GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa — 3ra. Sesión Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1113

5 DE FEBRERO DE 2026

Presentado por el representante *Méndez Núñez*

Referido a la Comisión de Desarrollo Económico

LEY

Para establecer la "Ley para el Permiso Especial de Construcción de Hogares Verdes"; disponer política pública, establecer el alcance e interpretación con otras leyes y reglamentos; para enmendar el Artículo 3 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, mejor conocida como la "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico"; para enmendar el Artículo 1.5 y añadir un nuevo Artículo 8.17 a la Ley 161-2009, según enmendada, mejor conocida como la "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico"; y para enmendar los Artículos 6.007, 6.026, 6.028 y 8.001 de la Ley 107-2020, según enmendada, mejor conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico"; a fin de establecer una alternativa razonable, luego de cumplir con estrictos requisitos, para permitir la lotificación y construcción de residencias que no representen impacto a las utilidades del Estado, y que a su vez permitan el desarrollo de viviendas para nuestra gente en lugares asequibles económicamente, siendo ecológicamente responsables y cercanos a sus comunidades y entorno social, entre otras cosas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a la vivienda es uno de los pilares esenciales de la dignidad humana y la justicia social. En Puerto Rico, ese derecho se enfrenta a una realidad cada vez más compleja: los costos de construcción se han disparado, los terrenos disponibles son escasos y la infraestructura existente no siempre permite atender la creciente demanda. Por ello, la garantía de un hogar seguro, accesible y adecuado no puede limitarse a declaraciones de intención, sino que requiere acciones concretas del Estado. El Gobierno tiene la responsabilidad de crear las condiciones necesarias para que las familias

puertorriqueñas puedan acceder a una vivienda digna, estableciendo políticas públicas innovadoras que respondan a los retos actuales del desarrollo urbano y rural.

El sector de la construcción atraviesa una coyuntura difícil: el aumento en los costos de materiales, energía y mano de obra ha encarecido significativamente la vivienda, alejándola del alcance de muchas familias. Además, la concentración del desarrollo en suelos urbanos y urbanizables ha elevado los precios del terreno, limitando la oferta de proyectos accesibles. Ante este panorama, el Gobierno de Puerto Rico ha reconocido la necesidad de promover alternativas viables que permitan un uso más eficiente del territorio, sin comprometer la protección de los recursos naturales. El propósito es claro: facilitar el desarrollo de comunidades, ampliar la oferta de vivienda asequible y atender el déficit habitacional mediante soluciones sostenibles y socialmente responsables.

En Puerto Rico, el Plan de Uso de Terrenos y los Planes de Ordenación Territorial clasifican los terrenos en tres categorías principales: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico, siendo este último dividido en rústico común y rústico especialmente protegido. Mientras que los suelos urbanos y urbanizables son más aptos para el desarrollo inmediato, su alto costo los hace poco accesibles para gran parte de la población. En cambio, el suelo rústico común, que no posee atributos ecológicos, arqueológicos ni paisajísticos de especial protección, representa una reserva de espacio con potencial para el desarrollo responsable de vivienda. Sin embargo, su uso ha estado limitado por una reglamentación excesivamente restrictiva que impide a muchas familias utilizar terrenos heredados o familiares para construir hogares propios. Esta rigidez normativa, aunque bien intencionada en su origen, ha terminado por obstaculizar el acceso a vivienda asequible en zonas rurales, donde abundan los terrenos disponibles y se mantienen los vínculos comunitarios.

Frente a esta realidad, la creación del Permiso Especial de Construcción de Hogares Verdes constituye una decisión prudente, innovadora y socialmente justa. Esta medida autoriza a la Oficina de Gerencia de Permisos, a los Municipios con Jerarquía I a III y a los Profesionales Autorizados a otorgar permisos para desarrollar hasta siete solares en suelos rústicos comunes, siempre que cumplan con estrictos requisitos de sostenibilidad. Las residencias deberán tener acceso pavimentado, agua potable por pozo o acueducto privado, energía mediante placas solares o gas, sistemas sépticos con aireadores solares y conectividad por medios inalámbricos o satelitales. En esencia, este permiso permite desarrollar hogares autosuficientes, resilientes y desconectados de la red pública, reduciendo la dependencia del Estado y promoviendo comunidades sostenibles. Con ello, el Gobierno no solo responde a la crisis de vivienda y al alza de los costos de construcción, sino que también impulsa un modelo moderno, descentralizado y ecológico que reafirma su compromiso con el derecho a un hogar digno para todos los puertorriqueños.

Por todo lo anterior, esta Asamblea Legislativa entiende necesario e impostergable, a la luz de los tiempos contemporáneos, establecer una directriz clara, sencilla y viable para proveer una alternativa adecuada al desarrollo y construcción de vivienda adecuada y digna para nuestro pueblo.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Título

Esta Ley se conocerá como la "Ley para el Permiso Especial de Construcción de Hogares Verdes".

Sección 2.-Política Pública

La misión del Estado, en la sociedad contemporánea, es proveerles a sus ciudadanos las herramientas y oportunidades que les permitan alcanzar el más alto grado de calidad de vida. Áreas como la vivienda, la seguridad y la prestación de los servicios esenciales, entre otros, son baluartes imprescindibles para alcanzar esta meta.

Se declara política pública del Gobierno de Puerto Rico el proveer los recursos a sus ciudadanos para que puedan satisfacer las necesidades de una vivienda digna, adecuada y resiliente. La presente Ley permite flexibilizar la segregación para la construcción de residencias en suelo rústico común, ante la necesidad apremiante de hogares en lugares que permitan la construcción a precios razonables.

El Permiso Especial de Construcción de Hogares Verdes establece unas guías específicas y estrictas que permitirán la construcción de residencias totalmente independientes de las utilidades del Estado, mejorando el medioambiente y garantizando el derecho a la vivienda a las familias puertorriqueñas.

Sección 3.- Se añade el nuevo inciso (h.1) al Artículo 3 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, a fin de que lea como sigue:

"Artículo 3.- Definiciones

Para los propósitos de esta Ley, los siguientes términos y frases tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo que del texto se desprenda claramente un significado distinto:

(a) …

(h) …

(h-1) Hogar Verde. Es aquella construcción residencial que cumpla con los requisitos establecidos bajo el Permiso Especial de Construcción de Hogares Verdes dispuesto en la Ley 161-2009, según enmendada.

(i) …"

Sección 4.- Se añaden los nuevos incisos 40A y 57B al Artículo 1.5 de la Ley 161-2009, según enmendada, a fin de que lea como sigue:

"Artículo 1.5.- Definiciones.

Para los propósitos de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que se dispone a continuación, salvo que del propio texto de la misma se desprenda lo contrario:

(1) …

(40) …

(40A) Hogar Verde. - Es aquella construcción residencial que cumpla con los requisitos establecidos bajo el Permiso Especial de Construcción de Hogares Verdes dispuestos en esta Ley.

(41) …

(57B) Permiso Especial de Construcción de Hogares Verdes. - Es el permiso excepcional que permite la lotificación y construcción de residencias en suelo rústico común, siguiendo estrictamente los parámetros y requisitos dispuestos en esta Ley.

(58) …"

Sección 5.- Se añade un nuevo Artículo 8.17 a la Ley 161-2009, según enmendada, a fin de que lea como sigue:

"*Artículo 8.17.- Permiso Especial de Construcción de Hogares Verdes*

La Oficina de Gerencia de Permisos, los Municipios con Jerarquía de la I a la III, y los Profesionales Autorizados podrán expedir un permiso especial de construcción de hogares verdes a toda lotificación y construcción residencial que cumpla con la totalidad de los siguientes requisitos:

(a) Estar ubicada en suelo clasificado como rústico común.

(b) La lotificación no podrá exceder de siete (7) solares, tomándose en consideración para el cómputo de los siete (7) solares la subdivisión de los predios originalmente formados y el remanente de la finca matriz o predio original, según surja de la certificación registral correspondiente. Cualquier segregación subsiguiente del remanente del predio original tendrá que cumplir con los requisitos aquí dispuestos.

(c) Los solares individuales serán de setecientos (700) metros cuadrados o más.

(d) Las residencias unifamiliares no podrán tener más de dos (2) plantas.

(e) Todas las residencias deberán contar con:

(1) acceso a la vía pública mediante carretera pavimentada;

(2) agua potable mediante pozo o acueducto privado;

(3) electricidad mediante generación por placas solares, baterías o gas;

(4) sistema sanitario de pozo séptico con aireador solar; y

(5) sistema de telecomunicaciones mediante internet inalámbrico, móvil o satelital.

(f) Los planos y materiales de construcción deben cumplir con las especificaciones y guías de seguridad y construcción dispuestos en el Código de Construcción de Puerto Rico que esté vigente al momento de someter la solicitud.

(g) Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica.

El solicitante deberá acompañar las certificaciones pertinentes a los requisitos antes expuestos que estén, según sea el caso, firmadas por un agrimensor, ingeniero, arquitecto, profesional autorizado o inspector autorizado que contengan la información requerida.

Siendo este un permiso excepcional para residencias unifamiliares en suelo rústico común, de acuerdo con el cumplimiento de los requisitos antes dispuestos, no requerirá autorización para ocupación ni consulta de ubicación.

La Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta de Planificación, los Municipios con Jerarquía de la I a la III, ni cualquier otra agencia gubernamental podrá establecer mediante reglamento o cualquier otro documento administrativo requisitos o procedimientos adicionales para la evaluación y concesión de este permiso que los dispuesto en este artículo."

Sección 6.- Se enmienda el Artículo 6.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, a fin de que lea como sigue:

"Artículo 6.007.- Plan Territorial

El Plan Territorial será…

(a) …

(b) …

(c) En el suelo rústico el Plan Territorial cumplirá, entre otros, con lo siguiente:

(1) mantener libre dicho suelo del proceso urbanizador, *excepto del desarrollo y construcción de Hogares Verdes*;

(2) …

Dentro del suelo rústico el Plan Territorial establecerá dos (2) categorías:

(1) Suelo rústico común. - Es aquel no contemplado para uso urbano o urbanizable en un plan territorial debido, entre otros, a que el suelo urbano o urbanizable clasificado por el plan es suficiente para acomodar el desarrollo urbano esperado. *Se excluye específicamente de esta limitación el desarrollo y construcción de Hogares Verdes, según dispuestos en la Ley 161-2009, según enmendada.*

(2) …"

Sección 7.- Se enmienda el Artículo 6.026 de la Ley 107-2020, según enmendada, a fin de que lea como sigue:

"Artículo 6.026.- Exacción por Impacto

Se faculta al municipio…

Las exacciones por impacto…

El cobro de…

Se exceptúan de las exacciones por impacto el desarrollo y construcción de Hogares Verdes dispuestos en la Ley 161-2009, según enmendada."

Sección 8.- Se enmienda el Artículo 6.028 de la Ley 107-2020, según enmendada, a fin de que lea como sigue:

"Artículo 6.028.- Eslabonamientos

Se faculta al municipio…

Los eslabonamientos tendrán…

El mecanismo de eslabonamientos solamente podrá imponerse a proyectos de alta rentabilidad y con un área de construcción mayor de dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados. Estarán exentos del eslabonamiento las obras y mejoras públicas y los proyectos residenciales, excepto aquéllos cuyo precio de venta sea mayor de ciento setenta y cinco mil (175,000) dólares por unidad. *Expresamente se exceptúan de eslabonamiento los desarrollos y construcciones de Hogares Verdes, según dispuestos en la Ley 161-2009, según enmendada.* La Junta de Planificación revisará periódicamente y por lo menos cada cinco (5) años el límite del precio de venta antes mencionado, tomando como base la variación en el índice general de precios al consumidor para toda la familia, según establecido y certificado por el Departamento del Trabajo y Recursos Humanos.

Los recaudos en virtud…"

Sección 9.- Se enmienda el inciso 255 del Artículo 8.001 de la Ley 107-2020, según enmendada, a fin de que lea como sigue:

"Artículo 8.001.- Definiciones

Los términos utilizados en este Código tendrán los significados que a continuación se expresa, excepto donde el contexto claramente indique otra definición;

los términos en singular incluyen el plural y en la acepción masculina se incluye la femenina:

(1) …

(255) Suelo rústico: Clasificación del terreno en el plan territorial y estará constituido por los terrenos que el plan territorial considere que deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador por razón, entre otros, de su valor agrícola y pecuario, actual o potencial; de su valor natural; de su valor recreativo, actual o potencial; de los riesgos a la seguridad o salud pública; o por no ser necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho (8) años. Esta clasificación del suelo incluirá las categorías de suelo rústico común*, la cual tendrá como excepción a lo aquí dispuesto el desarrollo y construcción de hogares verdes,* y suelo rústico especialmente protegido.

(256) …"

Sección 10.- Alcance e Interpretación con otras Leyes y Reglamentos

Esta Ley y el Permiso Especial de Construcción de Hogares Verdes que autoriza se considerará una excepción a cualquier disposición establecida en la Ley 161-2009, según enmendada, o cualquiera otra ley, así como al Reglamento Conjunto o cualquier otra reglamentación vigente o futura que se pudiera entender que es contraria u obstaculiza la consecución de esta política pública, por lo que lo dispuesto en esta ley tendrá supremacía sobre cualquiera de ellas.

Sección 11.- Reglamentación

La Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta de Planificación y los Municipios con Jerarquía de la I a la III tendrán noventa (90) días, contados a partir de la aprobación de esta Ley, para redactar y aprobar las enmiendas necesarias a sus reglamentos o directrices administrativas; sin embargo, la falta de diligencia o cumplimiento por parte de dichas agencias o municipios no podrá impedir, ni interpretarse como un obstáculo, para la inmediata consecución de los objetivos de esta ley.

Sección 12.-Separabilidad

Si cualquier sección, artículo, disposición, párrafo, inciso o parte de esta Ley, fuese declarada nula o inconstitucional por cualquier Tribunal competente, se entenderá que el resto de sus disposiciones mantendrán su validez y vigencia.

Sección 13.-Vigencia

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente, luego de su aprobación.