

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO

23 de junio de 2021

Resolución Núm. JP-2020-329
Primera Extensión

RESOLUCIÓN

SOBRE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA DETERMINACIÓN DE DAÑO SUSTANCIAL (DS) EN ESTRUCTURAS PÚBLICAS UBICADAS EN ÁREAS INUNDABLES

La Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, faculta a la Junta de Planificación, entre otras, a adoptar reglamentos de planificación, así como cualesquiera otros reglamentos necesarios para cumplir con los propósitos de esta, como también a promulgar aquellos reglamentos autorizados a tenor con otras disposiciones legales. A esos efectos, la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, mejor conocida como *Ley para el Control de Edificios en Zonas Susceptibles a Inundaciones*, dispone que la Junta de Planificación es la agencia facultada para adoptar reglamentación y mapas para el control de edificaciones en las zonas susceptibles a inundaciones en Puerto Rico. Conforme reseñado en el Boletín Administrativo Núm. OE-2020-089 de 4 de diciembre de 2020, desde el 1978, Puerto Rico figura como participante del Programa Nacional del Seguro de Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés) creado por el Congreso de los Estados Unidos de América mediante la Ley de Seguro de Inundación de 1 de agosto de 1968. El NFIP es administrado por la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés). El 4 de diciembre de 2020, la Honorable Gobernadora de Puerto Rico aprobó el Reglamento de Planificación Núm. 13 (octava revisión), con vigencia de 9 de enero de 2021.

Cónsono con lo dispuesto en la Ley para el Control de Edificios en Zonas Susceptibles a Inundaciones y la Ley de Seguro de Inundación Federal, antes citadas, la Junta de Planificación figura como la instrumentalidad designada como el *National Flood Insurance Program State Coordinating Agency*.

El 17 de diciembre de 2020, la Junta de Planificación adoptó la *Guía Operacional para las Determinaciones de Daños y Mejoras Sustanciales*.

La determinación de daño sustancial se realiza sobre aquellas estructuras que ubiquen en un Área Especial de Peligro a Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés), según identificadas en los Mapas de Tasas del Seguro de Inundación (FIRM, por sus siglas en inglés) elaborados por FEMA. Asimismo, para llegar a esta determinación de daño, se compara el costo del trabajo requerido para reconstruir la estructura a su condición antes del daño y el valor de esta en el mercado (excluyendo el valor del terreno) antes del evento. Si el costo de reparación es igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del valor de mercado de la estructura, se determina que la misma tiene daño sustancial.

La Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, Ley Núm. 75, antes citada, 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. De igual forma, 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. En situaciones como la presente, puntualizamos la importancia que tiene para el Gobierno de Puerto Rico el responder con rapidez y eficiencia salvaguardando el bienestar de la ciudadanía.

Reconocemos la importancia que reviste el proceso de determinación de daño sustancial a estructuras públicas, en aras de adelantar el proceso para la obtención de los fondos de recuperación de FEMA, que sea uno ágil y eficiente; resaltando los propósitos recogidos en la Orden Administrativa OE-2021-024, promulgada el 25 de marzo de 2021 por el Gobernador de Puerto Rico, Hon. Pedro Pierluisi Urrutia, en términos de la devastación acaecida por los Huracanes Irma y María, así como de conformidad con la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada. La solicitud de evaluación que se presente ante la Junta de Planificación debe estar acompañada de los siguientes documentos:

1. Memorial explicativo con la descripción detallada de propuesta; rehabilitación, remodelación, adiciones o reparaciones;
2. Fotografías del exterior y un croquis de la estructura;
3. De poseer daños internos, incluir fotos del interior (incluyendo previo al desastre);
4. Estimado de costo de las mejoras propuestas o el estimado de costo para reparar los daños y llevarlo a la condición previa al desastre o daño, firmado por profesional licenciado;
5. Carta autorización del titular de la agencia o municipio a favor del contratista o su representante a tramitar los documentos solicitados ante la Junta de Planificación;
6. Certificado de elevación firmado por un agrimensor o ingeniero RPA. Se aclara por la presente que como parte de la solicitud de determinación de DS que se radique, no será requerido en esta etapa la solicitud del Certificado de Elevación. El mismo deberá incluirse al momento de presentar la solicitud de permiso, consulta de ubicación o solicitud de variación de conformidad con el Reglamento de Planificación Núm. 13, vigente.
7. Tasación de valor en el mercado de la estructura. Se exige de la presentación de una tasación preparada y certificada por un tasador profesional del valor en el mercado establecido en la *Guía Operacional para las Determinaciones de Daños y Mejoras Sustanciales* de 17 de diciembre de 2020, enmendada, y la Sección 2.00-Definiciones del Reglamento de Planificación Núm. 13, vigente. Se deberá presentar, en su lugar:
 - (i) **Valor de Tasación Ajustado** (*Adjusted Assessed Value*) – Este valor, por lo general, lo determina el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). En caso de que el valor del terreno esté incluido, deberá ser sustraído del total para evitar un valor erróneo.
 - (ii) **Valor Actual Efectivo** (*Actual Cash Value, ACV*) – Informe de Valoración. Es el costo para remplazar la estructura menos la depreciación, basado en el uso, año y negligencia. El concepto de ACV se utiliza en muchas industrias de seguros e industrias de construcción y puede ser un dato razonable para el valor del mercado. El mismo deberá ser realizado por un tasador.
 - (iii) **Estimaciones Calificadas** (*Qualified Estimates*) – Un estimado realizado por un profesional cualificado, tales como; ingeniero, ajustador, tasador o planificador; que tenga la experiencia y conocimiento para realizar el estimado. Este funcionario deberá utilizar la mejor información disponible y más actualizada para la realización del estimado. **Esta opción solo podrá ser usada, si no es posible obtener el estimado con las otras opciones previamente discutidas.**

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, por la presente **ACUERDA** adoptar los documentos a ser solicitados o requeridos para la correspondiente determinación de daño sustancial a estructuras públicas afectadas por los Huracanes Irma y María y se exige de presentar una tasación preparada y certificada por un tasador profesional del valor en el mercado y se dispone para la presentación del documento a presentarse en su lugar.

Esta resolución estará vigente por el término de un año. Al cumplirse el término se evaluará una posible extensión de esta.

Notifíquese. La misma deberá publicarse en el portal de la Junta de Planificación.

ADOPTADA en San Juan, Puerto Rico, a 23 de junio de 2021.


MANUEL A.G. HIDALGO RIVERA, MPL, PPL
Presidente Designado

EXCUSADA
MARIA DEL C. GORDILLO PEREZ, PPL
Miembro Asociado


REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL
Miembro Asociado


JULIO LASSUS RUIZ, MP, PPL
Miembro Asociado Designado


JOSE DIAZ DIAZ, MEM, BSIE
Miembro Asociado Designado


MERCEMAR RODRIGUEZ SANTIAGO, MP
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 celebrada el día 23 de junio de 2021, y, para conocimiento y uso general, expido la presente copia bajo mi firma y sello de esta Junta.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **JUL 01 2021**


LOIDA A. SOTO NOGUERAS
Secretaria