

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION  
SANTURCE, PUERTO RICO

9 de mayo de 1988

SEGUNDA EXTENSION  
RESOLUCION JP-235

ESTABLECIENDO PARAMETROS PARA LA EXPEDICION DE PERMISOS  
EN PERTENENCIAS AFECTADAS POR PLANES VIALES

La Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, faculta a la Junta de Planificación a preparar y adoptar planes de usos de terrenos. Entre los elementos importantes que integran estos planes de usos de terrenos se encuentran los sistemas de transportación. Como parte de estos sistemas, se preparan y adoptan planes sobre las vías propuestas para el municipio o región correspondiente. Estos planes viales de los planes de usos de terrenos, una vez aprobados por el Gobernador, tienen el alcance de reservar para uso público todas aquellas propiedades, o partes de las mismas, incluidas dentro de las líneas que delimitan las vías propuestas. De acuerdo con la referida ley, una vez adoptados los planes de usos de terrenos, toda obra o proyecto deberá estar de acuerdo con las recomendaciones de éstos. Más aún, la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada, prohíbe a la Administración de Reglamentos y Permisos el expedir permiso alguno para la construcción de cualquier edificio o estructura que esté en conflicto con las recomendaciones de esta Junta.

Estas disposiciones de ley, fundamentadas en la prerrogativa del Estado a ejercer su poder de reglamentar en pro de las necesidades, urgencias y el bienestar colectivo, podrían impedir, que propiedades privadas tuvieran un uso productivo por tiempo indefinido, ya que la carencia de recursos económicos suficientes para la adquisición de los terrenos reservados, por los organismos gubernamentales encargados, no permite que estos terrenos y propiedades se adquieran con gran antelación. Esto ha sido motivo de conflicto entre el derecho del ciudadano al disfrute de la propiedad privada y el derecho del Estado a reglamentar el disfrute de esa propiedad para el bien común.

Con el objetivo de establecer una regla uniforme, consecuente e indiscriminatoria para resolver casos en conflicto entre ambos derechos constitucionales, se aprobó la Ley Núm. 2 del 29 de enero de 1979, la cual establecía un término máximo de ocho (8) años en que el Estado puede reservar propiedad privada para fines públicos. Para lograr mayor equidad en la implantación de la Ley Núm. 2 del 29 de enero de 1979, la Junta de Planificación aprobó la Resolución JP-235 el 28 de octubre de 1981, en la cual estableció parámetros para la expedición de permisos en pertenencias afectadas por planes viales. Dicha Resolución fue enmendada el 11 de octubre de 1985, para atemperar la misma a una decisión del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

Se ha hecho necesario reestructurar la enunciación de la política pública contenida en la Resolución JP-235 para ajustar sus conceptos a las disposiciones de la Ley Núm. 46 del 26 de junio de 1987, la cual derogó la Ley Núm. 2 del 29 de enero de 1979. También es necesario armonizar sus disposiciones con las del Reglamento de Lotificaciones (Reglamento de Planificación Núm. 3), así como aclarar aspectos relacionados con la



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
Junta de Planificación

construcción de vías principales de hasta 20.60 metros de ancho. La Resolución nuevamente enmendada fue discutida en vistas públicas en San Juan, Ponce y Mayaguez el 23 de noviembre de 1987. No hubo expresión alguna con relación a la misma.

La Junta de Planificación por lo tanto, enmienda la Resolución JP-235 original, según fue enmendada por su primera extensión, para ESTABLECER los siguientes parámetros para guiar la expedición de permisos en pertenencias reservadas por los planes viales de los planes de usos de terrenos aprobados por el Gobernador:

1. Cuando las vías propuestas en los planes viales estén incluidas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y Obras Públicas, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos y no se autorizará construcción de edificio alguno dentro de su propuesto derecho de vía (Artículo 21, Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975), a menos que el dueño de la pertenencia o propiedad se comprometa, por su cuenta y riesgo, a remover las estructuras y obras de urbanización que construya y que sea necesario destruir al momento del gobierno adquirir la propiedad por cualquier medio lícito y de no hacerlo el gobierno descontará del precio a pagar por la propiedad el costo de su remoción. Se permitirá la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstas ubiquen hasta tanto le surja al gobierno la necesidad de adquirir la propiedad mediante cualquier medio lícito. Los usos existentes aunque conformes con la zonificación se consideran como usos no conformes legales con relación al Plan de Uso de Terreno.
2. Cuando se trate de vías principales propuestas de hasta 20.60 metros de ancho que se proponga discurren por terrenos con proyectos de urbanización, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos y no se autorizará construcción de edificio alguno dentro de su propuesto derecho de vía, debiendo el dueño de la pertenencia o propiedad construir, dedicar a uso público y transferir al municipio, libre de costo, la obra realizada mediante la escritura pública correspondiente. Cuando se trate de vías principales que discurren por terrenos para los cuales se proponen proyectos de lotificaciones simples, el dueño de los terrenos deberá, según se le requiera, construir el tramo correspondiente de la obra o dedicar a uso público y transferir al municipio los terrenos necesarios para la vía mediante la escritura pública correspondiente. Los municipios incluirán estas vías en su programación de obras y serán responsables de su construcción cuando no se hayan construido por el sector privado.
3. Cuando la construcción de las vías propuestas en los planes viales aprobados por el Gobernador no haya sido programada, según indicado anteriormente, se permitirá la expedición de permisos de construcción y de uso para edificios o estructuras, sin considerar que éstos ocupen terrenos identificados para tales vías, de acuerdo con lo siguiente:
  - a. Permitiendo la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstos ubiquen.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
Junta de Planificación

- b. Permitiendo la construcción y uso de edificios o estructuras para cualquier fin permitido en distritos clasificados R-0, R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, C-1, C-2, C-3, I-1 e IL-1 en un mapa de zonificación de acuerdo a los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación, condicionado a que:
- 1) Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son menos de 20% de la finca original, éstos deberán dedicarse a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, como condición sine qua non de la otorgación de cualquier permiso. El área bruta de piso y la densidad residencial a permitirse en el remanente podrá computarse a base del predio total, incluyendo la porción que se dedicará a uso público.
  - 2) Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son entre 20% y 59% de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio total, de 100%, 160% y 200% en los distritos C-1, C-2 y C-3, respectivamente, y 225% en los distritos I-1 e IL-1, condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, un 20% del total del predio y que el área de ocupación sea menor del 40% del remanente del mismo. En solares R-0, R-1, R-2, R-3, R-4 y R-5, la Junta de Planificación podrá transferir la densidad permitida a la porción del predio que no sea necesaria para la construcción de la vía, bajo las condiciones que se estime necesario.
  - 3) Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son mayores del 60% de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio total, de 70% en los distritos C-1, C-2, C-3 y de 75% en los distritos I-1 e IL-1, condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, un 20% del total del predio.
4. Se permitirá la subdivisión de terrenos reservados por los planes viales aprobados por el Gobernador en parcelas o solares, en distritos clasificados R-0, R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, C-1, C-2, C-3, I-1 e IL-1 en un mapa de zonificación, cuyas cabidas sean conformes a las estipuladas en las subsecciones 6.04, 7.04, 8.04, 9.04, 10.4, 11.04, 13.05, 14.04, 15.04, 19.04 y 20.04 del Reglamento de Zonificación para cada distrito en particular condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, por lo menos el 20% del predio original necesario para la construcción de las vías.
5. No se permitirá la segregación de las porciones de los predios reservados para alguna vía pública a menos que sea para dedicar a uso público, mediante escritura a motu proprio o por requerimiento.



6. En aquellos casos en los que las normas y reglamentos vigentes requieran la construcción de obras, éstos requerimientos se aplicarán según corresponda.

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 9 de mayo de 1988 y aprobada por el Gobernador el 27 de octubre de 1988, y para su conocimiento y uso general expido y notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico hoy día

FEB 2 - 1989

*Miriam Almodóvar*

FEB 2 - 1989

Miriam Almodóvar  
Secretaria



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
Junta de Planificación