente demostrativa de que el título de la propiedad en que radica la urbanización propuesta es del urbanizador, expedida cuando más sesenta (60) días antes de su radicación.

(5)- Los sellos o estampillas de Rentas Internas y del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico correspondientes a la parte o etapa del proyecto que se certifica.

(6)- Prueba de que el proyecto cuenta con el endoso de aquellos organismos gubernamentales que en etapas anteriores hayan requerido obras y copia de sus recomendaciones o requisitos.

(7)- Prueba de conformidad o de aceptación de los propietarios o colindantes de los terrenos a ser desarrollados en los casos en que sus propiedades se afecten por taludes, descargas de aguas pluviales concentradas o debido a servidumbres. Este documento deberá ser notarizado.

(8)- Estudio de suelo realizado por una firma reconocida y acreditada en Puerto Rico para la realización de tales estudios.

(9)- Prueba de que se ha cumplido con las disposiciones de la Ley Número 9 del 18 de junio de 1970 (Ley de Política Pública Ambiental), enmendada.

(10)- Cualquier otra información o documento requerido en la aprobación del desarrollo preliminar. Cualquier documento requerido que sea preparado o confeccionado por el proyectista o por el especialista cumplirá con lo establecido más adelante en el Inciso (11).

(11)- El sello profesional del proyectista o del especialista, según corresponda, aparecerá en todas las hojas de los documentos enumerados en los Incisos (2),(3),(8) debiendo aparecer también su firma en la primera hoja de tales documentos. Se aceptará que el proyectista o el especialista únicamente firme e

identifique con su sello profesional la primera hoja de cada juego de estos documentos, cuando en dicha primera se especifique de cuántas hojas se compone el mismo.

(12)- Los proyectistas y especialistas autorizados a ejercer su profesión en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico mediante un permiso especial expedido por la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, bajo las disposiciones del Artículo 28 (b) de la Ley Número 399 del 10 de mayo de 1951, enmendada, acompañarán copia de dicho permiso especial al radicar el proyecto de construcción cubierto por tal permiso.

(13)- Las certificaciones requeridas en las Subsecciones 3.02 y 3.03 de este reglamento.

SECCION 10.03 - Detalles a Incluirse en los Planos Certificados.- Todo plano de construcción certificado para un proyecto de construcción de obras de urbanización, que se radique bajo las disposiciones de este reglamento, incluirá la siguiente información o detalles:

(1)- La firma y el sello profesional del proyectista deberá aparecer en todas las hojas de dichos planos, con excepción de las hojas para cualquier fase de éstos, preparada o confeccionada por un especialista, en las cuales deberá aparecer la firma y el sello profesional de dicho especialista. El proyectista velará porque el especialista cumpla con lo aquí dispuesto.

(2)- El nombre que se propone dar a la lotificación, tomando en consideración que el nombre propuesto para la misma no podrá ser igual ni parecido al nombre de cualquier otra urbanización en la municipalidad en que ésta ubique, y que el mismo requiere el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

(3)- El Norte (magnético o geográfico), la escala y la fecha de preparación o confección del plano.

(4)- El nombre y la dirección del urbanizador y del proyectista que confeccionó o preparó el proyecto.

(5)- El nombre de la parcela, número de catastro y otras descripciones, de acuerdo con la inscripción de los terrenos en el Registro de la Propiedad.

(6)- Mapa de Vecindad, o mapa clave, que muestre los alrededores de la lotificación en tal forma que pueda apreciarse la relación entre el proyecto y el resto de la población o la municipalidad.

(7)- Plano de mensura en topografía a escala de 1:2,000 que incluya los siguientes datos:

(a)- El área en metros cuadrados y cuerdas, y los lindes del predio que se lotifica, con rumbos hasta minutos y distancias hasta centímetros, expresados en forma de tabla o indicados en el dibujo. Los referidos lindes se determinarán mediante una mensura sobre el terreno que se balanceará, cerrará con un error de cierre mínimo de 1:5,000 y certificará como correcta

por un ingeniero civil o un agrimensor, debidamente autorizado y con licencia para ejercer la profesión en Puerto Rico.

(b)- Los nombres de urbanizaciones adyacentes o de los dueños de parcelas colindantes no urbanizadas, según aparezcan en el Registro de la Propiedad.

(c)- Curvas a nivel, con equidistancia ("contour interval") de un (1) metro a menos, incluyendo cuando posible una faja de terreno de cincuenta (50) metros dentro de las fincas colindantes, y usando como plano de referencia, el nivel del mar, según establecido por el "U.S. Geological Survey". Cuando los puntos de referencia de cotas conocidas ("bench marks"), estén a distancia considerable de la parcela a urbanizarse se podra utilizar otro plano de referencia conveniente, siempre que se justifique su uso.

(d)- Localización de cuerpos de agua existentes (ríos, quebradas, etc.) terrenos pantanosos y niveles alcanzados por las aguas de inundaciones o marejadas.

(e)- Estructuras y edificios, carreteras y caminos existentes indicando el tipo, uso condición y sección transversal.

(f)- Desagues naturales de los terrenos y dirección de las corrientes de agua.

(g)- Servidumbre de paso existentes.

(h)- Areas de bosques y arboledas de importancia.

(8)- Uno o más planos mostrando lo siguiente:

(a)- Localización, ancho y nombre de toda calle existente o que aparezca en el Plan de Usos de Terrenos o Mapa Oficial o de cualquier otra vía pública o derecho de vía de ferrocarril dentro del predio o adyacente al al mismo.

(b)- Localización, ancho y nombre de toda calle, callejón, sendero, servidumbre, parque, espacio libre y reservación de terrenos que se proyecten.

(c)- Los lindes de solares y la línea del frente de los edificios.

(d)- Plan de desarrollo general, indicando numeración de manzanas y solares, el área de éstos y su uso y restricciones propuestas, por ejemplo, si se intentan para casas de una familia, o de vivienda múltiples, o para fines comerciales, industriales, o para cualquier otro propósito.

(e)- Las parcelas o predios a reservarse o dedicarse a fines públicos, indicándose sus áreas y rotulándose según aparezca en el Desarrollo Preliminar aprobado.

(9)- El perfil longitudinal de cada calle, mostrando la superficie natural del terreno y la rasante que se propone, e incluyendo extensiones a distancia razonable fuera de los límites de la lotificación en proyecto.

(10)- Sección transversal a través de toda la urbanización y por una línea conveniente de modo que se ofrezca una idea del terraplén o nivelación del terreno proyectado para toda el área.

(11)- Desarrollo del área para facilidades vecinales a escala de 1:1,000 conforme a las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 9 (Reglamento sobre Facilidades Vecinales).

(12)- Los planos completos de los sistemas de distribución de agua, mostrando la fuente de abastecimiento, el tamaño de las tuberías, las válvulas, las bocas de incendio, el sistema de tratamiento, si se proyectase, la clase de materiales y demás detalles; y de alcantarillado sanitario, con pendientes, elevaciones del fondo y tamaño de tubos, sitio u obra de descarga, sistema de tratamiento, si se proyectase, la clase de materiales y demás detalles; todos sellados como aprobados por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

(13)- Los planos completos del sistema de alcantarillado pluvial, diseño y cómputo del área de captación, pendientes, elevaciones del fondo y tamaño de tubos, sitio u obra de descarga, sistema de tratamiento, si se proyectase, la clase de materiales y demás detalles, todos conformes con las normas de diseño para sistemas de alcantarillado pluvial aprobadas por la Junta de Planificación.

(14)- Los planos completos del sistema de distribución eléctrica, mostrando la situación, el tamaño de los postes, los vientos, la clase y el grueso de los alambres, sistema soterrado o semisoterrado, los transformadores, los interruptores, y demás detalles, todos sellados como aprobados por la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico.

(15)- Los planos del sistema de distribución telefónica, cuando propuesto, incluyendo todos los detalles relacionados.

SECCION 11.00 - DESARROLLO PRELIMINAR

11.01 - Disposición General.- Será necesario contar con un desarrollo preliminar aprobado, previo a la certificación de los Planos de Construcción requerida en este reglamento, para todo proyecto de construcción de una urbanización.

11.02 - Información a incluirse en el Desarrollo Preliminar.- Todo desarrollo preliminar será radicado utilizando el formulario oficial que se haya designado para tales propósitos y contendrá la siguiente información o documentos:

(1)- Evidencia de que el proponente es dueño o ha adquirido una opción de compra sobre los terrenos a urbanizarse, o es el representante autorizado por el dueño mediante certificación al efecto.

(2)- Evidencia de que el proyecto cuenta con una consulta de ubicación aprobada cuando se trate de proyectos que conlleven un cambio en la zonificación vigente, o un aumento en la densidad poblacional; o cuando los terrenos radiquen fuera de los límites de áreas zonificadas.

(3)- Plano de localización a escala de 1:10,000 o de 1:20,000 indicando el Norte, la fecha en que los datos se recopilaron y las facilidades existentes en la vecindad, tales como: trazado y ancho de las vías públicas, capacidad de las líneas eléctricas, cañerías de agua, troncales de alcantarillado sanitario y líneas telefónicas, rutas de porteadores públicos y ómnibus, centros comerciales y facilidades de estacionamiento escuelas públicas o privadas, parques, fuentes principales de trabajo, hospitales, aeropuertos e iglesias.

En aquellos casos de proyectos que cuenten con una consulta de ubicación aprobada no será necesario someter nuevamente esta información, si no han variado las condiciones desde que se aprobó dicha consulta.

(4)- Plano de mensura en topografía a escala de 1:2,000 que incluya los siguientes datos:

a- Area de los terrenos a urbanizarse y sus colindantes.

b- Aceptación de límites de colindancia por propietarios de terrenos colindantes incluyendo los organismos gubernamentales concernidos en casos de terrenos públicos.

c- Topografía con curvas de nivel a intervalos no mayor de (1) metro, incluyendo una faja de terreno de cincuenta (50) metros dentro de las fincas colindantes.

d- Localización de cuerpos de agua existentes (ríos, quebradas, etc.), terrenos pantanosos y niveles alcanzados por el agua de inundaciones o marejadas.

e- Estructuras y edificios, carreteras y caminos existentes indicando el tipo, uso, condición y sección transversal.

f- Servidumbres existentes.

(5)- Desarrollo Preliminar propuesto a escala de 1:2,000 en original y cinco (5) copias sobrepuesto en un plano topográfico según indicado en el apartado (c) del Inciso (3) de esta sección, y con una tabulación de la distribución del terreno y un desglose de los tipos de vivienda.

TERCERA PARTE
ADMINISTRACION DEL REGLAMENTO

TOPICO 5
APROBACIONES Y PERMISOS

SECCION 12.00 - APROBACIONES

12.01 - Disposición General.- Los funcionarios autorizados aprobarán solicitudes con sujeción a lo dispuesto en las Leyes Número 135 del 15 de junio de 1967 y Número 76 del 24 de junio de 1975, enmendadas, y en este reglamento.

12.02 - Aprobaciones de Permisos de Construcción.- Cuando se presente una solicitud de permiso de construcción para cualquier edificio o estructura, que cumpla con lo establecido en este reglamento, luego de radicada ésta, se expedirá una notificación de aprobación para la misma.

En esta notificación se le señalará a la parte interesada sobre la obligación que le impone le ley de formalizar una póliza de seguro de obreros y de satisfacer, cuando establecido por una ordenanza municipal, el arbitrio sobre construcción estipulado para la municipalidad en cuestión, y sobre la necesidad de cumplimentar y devolver, cuando aplique, el formulario titulado "Designación del Inspector", para la obtención del permiso de construcción que se indica más adelante en la Subsección 13.02.

(1)- Aprobaciones Parciales.- Se podrá aprobar, conforme con lo establecido anteriormente, una solicitud de permiso parcial para la construcción de una parte de un edificio o estructura, incluyendo sus cimientos, cuando los planos de construcción

y documentos requeridos cubriendo totalmente la parte solicitada fueren presentados para ello. Toda vez que esta aprobación parcial no obliga en modo alguno a aprobar la solicitud correspondiente a la construcción del resto del edificio o estructura, a menos que el proyecto total cumpla con la reglamentación aplicable, se requerirá del dueño del proyecto que notifique, por escrito, que entiende y acepta este riesgo.

La presentación de toda solicitud de permiso de construcción parcial se hará utilizando el formulario que corresponda a base del costo estimado para la totalidad de la obra.

(2)- Exclusiones.- La anterior notificación no se expedirá cuando se trate de proyectos de construcción en terrenos que estén próximos a las márgenes o dentro de áreas susceptibles a inundaciones o al embate de marejadas para las cuales la Junta de Planificación haya aprobado un Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones conforme a lo dispuesto en el Reglamento sobre Control de Edificaciones y Desarrollo de Terrenos en Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento de Planificación Núm. 13); o constituyan casos especiales bajo las disposiciones establecidas para un Distrito R-O por el Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4) para las cuales la Junta de Planificación no haya adoptado, mediante resolución al efecto, normas y requisitos para permitir la construcción de

edificios y estructuras. Estos proyectos deberán ser revisados por los funcionarios autorizados para garantizar la debida protección al interés público envuelto.

12.03 - Aprobación de Planos Modelos.- Cuando se presente una solicitud de aprobación de planos modelos certificados para cualquier edificio o estructura, que cumpla con lo establecido en este reglamento, luego de radicada ésta, se expedirá la correspondiente notificación de que dichos planos han sido aprobados como etapa adelantada a la ulterior presentación de la solicitud de permiso de construcción que el uso de tales planos conlleva. Bajo ninguna circunstancia deberá interpretarse que esta aprobación autorice iniciar obras de construcción de clase alguna.

12.04 - Aprobación de Consultas y Anteproyectos.- Cuando se radique, bajo las disposiciones de este reglamento, una solicitud de consulta o anteproyecto para algún edificio o estructura, cuya revisión por los funcionarios autorizados establezca que la misma cumple con las leyes y reglamentos aplicables, se expedirá la correspondiente notificación de conformidad de proyecto como etapa adelantada a la ulterior presentación de la solicitud de permiso de construcción requerida. Bajo ninguna circunstancia deberá interpretarse que esta recomendación favorable implique la aprobación del proyecto de construcción final en sí, ni que autorice iniciar obras de construcción de clase alguna.

12.05 - Aprobaciones de Permisos de Urbanización.- Cuando se presente solicitud de un permiso de urbanización que cumpla con lo establecido en este reglamento, luego de radicada ésta, se expedirá una notificación de aprobación para la misma.

En esta notificación se le señalará a la parte interesada sobre la necesidad de cumplimentar y devolver el formulario titulado "Designación del Inspector", para la obtención del permiso de urbanización que se indica más adelante en la Subsección 13.04.

(1)- Aprobaciones Parciales.- Se podrá aprobar, conforme con lo establecido anteriormente una solicitud de permiso parcial para la construcción de una parte o etapa de las obras de urbanización, cuando los planos de construcción y documentos requeridos cubriendo totalmente la parte o etapa solicitada fueren presentados para ello. Toda vez que esta aprobación parcial no obliga en modo alguno a aprobar la solicitud correspondiente a la construcción del resto de las obras, a menos que el proyecto total cumpla con la reglamentación aplicable, se requerirá del dueño del proyecto que notifique por escrito, que entiende y acepta este riesgo.

(2)- Exclusiones.- La anterior notificación no se expedirá en el caso de solicitudes para movimientos de tierra si el plan para la canalización del movimiento del equipo de construcción y de los vehículos pesados a utilizarse en

esta actividad envuelve el uso de vías del proyecto que den acceso a secciones ocupadas u ocupándose por familias, o de otras urbanizaciones ya construídas. Estos casos deberán ser revisados por los funcionarios autorizados para garantizar la debida protección al interés público envuelto, bien sea, requiriendo modificaciones en las especificaciones que rigen el diseño de tales vías, o requiriéndo accesos independientes para tales vehículos o equipo y para los vehículos de los residentes de las secciones ocupadas o ocuparse del proyecto..

12.06 - Aprobaciones de Desarrollos Preliminares.- Cuando se radique bajo las disposiciones de este Reglamento una solicitud de desarrollo preliminar para una urbanización, cuya revisión por los funcionarios autorizados establezca que la misma cumple con las leyes y reglamentos aplicables, se expedirá la correspondiente notificación de aprobación como etapa adelantada a la ulterior presentación de la solicitud de permiso de urbanización requerida. Bajo ninguna circunstancia deberá interpretarse que esta notificación implique la aprobación del proyecto de urbanización en sí, ni que autorice iniciar obras de urbanización de clase alguna.

12.07 - Vigencia de las Aprobaciones.- Todas las aprobaciones que se indican en esta sección, excepto las referentes a planos modelos que se consideran aprobaciones especiales, tendrán una vigencia de un (1) año, excepto en aquellos casos que

la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos disponga lo contrario mediante resolución al efecto, dentro de cuyo término deberá obtenerse los permisos correspondientes o presentarse la etapa subsiguiente del proyecto, conforme con lo establecido en este reglamento.

En el caso de desarrollos preliminares se podrá conceder una prórroga al término de vigencia señalado, por un período que no excederá de seis (6) meses para someter los planos de construcción requeridos, siempre que la petición de prórroga se someta con un (1) mes de anticipación a la fecha de expiración de tal vigencia, se señalen los motivos en que se basa la petición y se acompañe, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

La aprobación de un desarrollo alterno no modificará la vigencia de un (1) año del desarrollo original a menos que se indique otra cosa en la resolución aprobando dicho desarrollo alterno.

SECCION 13.00 - PERMISOS

13.01 - Disposición General.- Los funcionarios autorizados expedirán permisos con sujeción a lo dispuesto en las Leyes Número 135 del 15 de junio de 1967 y Número 76 del 24 de junio de 1975, enmendadas, y en este reglamento.

13.02 - Expedición de Permisos de Construcción.- Se expedirá el permiso de construcción para aquellos proyectos de edificios y estructuras, o parte o etapa de éstos, que cuenten con una notificación de aprobación, a la presentación del certificado de formalización de la póliza para el seguro de obreros y prueba de haber satisfecho, cuando requerido el arbitrio municipal, según la ley, y cuando aplique del documento que exprese la aceptación por el inspector designado para asumir la responsabilidad ante la Administración de Reglamentos y Permisos para la inspección de la obra.

(1)- Vigencia de los Permisos de Construcción.- Todo permiso de construcción expedido bajo la anterior disposición, quedará sin efecto si luego de haberse expedido éste las obras certificadas no fuesen comenzadas dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de su expedición; o si dichas obras una vez comenzadas, de acuerdo a lo antes establecido, no fuesen terminadas dentro del término prescrito en el mismo; o no se cumpla con disposiciones establecidas por la Junta de Planificación en la consulta de ubicación o condiciones que establezca la Administración de Reglamentos y Permisos.

(2)- Prórroga a Permisos de Construcción.- Los términos de vigencia indicados se considerarán definitivos para todos los efectos legales. Sin embargo, los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con antici-

pación a la fecha de expiración del permiso de construcción expedido. Toda petición de prórroga deberá señalar los motivos en que se basa la petición y será acompañada, además, de los endosos actualizados de los organismos gubernamentales concernidos y de una certificación del proyectista a los efectos de que el proyecto de construcción aún continúa conforme con las leyes y reglamentos aplicables.

13.03 - Expedición de Permisos de Uso - Se expedirán los permisos de uso para aquellos usos que aparezcan debidamente identificados en el plano certificado y en el permiso de construcción otorgado, una vez se haya recibido el original de las certificaciones requeridas del inspector y del contratista a la terminación de la obra. Los permisos de uso para usos no identificados debidamente en el plano certificado ni en el permiso de construcción otorgado, se expedirán, si procede, según sean solicitados por separado para cada uso específico.

(1)- Exclusiones.- Conforme con la ley, la expedición de un permiso de uso bajo las anteriores disposiciones no obliga a los organismos gubernamentales concernidos a prestar cualquier servicio que les sea requerido, ni autorizar el uso de cualquier equipo instalado, ni a aceptar accesos a las vías públicas, si la obra construida o la instalación de equipos realizada, en lo concerniente a las funciones de dichos organismos gubernamentales, se aparta de los planos certificados o reglamentos aplicables al efecto.

En estos casos el contratista, a requerimiento del organismo gubernamental concernido, vendrá obligado a efectuar alteraciones y reconstrucciones o restituir la obra a su diseño conforme a los planos certificados o reglamentos aplicables.

(2)- Vigencia de los Permisos de Uso.- Todo permiso de uso expedido bajo las anteriores disposiciones, quedarán sin efecto si el uso autorizado no queda establecido dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de expedición del permiso. La expedición de un nuevo permiso de uso descansará en que la pertenencia en cuestión resulte conforme con las leyes y reglamentos aplicables a la fecha de radicación de la nueva solicitud.

13.04 - Expedición de Permisos de Urbanización.- Se expedirá el permiso de urbanización para aquellos proyectos de desarrollos de terrenos, a parte o etapa de éstos, que cuenten con una notificación de aprobación, a la presentación del documento que exprese la aceptación por el inspector para asumir la responsabilidad ante la Administración de Reglamentos y Permisos para la inspección de la obra.

(1)- Vigencia de los Permisos de Urbanización.- Todo permiso de urbanización expedido bajo la anterior disposición, quedará sin efecto si luego de haberse expedido éste la construcción de las obras certificadas no fuese comenzada dentro de un término de tres (3) años a partir de la fecha de su expedición, excepto en aquellos casos que la Junta de Planificación

o la Administración de Reglamentos y Permisos dispongan lo contrario mediante resolución al efecto. Cuando esto ocurra se interpretará que se ha desistido del proyecto, quedando el mismo archivado para todos los efectos legales.

(2)- Prórroga a Permisos de Urbanización.- El término de vigencia antes indicado se considerará definitivo para todos los efectos legales. Sin embargo, el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con anticipación a la fecha de expiración del permiso de urbanización expedido. Toda petición de prórroga deberá señalar los motivos en que se basa la petición y será acompañada, además, de los endosos actualizados de los organismos gubernamentales concernidos y de una certificación del proyectista a los efectos de que el proyecto de construcción aún continúa conforme con las leyes y reglamentos aplicables.

TOPICO 6

PROCEDIMIENTOS FISCALIZADORES

SECCION 14.00 - VERIFICACION DE DATOS Y OBRAS

14.01 - Disposición General.- Los funcionarios autorizados tendrán autoridad para investigar asuntos relativos al trámite o concesión de permisos y en torno a la veracidad de los hechos expresados en las certificaciones sometidas y en cuanto al desarrollo de las obras; y podrán tomar o tomarán aquella acción administrativa o judicial que corresponda.

14.02 - Acciones Administrativas o Judiciales.- Los funcionarios autorizados podrán tomar o tomarán entre otras, las siguientes acciones administrativas o judiciales:

(1)- Devolución de Solicitudes.- Cuando en la eventualidad de que a la presentación de una solicitud de permiso se advierta falta de claridad u omisión en la información, documentos o planos sometidos, o que no se ha cumplido con lo requerido en la Subsección 9.01 de este reglamento se devolverá sin radicar dicha solicitud.

(2)- Acciones Relacionadas con Permisos de Construcción o de Urbanización.- Cuando un funcionario autorizado determine, en la aplicación de este reglamento, que algún permiso de construcción o de urbanización, se trata de obtener o ha sido obtenido en violación a las leyes y reglamentos aplicables lo comunicará al Administrador de Reglamentos

y Permisos, quien notificará al Secretario de Justicia, conforme dispone la Ley Número 135 del 15 de junio de 1967, enmendada para la acción correspondiente.

(a)- Si el permiso fue obtenido ilegalmente y la obra no se ha empezado a construir, el Administrador de Reglamentos y Permisos podrá proceder, además, a la revocación de dicho permiso, previa vista citada al efecto e informará de tal acción a la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Puerto Rico para la acción pertinente, según lo dispone la Ley Núm. 167 del 15 de junio de 1967, enmendada. Copia de esta notificación será remitida al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico o al Colegio de Arquitectos de Puerto Rico, según sea el caso.

(b)- Si la obra objeto del permiso está en proceso de construcción los funcionarios autorizados podrán expedir órdenes de hacer o de no hacer y de cese y desistimiento, establecer recursos de interdictos, mandamus, nulidad o cualquier otra acción adecuada para impedir, prohibir, anular, vacar, remover o demoler cualquier edificio o uso, hechos o mantenidos en violación a esta reglamentación o imponer multas administrativas conforme lo disponen los Artículos Núm. 25, 28 y 29 de la Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos.

(3)- Acciones Relacionadas con Permisos de Usos.- Cuando un funcionario autorizado determine, en la aplicación de este reglamento, que algún permiso de uso se trata de obtener o ha sido obtenido en violación a las leyes y reglamentos aplicables lo comunicará al Administrador de Reglamentos y Permisos quien notificará al Secretario de Justicia, conforme dispone la ley, para la acción correspondiente.

(4)- Acciones Relacionadas con Querellas.- Cuando los funcionarios autorizados reciban una querella del proyectista, o del inspector de la obra, relacionada con los aspectos cubiertos por las Subsecciones 4.05 (5) y 6.01 de este reglamento, éstos harán uso de cualquier procedimiento adecuado, incluyendo el de paralización que establece el Artículo 28 de la Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos para paralizar la construcción de la obra hasta tanto el contratista remedie las faltas incurridas en la construcción.

(5)- Acciones Relacionadas con Violaciones en la Construcción de Obras.- Cuando un funcionario autorizado, a iniciativa propia, encuentre que un edificio o estructura está siendo construido, reconstruido, alterado, ampliado; o que se está realizando obras de urbanización en violación de las leyes y reglamentos aplicables o del permiso otorgado podrá hacer uso de cualquier procedimiento adecuado, incluyendo el de paralización que

establece el Artículo 28 de la Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos, para la inmediata paralización de la parte correspondiente de la obra, hasta tanto sea subsanada la condición ilegal o defectuosa.

ADOPCION

Adoptado por mí, como Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, mediante la Orden Administrativa A.R.P.E. Núm.83-6 hoy 28 de marzo de 1984.

EDMUNDO COLON ARIZMENDI
Administrador

APROBACION

A tenor con las disposiciones de las Leyes Núm. 135 del 15 de junio de 1967 y Núm. 76 del 24 de junio de 1975, enmendadas, esta Junta de Planificación APRUEBA el precedente Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción (Reglamento de Planificación Núm. 12), el cual entrará en vigor a los quince (15) días después de esta aprobación.

NELSON E. SOTO VELAZQUEZ
Presidente

LUIS E. BIAGGI
Miembro

JOSE R. CABALLERO
Miembro

CERTIFICO: Aprobado hoy ABR. 10 1984

LUZ MINERVA CASTRO
Secretaria