

25 de agosto de 2021

Resolución Núm. JPI-39-08-2021

**PARA ACLARAR PARTICULARES SOBRE EL ALCANCE DE LAS
ENMIENDAS A LAS CONSULTAS DE UBICACIÓN**

La Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, (en adelante Ley Núm. 161) en su Capítulo XV, dispuso sobre la preparación de un Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (en adelante Reglamento Conjunto) el cual, entre otros, establecería los procedimientos y parámetros a seguir para la evaluación y expedición de determinaciones finales, permisos y recomendaciones relacionados a obras de construcción y uso de terrenos.

La Oficina de Gerencia de Permisos, en adelante OGPe, ha solicitado a la Junta de Planificación una consulta mediante comunicación enviada al presidente de la Junta de Planificación el Planificador Manuel A.G. Hidalgo Rivera. En esta, solicita una interpretación reglamentaria sobre la posible necesidad de enmiendas a consultas de ubicación. En la comunicación de referencia, la OGPe solicita que se interpreten las secciones 2.1.8.3, 2.2.3.2 y la 2.2.3.15 del Reglamento Conjunto 2020 (RC2020), en específico, ante la presentación de proyectos que han pasado por el proceso de consultas de ubicación y luego de aprobadas resulten en cambios que reducen la intensidad de los usos propuestos en la consulta ya aprobada.

Norma Reglamentaria:

La sección 2.1.8.3 CONSULTAS DE UBICACIÓN del Reglamento Conjunto 2020 expresamente dice:

“Procedimiento ante la OGPe o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, a los cuales se le haya delegado dicha facultad por medio del Convenio de Transferencia, para que evalúen, **pasen juicio y tomen la determinación que estimen pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente y que no pueden considerarse mediante otro mecanismo.** Las áreas no calificadas incluyen propuestos usos de terrenos que por su naturaleza y complejidad requieran un grado mayor de análisis.” Énfasis nuestro.

Por su parte la sección 2.2.3.2 PROYECTOS QUE REQUIEREN CONSULTA claramente expresa que tipo de trámite requiere la presentación de una consulta de ubicación.

“Requerirán la presentación de consulta de ubicación las siguientes instancias:

- a. Propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas.**
- b. Proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumplen con el uso permitido en el distrito.** Énfasis nuestro

c. ...

d...
e...
f...
g...

Al buscar en las definiciones de consultas de ubicación del RC2020 encontramos que esta sección es exactamente igual a la definición de dicho instrumento de planificación contenido en dicho reglamento.

Finalmente, la disposición reglamentaria 2.2.3.15 del RC 2020 dispone;

CONSIDERACIÓN DE ENMIENDAS A CONSULTAS

a. Si surge la necesidad de hacer cambios a un proyecto que altere la consulta aprobada, se deberá someter una solicitud de enmienda, explicando en detalle la naturaleza de la enmienda y la razón para la misma, así como toda la documentación (planos, estudios, etc.) pertinente y necesaria para que la Junta pueda tomar la determinación correspondiente. Dicha solicitud deberá presentarse en el SUI. No obstante, a lo anterior, se podrá solicitar cualquier otra información necesaria que estime pertinente para considerar la enmienda. **Como resultado de la evaluación de los cambios propuestos y dependiendo de la naturaleza y magnitud de estos con relación a la consulta original, se podrá requerir la presentación de una nueva consulta y el cobro correspondiente.**

b. La presentación de una enmienda antes de tomar una determinación sobre la consulta presentada originalmente, podría tener el efecto de reiniciar los trámites interagenciales, lo que aumentaría el tiempo necesario para su análisis. De ser éste el caso, el período para resolver, comenzará a partir de la fecha de presentación de la enmienda.

c. El proponente notificará a cualquier parte reconocida con copia de toda la documentación sometida al presentar la enmienda, haciendo constar en el escrito que presente, a quiénes notificó y la fecha de la notificación.

d. Se evaluará la magnitud de la enmienda para determinar si la enmienda propuesta necesita una extensión a la vigencia de la consulta o si por el contrario se trata de asuntos menores los cuales no ameritan una nueva vigencia de la consulta. Énfasis nuestro

Del propio texto del Reglamento Conjunto en la Sección 2.1.8.3 que dice que las Consultas son un mecanismo para pasar juicio y tomar la determinación que estimen pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente y que no pueden considerarse mediante otro mecanismo, solo podemos concluir que este proceso es uno de naturaleza casi reglamentaria dentro de los procesos administrativos, que solo consideran aumentar los usos y densidades que permite los distritos de calificación en nuestra jurisdicción.

Esto representa un ejercicio de planificación que de manera indirecta cambia los usos y densidades a considerarse dentro de un distrito de calificación en particular. A tenor con la sección antes mencionada, es forzoso concluir que al aprobarse la consulta se establecen que los parámetros y uso son compatibles con los del distrito de calificación. Por lo que, cualquier uso de menor intensidad al propuesto dentro de esa consulta también es compatible con lo ya aprobado.

La aprobación de proyectos que están dentro de los parámetros de intensidad y usos no representan un cambio a la zonificación ya aprobada de manera indirecta. Este tipo de situación es consistente con la norma de derecho que dice que el que puede más puede lo menos. La presentación de un proyecto de menor intensidad a los usos y densidades aprobadas en una consulta, no afecta en nada lo ya aprobado en dicha consulta. Esto, porque dichos usos y densidades implícitamente ya fueron considerados en el ejercicio de planificación de la Consulta de Ubicación, ya adjudicada.

Veamos el texto de la sección 2.2.3.2 PROYECTOS QUE REQUIEREN CONSULTA

“Requerirán la presentación de consulta de ubicación las siguientes instancias:

a. Propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas.

b. Proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumplen con el uso permitido en el distrito.

No debe caber duda de que una consulta de ubicación ya aprobada establece nuevos usos permitidos dentro de ese distrito de calificación **inciso (a)** antes mencionada, y que estableció una densidad o intensidad mayor a la que permite ese distrito y por lo tanto ya los usos son permitidos. De la lectura se desprende con claridad que la enmienda a una consulta de ubicación **esta predicada en aumento en los usos y densidades ya aprobadas y no en los proyectos a presentarse si estos están dentro de los parámetros que estableció la Consulta.**

Es claro que la sección 2.2.3.15 CONSIDERACIÓN DE ENMIENDAS A CONSULTAS dispone que las enmiendas están sujetas a cambios de intensidad y usos en el distrito de calificación, no en los proyectos radicados y que cumplen con los parámetros ya establecidos.

Cuando surja la necesidad de hacer cambios a un proyecto que **altere la consulta aprobada**, se deberá someter una solicitud de enmienda, explicando en detalle la naturaleza de la enmienda y la razón para la misma, así como toda la documentación (planos, estudios, etc.) pertinente y necesaria para que la Junta pueda tomar la determinación correspondiente.

Al referirse a un **proyecto que altere la consulta aprobada** es un cambio sustancial a los usos y densidades que fueron aprobados, por lo tanto, son cambios no considerados en dicha consulta. Cualquier proyecto de menos intensidad, ya está considerado por lo que no procede una enmienda tal y como dispone la sección.

No debe caber duda sobre este particular por que el texto continúa diciendo que **“Como resultado de la evaluación de los cambios propuestos y dependiendo de la naturaleza y magnitud de estos con relación a la consulta original, se podrá requerir la presentación de una nueva consulta y el cobro correspondiente.”** Esto

implica que el cambio de intensidad si es mayor a los ya considerados y resulta en una alteración mayor al distrito de calificación objeto de la consulta se requiere otra consulta.

La Junta de Planificación dentro de su facultad inherente de interpretar leyes y reglamentos vigentes e instrumentos de planificación, en reunión de 25 de agosto de 2021 determinar emitir la presente Resolución mediante la cual **INTERPRETA Y ACLARA PARTICULARES** a los efectos de que todo proyecto que se presente para obras dentro de una consulta de ubicación que no cambia los parámetros de usos y densidad o aumenta los usos ya aprobados en dicha consulta, la misma no requiere una enmienda para que se apruebe el proyecto.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico hoy, 25 de agosto de 2021.


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


REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL
Miembro Asociado


JULIO LASSUS-RUIZ, LLM, MP, PPL
Miembro Asociado Designado


JOSÉ DÍAZ DÍAZ, MEM, BSIE
Miembro Asociado Designado


MERCEMAR RODRÍGUEZ 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 25 de agosto 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 **SEP 07 2021**


LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria