



PUERTO RICO
BUILDERS
ASSOCIATION

28 de enero de 2019

Hon. Ricardo Rosselló Nevares
Gobernador
Gobierno de Puerto Rico
La Fortaleza
San Juan, Puerto Rico

Estimado señor Gobernador:

Reciba un saludo afectuoso de todos nuestros socios, nuestra Junta de Directores y del mío propio. En esta ocasión, traemos a su atención, aspectos relacionados al Borrador de Reglamento de Manejo Adecuado de Actividades de Pintura con Base de Plomo, el cual fue sometido al proceso de vistas públicas por parte de la Junta de Calidad Ambiental.

Como expusimos antes en la vista pública, traemos a su atención que la reglamentación propuesta, impactará a todos los dueños de viviendas construidas en 1978 o antes. En esta se propone que al realizar labores de remodelación sencillas (ej. impacto 20 pies cuadrados exteriores) en edificios (ej. viviendas y otros) ocupados por niños menores de 6 años y construidas antes de 1978, se debe conocer antes mediante un estudio acreditado si hay o no plomo en las pinturas. Si hay plomo en la pintura o aún no tiene la certificación de que no hay plomo, entonces se debe utilizar solamente contratistas autorizados bajo la EPA-RRP, lo cual actualmente la Agencia de Protección Ambiental (EPA) regula. Eso conlleva uso de contratistas o empleados adiestrados y firmas certificadas por la EPA.

Este reglamento de la JCA propone exactamente lo que la EPA ya regula, pero además se empezará a cobrar adicional por un permiso para que esos trabajos se puedan realizar. El costo adicional a pagar ante la JCA será \$1,000.00 más el 2% del valor total del proyecto. En ese sentido, el reglamento añade costos sustanciales a la realización de obras de remodelación y reconstrucción, que



representan costos onerosos para obras esenciales para el proceso de reconstrucción del País, ante los embates del Huracán María.

Específicamente, bajo la Regla 141 del reglamento propuesto, se requieren unas cuotas de radicación y permisos, más un cargo o imposición proporcional al costo del proyecto autorizado. Entendemos que este requerimiento es irrazonable, desproporcionado y añade un costo sustancial muy oneroso a proyectos que ya aportan al gobierno, por vía de exacciones, cargos e impuestos, entre un 12 y 25% del precio total de la unidad que resulte de un proyecto de vivienda. Este requerimiento pretende sumarse al ya abultado conjunto de requisitos, cargos e impuestos que el gobierno exige para hacer obras de reconstrucción, remodelación o renovación.

De igual forma, el borrador propuesto de reglamento choca con la visión y compromiso de la presente administración de gobierno de unificar, simplificar, reducir la reglamentación vigente en Puerto Rico. En ese sentido, la Oficina del Secretario de la Gobernación y otras entidades como el Departamento de Estado, le han planteado al sector privado, la importancia de reducir la carga reglamentaria mediante un esfuerzo para evitar duplicidad, y simplificar los procesos, mediante revisión y eliminación de reglamentos o reglas.

Entendemos que el borrador aquí propuesto es contrario a tal aspiración, en tanto y en cuanto pretende regular aspectos ya regulados en la esfera federal, añadiendo capas de reglamentación y costos de implantación, que representan cargas sustanciales adicionales al costo de hacer negocios en Puerto Rico, para empresas y profesionales que trabajan obras de remodelación, reconstrucción en una coyuntura crítica para nuestra jurisdicción.

En ese contexto, entendemos que el costo oneroso impuesto que se añade en virtud de este Reglamento propuesto, tiene un efecto económico desproporcionado en la remodelación o reconstrucción de las distintas estructuras o unidades de vivienda, y muy en particular en aquellas clasificadas como de interés social y de clase media, que tienen topes de precios en la venta o renta de las unidades y que no pueden absorber dicho impacto, sin afectar la viabilidad de los proyectos.

En virtud de ello, le exhortamos a que se reevalúe y se profundice en la adopción de este reglamento. En la alternativa de que se continúe con la determinación de adoptarlo, sugerimos se exceptúen de sus disposiciones, sobre todo de los cargos



impuestos, a los proyectos de interés social y clase media para renta o venta, según definidos en la Ley 47 de 1987, según enmendada, bajo la Regla 104.

Nuestra Asociación se coloca a su disposición y de su equipo y de las agencias ambientales concernidas, para aunar esfuerzos en la atención de este asunto.

Un abrazo,



Emilio Colon Zavala, PE
Presidente

cc.

Hon. Raúl Maldonado, Secretario de la Gobernación
Hon. Tania Vázquez, Presidenta, Junta de Calidad Ambiental, Secretaria,
Departamento
De Recursos Naturales y Ambientales