



LEY DE PRÓRROGA DE PERMISOS NOVIEMBRE DE 2010

PREGUNTAS FRECUENTES

Este documento ofrece respuestas a preguntas frecuentes sobre la Ley de Prórroga de Permisos y cómo afecta los permisos emitidos por organismos estatales. No pretende servir de guía en lo que respecta a los permisos emitidos por un municipio.

¿QUÉ ES LA LEY DE PRÓRROGA DE PERMISOS?

La Ley de Prórroga de Permisos fue creada por la Sección 173, Capítulo 240 de las Leyes de 2010. El objetivo de esta ley es fomentar la creación de empleo y la recuperación económica a largo plazo; la Ley de Prórroga de Permisos contribuye a este propósito, ya que establece una extensión automática de dos años para determinados permisos y licencias relacionadas al uso o desarrollo de bienes raíces. Si bien existen algunas excepciones, la ley extiende automáticamente, por dos años más allá de su fecha de vencimiento normal, cualquier permiso o autorización “vigente o existente” durante el periodo de calificación entre el 15 de agosto de 2008 y el 15 de agosto de 2010.

¿QUÉ TIPOS DE AUTORIZACIONES SE INCLUYEN EN ESTA LEY?

La ley se aplica a las autorizaciones reglamentarias emitidas por entidades locales, regionales o estatales relacionadas con el uso o desarrollo de bienes raíces. El término “Autorización” se define en sentido amplio para incluir cualquier permiso, certificado, licencia, certificación, determinación, excepción, discrepancia, exención, permiso de construcción u otra autorización o determinación de derechos, y cualquier orden, excepto las órdenes de ejecución.

¿ESTA PRÓRROGA SE APLICA ÚNICAMENTE A LOS PERMISOS EMITIDOS POR EL ESTADO?

No, esta prórroga se aplica a todos los permisos calificados emitidos por cualquier entidad municipal, regional o estatal.

LA LEY HACE REFERENCIA A UNA LISTA DE ESTATUTOS. ¿LA LEY SE APLICA A LAS AUTORIZACIONES CONCEDIDAS EN VIRTUD DE OTRAS LEYES?

Sí. Aunque la definición de “Autorización” incluye una lista particular de estatutos, no es una lista exhaustiva de todos los estatutos afectados por esta ley. Como tal, la ley se aplica a todas las autorizaciones reglamentarias relacionadas con el uso o desarrollo de bienes raíces, salvo aquellas expresamente exentas.

¿HAY ALGÚN TIPO DE AUTORIZACIÓN EXENTA DE ESTE ESTATUTO?

Sí. Las autorizaciones que figuran a continuación están expresamente exentas y, por lo tanto, NO están cubiertas por la ley:

- Permisos o autorizaciones emitidas por el gobierno federal o por un organismo estatal en virtud de la legislación federal.
- Permisos emitidos en virtud de las Secciones 20 a 23 del capítulo 40B.
- Autorizaciones de caza, pesca y acuicultura emitidas por la División de Pesca y Vida Silvestre en virtud del Capítulo 131.
- Órdenes de ejecución.

¿LAS ACTIVIDADES PREVIAS AL DESARROLLO SE CONSIDERAN AUTORIZACIONES?



No. El uso o desarrollo de bienes raíces se refiere a edificios o estructuras, o a trabajos en el lugar específicamente asociados a la construcción de edificios o estructuras, en lugar de a actividades previas al desarrollo, como la limpieza de petróleo o materiales peligrosos. Aunque estas acciones puedan considerarse una condición previa para hacer que un bien raíz sea apto para su uso o desarrollo, las actividades previas al desarrollo que se realicen de forma independiente, fuera del contexto de un proyecto de desarrollo más amplio, no están cubiertas por la ley.



LEY DE PRÓRROGA DE PERMISOS

NOVIEMBRE DE 2010

¿SE APLICA ESTE ESTATUTO A LOS DERECHOS DE PROPIEDAD OTORGADOS A TERCEROS PARA USAR PROPIEDADES DEL ESTADO?

No. La ley no se aplica a los derechos de propiedad emitidos por la Mancomunidad en su papel de propietario de terrenos y, como tal, no se aplica a servidumbres, arrendamientos, licencias para el uso de la propiedad (excepto en la medida en que una licencia pueda autorizar el uso o desarrollo de la propiedad, como en el caso de una licencia emitida en virtud del Capítulo 91 o un permiso de entrada vehicular), o restricciones agrícolas o de conservación.

¿LA PRÓRROGA DE 2 AÑOS ES AUTOMÁTICA?

Sí. La prórroga de dos años autorizada por la ley es automática, es decir, se produce de oficio. Ni el titular del permiso ni el organismo emisor tienen que tomar medidas para aplicar la prórroga.

¿LOS PERMISOS O AUTORIZACIONES PRORROGADOS POR LA LEY REQUIEREN ALGUNA REVISIÓN ADICIONAL?

No, a menos que el permiso o la autorización en cuestión requiriera una revisión adicional cuando esté en vigencia durante el periodo de calificación. Los permisos o autorizaciones emitidos antes del periodo de calificación y vigentes en cualquier momento durante el periodo de calificación, y los permisos o autorizaciones emitidos durante el periodo de calificación completaron la revisión y tienen una validez de dos años adicionales a partir de la fecha original de vencimiento.

¿CUÁL ES LA NUEVA FECHA DE VENCIMIENTO?

La nueva fecha de vencimiento es de dos años a partir de la fecha que, de lo contrario, marcaría el final del plazo legal del permiso o autorización. Por ejemplo, un permiso que caducó el 1 de septiembre de 2009 se reactivó y expirará el 1 de septiembre de 2011.

¿LOS ORGANISMOS EMISORES ESTÁN OBLIGADOS A NOTIFICAR POR ESCRITO LA PRÓRROGA A LOS TITULARES DE AUTORIZACIONES?

No. La ley no exige que los organismos emisores notifiquen por escrito la prórroga, y el titular de una autorización no necesita notificar por escrito la prórroga de su permiso o autorización. Sin embargo, un organismo emisor puede publicar un aviso general de la ley en su sitio web y puede emitir un aviso estándar de elegibilidad para la prórroga a los titulares de las autorizaciones que soliciten un documento para obtener financiación u para otros fines.

¿SE APLICA LA LEY A LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN?

Sí. Todo permiso de construcción emitido o vigente entre el 15 de agosto de 2008 y el 15 de agosto de 2010 se prorroga por dos años a partir de la fecha de vencimiento original.

¿SE APLICA LA LEY A LAS DECISIONES, CERTIFICADOS O EXENCIONES DE LA LEY DE LA POLÍTICA MEDIOAMBIENTAL DE MASSACHUSETTS (MEPA)?

Sí. Los certificados emitidos en virtud de la Ley de la Política Medioambiental de Massachusetts (Massachusetts Environmental Policy Act, MEPA) figuran específicamente en la definición de



“Autorización” incluida en la ley. Por lo tanto, los certificados emitidos o vigentes entre el 15 de agosto de 2008 y el 15 de agosto de 2010 dispondrán de dos años adicionales de vigencia, conforme a los efectos de esta ley. La ley preserva expresamente la autoridad de un organismo emisor para suspender o revocar una autorización de conformidad con los términos de la propia autorización, o la ley o los reglamentos que la autorizan.

¿SE APLICA LA LEY A UN PERMISO QUE CADUCÓ ANTES DEL PERÍODO DE CALIFICACIÓN, PERO QUE HABÍA SIDO PRORROGADO POR EL ORGANISMO EMISOR?

Sí. Siempre que la prórroga haya dado lugar a que el permiso esté “vigente” durante el periodo de calificación; si la solicitud del permiso estuvo pendiente pero no se había concedido durante el periodo de calificación, no se consideraba “vigente o existente” a los efectos de la ley. Por ejemplo, un permiso que expiraba el 31 de enero de 2007, pero que fue prorrogado legalmente por tres años por la autoridad emisora (hasta el 31 de enero de 2010), ahora expirará el 31 de enero de 2012.

SI, DURANTE EL PERIODO DE CALIFICACIÓN, EL ORGANISMO PRORROGA MI PERMISO, POR LO QUE TENDRÍA DOS PERMISOS VÁLIDOS PARA EL MISMO PROYECTO, ¿SE PRORROGAN AMBOS?

Aunque técnicamente ambos permisos pueden prorrogarse, su vigencia sería simultánea, de modo que la prórroga de dos años del segundo permiso sería el plazo clave y pertinente. Por ejemplo, si su permiso expiraba el 15 de agosto de 2009 y solicitó y obtuvo una prórroga de un año, hasta el 15 de agosto de 2010, la nueva fecha límite sería el 15 de agosto de 2012.

¿UN ORGANISMO PUEDE REVOCAR O SUSPENDER UN PERMISO O AUTORIZACIÓN PARA EVITAR LA PRÓRROGA DE 2 AÑOS?

No. El organismo emisor debe tener una razón independiente autorizada por los términos del permiso, el estatuto o el reglamento para revocar o suspender un permiso.

¿LA LEY REACTIVA LOS PERMISOS QUE CADUCARON DURANTE EL PERIODO DE CALIFICACIÓN CUANDO YA SE HABÍA DENEGADO UNA SOLICITUD DE PRÓRROGA O RENOVACIÓN?

Sí. La ley únicamente preserva determinados derechos de un organismo para suspender o revocar una autorización. Aunque se haya denegado previamente una prórroga, el permiso o la autorización se reactivan con la ley. Sin embargo, la autoridad que concede el permiso conserva sus derechos a revocarlo o modificarlo en la medida en que lo autorice el permiso subyacente o la autoridad legal o reglamentaria.

¿PUEDE EL ORGANISMO EMISOR CONDICIONAR LA PRÓRROGA PARA CORREGIR PROBLEMAS, ERRORES O CAMBIOS EN EL PROYECTO DESDE QUE CADUCÓ EL PERMISO?

No. La prórroga es automática y no se pueden imponer condiciones. La ley modifica automáticamente la fecha de vencimiento de una autorización que cumple con los requisitos. Cualquier trabajo que se lleve a cabo en virtud de un permiso o autorización ampliado deberá ajustarse a los estándares de rendimiento actuales.

Sin embargo, un organismo emisor puede modificar las condiciones del permiso o autorización prorrogado si la autoridad legal o reglamentaria subyacente lo permite.

¿PUEDE EL ORGANISMO EMISOR MODIFICAR UN PERMISO O AUTORIZACIÓN PARA

**CORREGIR PROBLEMAS, ERRORES O CAMBIOS EN EL PROYECTO DESDE QUE CADUCÓ EL PERMISO?**

Sí. La ley preserva la autoridad del organismo emisor para modificar una autorización si la autoridad legal o reglamentaria subyacente permite una modificación para corregir problemas, errores o cambios en el proyecto. Cualquier trabajo que se realice en virtud de un permiso o autorización ampliado deberá ajustarse a los estándares de rendimiento aplicables al permiso originalmente concedido o prorrogado.

¿PUEDE EL ORGANISMO EMISOR ADOPTAR MEDIDAS COERCITIVAS PARA HACER FRENTE AL INCUMPLIMIENTO?

Sí. La ley respeta la autoridad de ejecución del organismo emisor.

¿LA LEY AFECTA LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN REQUERIDAS COMO CONDICIÓN PARA MI PERMISO?

No. Todas las condiciones que se aplicaron al permiso o autorización prorrogado por la ley aún son válidas.

ADEMÁS DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE MI PERMISO O AUTORIZACIÓN, ¿LA LEY MODIFICA ALGO MÁS?

No. Un permiso o autorización está sujeto a los mismos términos de fondo que se aplicaban cuando fue expedido por el organismo, con la excepción de que los plazos provisionales establecidos por el permiso se prorrogan por dos años. Los permisos o autorizaciones pueden modificarse en los mismos términos que contenían originalmente o que autorizan la ley o los estatutos subyacentes.

SI EL TRABAJO REALIZADO EN VIRTUD DE UN PERMISO O AUTORIZACIÓN REQUIERE OTROS PERMISOS, ¿TAMBIÉN SE PRORROGAN AUTOMÁTICAMENTE?

Si esos permisos o autorizaciones están cubiertos por la ley y fueron emitidos o estuvieron vigentes durante el periodo de calificación, también se prorrogarán.

SI EL TITULAR DE UNA AUTORIZACIÓN INFRINGE LA LEY, ¿SE PRORROGA EL PERMISO O LA AUTORIZACIÓN?

Sí. Sin embargo, si se infringió la ley, el organismo emisor puede tomar las medidas coercitivas oportunas. La ley no altera otras disposiciones de fondo del permiso o autorización, ni la autoridad del organismo emisor en virtud de la cual se expidió.

¿QUÉ OCURRE SI SE EMITIÓ UN PERMISO DURANTE EL PERIODO DE CALIFICACIÓN, PERO FUE OBJETO DE UN RECURSO ADMINISTRATIVO?

Un permiso o autorización que estuvo pendiente de resolución judicial durante el periodo de calificación no se prorroga porque no es un permiso o autorización definitivo y como tal no se considera “vigente o existente”. Sin embargo, si el recurso administrativo que impidió que el permiso o la autorización entre en vigencia se resolvió y se expidió un permiso definitivo durante el periodo de calificación, se trata de un permiso vigente o existente y tiene derecho a recibir la prórroga de dos años. Si se resuelve el recurso administrativo y se expide un permiso definitivo después del periodo de calificación, el permiso definitivo no tendrá derecho a recibir la prórroga de dos años.

¿QUÉ OCURRE SI SE EMITIÓ UN PERMISO DURANTE EL PERIODO DE CALIFICACIÓN, PERO ACTUALMENTE ESTÁ PENDIENTE DE APELACIÓN JUDICIAL?



Al igual que con cualquier permiso pendiente de apelación judicial, está sujeto a la decisión final del tribunal. Si un permiso que calificaría para recibir la prórroga está pendiente de apelación y el tribunal ratifica el permiso, este calificará para recibir una prórroga. No será necesario otorgar una prórroga si el tribunal invalida el permiso.

¿QUÉ OCURRE SI UN PERMISO SE EMITIÓ DURANTE EL PERÍODO DE CALIFICACIÓN, PERO FUE APELADO ANTE EL TRIBUNAL Y LA DECISIÓN DEL TRIBUNAL QUE CONFIRMA EL PERMISO NO SE DICTÓ ANTES DEL PERÍODO DE CALIFICACIÓN?

Como el permiso se emitió durante el período de calificación, se consideró vigente o existente durante ese período, por lo que califica para recibir la prórroga.

¿HAY ALGUNA RAZÓN POR LA CUAL UN PERMISO O AUTORIZACIÓN PRORROGADO DE ACUERDO CON LA LEY NO SERÍA ELEGIBLE PARA FUTURAS PRÓRROGAS DE ACUERDO CON LAS LEYES Y ESTATUTOS QUE SE APLICAN A ESE PERMISO O AUTORIZACIÓN?

No. Esos permisos estarían sujetos a cualquier disposición de fondo de las leyes o estatutos subyacentes.

¿UN TITULAR DE UNA AUTORIZACIÓN PUEDE RECHAZAR UNA PRÓRROGA?

No. Si la ley se aplica a un permiso o autorización, se prorroga automáticamente. Sin embargo, un titular de una autorización puede renunciar a su ella bajo los mismos términos y condiciones que podría haberlo hecho en ausencia de la ley.

¿A QUÉ EDICIÓN DEL CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN DEL ESTADO (780 CMR) ESTÁ SUJETO UN PROYECTO QUE SE REALIZA EN VIRTUD DE UN PERMISO PRORROGADO?

Un proyecto debe proceder de acuerdo con la edición del Código de Construcción del Estado bajo el cual se emitió el permiso.

DADO QUE LOS PERMISOS DEL CAPÍTULO 408 ESTÁN EXENTOS DE ESTA LEY, ¿SE PRORROGAN LOS PERMISOS QUE NO SON DEL CAPÍTULO 40B ASOCIADOS A UN PROYECTO DE ESTE CAPÍTULO (COMO LOS PERMISOS DE HUMEDALES, ETC.)?

Sí. Únicamente no se prorrogan los permisos emitidos en virtud de las Secciones 20 a 23 del capítulo 40B. Todos los demás permisos relacionados con el proyecto se prorrogan.

¿SE PRORROGAN LOS PAGOS DEL 40R O LA RECUPERACIÓN DE LOS FONDOS DE INCENTIVOS DE ZONIFICACIÓN?

No. La ley se aplica únicamente al uso o desarrollo de bienes raíces y no prorroga los pagos de incentivos del Capítulo 40R.