

6 de abril de 2021

Resolución JPI-39-04-2021

RESOLUCIÓN

PARA ACLARAR PARTICULARES SOBRE EL ALCANCE DE LA DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO CONJUNTO 2020 CONOCIDO COMO REGLAMENTO CONJUNTO PARA LA EVALUACIÓN Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS RELACIONADOS AL DESARROLLO, USO DE TERRENOS Y OPERACIÓN DE NEGOCIOS, CON VIGENCIA DE 2 DE ENERO DE 2021 (REGLAMENTO CONJUNTO 2020) EN SU SECCIÓN 5.1.2.3 PROHIBICIONES B. LOS CASOS AFECTADOS POR LAS DISPOSICIONES ANTES MENCIONADAS DEBERÁN RADICARSE A TRAVÉS DE UNA CONSULTA DE UBICACIÓN.

La Junta de Planificación es el ente facultado conforme a la Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 L.P.R.A. 62, con el propósito general de guiar el desarrollo integral de Puerto Rico de modo coordinado, adecuado, económico, el cual, de acuerdo con las actuales y futuras necesidades sociales y los recursos humanos, ambientales, físicos y económicos, hubiere de fomentar en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la prosperidad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes, y aquella eficiencia, economía y bienestar social en el proceso de desarrollo, en la distribución de población, en el uso de las tierras y otros recursos naturales, y en las mejoras públicas que tiendan a crear condiciones favorables para que la sociedad pueda desarrollarse integralmente. Además, la Junta tiene la obligación de fiscalizar el cumplimiento de las determinaciones finales y los permisos otorgados por: la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III y el Profesional Autorizado al amparo de la Ley 161-2009 según enmendada conocida como "Ley para la Reforma de Permisos de Puerto Rico, la cual dispone que cualquier incumplimiento detectado por la Junta de Planificación, a través del proceso de auditoría, en cuanto a una determinación final o un permiso otorgado conforme a las disposiciones de la Ley 161-2009, deberá ser investigado y en caso de resultar en una violación a la Ley o reglamento, se procederá de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley.

Pero tomando en cuenta que la Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada ("Ley Núm. 75"), en su Artículo 11- Funciones y Facultades de la Junta, inciso (14), faculta a la Junta, a hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con sujeción a las normas y requisitos consignados en esta ley, o en cualquier otra ley aplicable, para tales casos. En el inciso (7), se dispone que la Junta podrá dispensar del cumplimiento de uno o varios requisitos reglamentarios con el propósito de lograr la utilización óptima de los terrenos y dirigido hacia el objetivo de poner en práctica el desarrollo urbano compacto. Y en ocasiones como está por la importancia que tiene para el gobierno el responder con rapidez y eficiencia salvaguardando el bienestar de la ciudadanía.

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley 38-2017, según enmendada, dispone que una regla o un reglamento será cualquier norma o conjunto de normas de una agencia que sea de aplicación general, que ejecute o interprete la política pública o la ley, o que regule los requisitos de los procedimientos y las prácticas de una agencia. Además, señala que el término también comprenderá la enmienda, revocación o suspensión de una regla existente. Las reglas pueden ser de tres tipos: las que formulan política pública, las que ejecutan o interpretan la ley, o las que establecen procedimientos.

Dicho de otra forma, pueden ser reglas procesales, reglas sustantivas o legislativas, o reglas interpretativas. Estas reglas promulgadas por una agencia no pueden ser caprichosas ni arbitrarias, la interpretación del estatuto que éstas hagan y los fundamentos que aducen como apoyo resultan de gran ayuda para los tribunales de justicia al pasar juicio sobre la corrección de las decisiones administrativas. Considerado esto, los tribunales deben darles gran deferencia a las aplicaciones e interpretaciones que las agencias hagan de sus propios reglamentos y de las leyes que administran.

Se ha traído a la atención de la Junta de Planificación el planteamiento de que la sección 5.1.2.3 del Reglamento Conjunto 2020 referente a las Lotificaciones en las áreas especiales como aquellas clasificadas rústicas especialmente protegidas, áreas inundables, entre otras presentan un problema para aquellos desarrollos que ya tienen una consulta aprobada tienen que presentar una consulta nueva si hay una lotificación.

Tomando en consideración lo anterior y considerando las disposiciones que se establecen en el: Tomo V Urbanizaciones, Lotificaciones y Residenciales de Interés Social, Capítulo 5.1 Urbanizaciones y Lotificaciones, Regla 5.1.1 Disposiciones Generales. Este capítulo tiene el propósito de crear las guías y la más estrecha coordinación entre el desarrollador y las entidades responsables de la infraestructura necesaria para el uso propuesto, desde las etapas más tempranas de la tramitación que regirán la autorización de segregaciones y urbanizaciones para asegurar que el proyecto internalice aquellos costos de la provisión de infraestructura inherentes a su funcionamiento sin afectar la calidad o cantidad de servicio disponible a la comunidad o sector.

Y la sección 5.1.2.3 Prohibiciones, a. No se tramitarán como lotificaciones aquellas propuestas en terrenos que: 1. Ubique en Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP). 2. Revistan de importancia para el patrimonio histórico o cultural. 3. Requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica. 4. Sean susceptibles a inundaciones, deslizamientos o marejadas, proyectos ubicados sobre depósitos de deslizamientos (QI), según los cuadrángulos geológicos de Puerto Rico preparados por el USGS o en terrenos con historial de deslizamientos. 5. Sean áreas cuyos rasgos topográficos o su vegetación tengan un significado especial para la comunidad. 6. Ubiquen dentro de la zona costanera según definida en el Plan de Manejo de la Zona Costanera. 7. Cuando su acceso directo sea a través de las siguientes vías arteriales: PR-1, PR-2, PR3, PR-10, PR-17, PR-18, PR-20, PR-22, PR-26, PR-30, PR-52, PR-53 y PR-66. 8. Que formen parte de un Plan de Ordenación Territorial que no lo permita. 9. Que sean incompatibles con el uso de las zonas agrícolas y proyectos agropecuarios existentes.

En especial la subsección, b. **Los casos afectados por las disposiciones antes mencionadas deberán radicarse a través de una Consulta de Ubicación.**

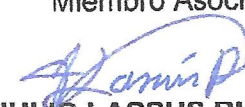
La Junta de Planificación aclara y dispone que el alcance de esta disposición no afecta casos de desarrollo y construcción cuando los mismos ya tengan una consulta de ubicación o construcción previamente aprobada. Del propio texto de la disposición se desprende con claridad que la prohibición para tratar como lotificaciones aquellas transacciones que tramiten según dispuesto en la sección antes mencionada. Y claramente dispone que se trataran como consultas las que se listan en las subsecciones 5.1.2.3 de la 1 a la 9. Por lo que no aplica a las consultas ya aprobadas sean de ubicación o construcción, es claro que esos proyectos ya fueron trabajados y completaron todo el trámite por lo que no requiere un proceso adicional.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico hoy, 6 de abril de 2021.


MANUEL A.G. HIDALGO RIVERA, PPL
Presidente Designado


MARIA DEL C. GORDILLO PEREZ, PPL
Miembro Asociado


REBECCA RIVERA TORRES, PPL
Miembro Asociado


JULIO LASSUS RUIZ, PPL
Miembro Asociado Designado


JOSE DIAZ DIAZ
Miembro Asociado Designado


MERCEMAR RODRIGUEZ SANTIAGO
Miembro Asociado Designado

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión 6 de abril de 2021 y para conocimiento y uso general expido la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta.

En San Juan, Puerto Rico hoy **APR 12 2021**


LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria