

12 de septiembre de 2012

Resolución Número JPI-31-03-2012

PARA INTERPRETAR LA DEFINICIÓN DE LOTIFICACIÓN EN CASOS DE ARRENDAMIENTOS PARA LA INSTALACIÓN Y OPERACIÓN DE SISTEMAS FOTOVOLTAICOS Y AEROGENERADORES SEGÚN EL REGLAMENTO CONJUNTO DE PERMISOS PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN Y USOS DE TERRENOS (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 31)

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 Junta de Planificación en su reunión de 29 de octubre de 2010 adoptó el Reglamento Conjunto, Reglamento de Planificación Núm. 31, y el mismo fue aprobado por el Gobernador de Puerto Rico, Hon. Luis G. Fortuño el 29 de noviembre de 2010.

Entre los asuntos sobre los cuales dispone el Reglamento Conjunto, se encuentra el tema de las lotificaciones. Al evaluar una solicitud de permiso de lotificación, la Junta de Planificación, así como la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos sujetos al Reglamento Conjunto y los Reglamentos de Ordenación Territorial aprobados, pasan juicio, entre otros, sobre criterios establecidos en los reglamentos e instrumentos de planificación, tales como cabidas mínimas requeridas según el distrito de calificación aplicable, accesos, y disponibilidad de infraestructura.

No obstante, en los últimos años al atender el desarrollo de proyectos que fomenten una nueva infraestructura de generación energética que use fuentes alternas a los combustibles derivados de petróleo a través de fuentes de energía renovable sostenible y de energía alterna, como es aquella que se deriva de sistemas fotovoltaicos y los aerogeneradores, han surgido dudas en la interpretación de si ciertos arrendamientos para la instalación y operación de estos sistemas, requieren el permiso de lotificación.

La Ley Número 161 en su Artículo 1.5 define lotificación como:

"Lotificación - la división de una finca en dos (2) o más partes para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad, o para cualquier otra transacción; así como para la construcción de uno (1) o más edificios; e incluye también urbanización, según se define en la reglamentación aplicable y, además, una mera segregación." (Énfasis nuestro)

Por su parte, en su artículo 9.1 sobre Lotificaciones, la Ley Núm.161 añade:

"A partir de la vigencia de los reglamentos aplicables para lotificaciones preparados por la Oficina de Gerencia para la aprobación de la Junta de Planificación, al amparo de las disposiciones de esta Ley, cualquier lotificación, registro o aprobación de lotificación sólo se realizará, cuando y hasta donde, la lotificación cumpla con las recomendaciones relativas al Plan de Desarrollo Integral, los Planes de Uso de Terrenos, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y los que se implementen a esos efectos. Ningún Registrador de la Propiedad aceptará para inscribir: (a) ningún plano de lotificación que no haya sido finalmente aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta de Planificación o el Municipio Autónomo, según aplique; o (b), ningún traspaso, convenio de traspaso de una parcela de terreno ni interés en la misma, dentro de una lotificación, a menos que se haya registrado un plano final o preliminar aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos.

Carecerá de eficacia cualquier otorgamiento de escritura pública o contrato privado de lotificación si no ha sido sometida previamente dicha lotificación a la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos y no ha sido aprobada por ésta, excepto en aquellos casos en que lo permita la reglamentación aplicable. Todo plano final de lotificación



Continuación: Resolución JPI-31-03-2012

incluirá la descripción de los solares formados por la lotificación y la del remanente. Todo plano de notificación, aprobado al amparo de las disposiciones de esta Ley y cualquier reglamento aplicable, será inscrito en el Registro de Planos de Lotificación del Registro de la Propiedad en el distrito o distritos donde radiquen los terrenos, de conformidad con los reglamentos que el Secretario de Justicia haya aprobado a tales efectos. [...].”

A pesar de la inclusión de la figura del arrendamiento en la definición de lotificación, la propia Ley Núm. 161 ha reconocido que existen algunas situaciones en las cuales no deben considerarse ciertos arrendamientos como una lotificación para propósitos de esta ley, como lo son los arrendamientos de una porción de una finca para el propósito exclusivo de la construcción, ubicación y utilización de una torre de telecomunicaciones, conforme a la Ley Núm. 89 de 6 de junio de 2000, según enmendada o de un anuncio y/o un tablero de anuncio, conforme a la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999, según enmendada.

Como toda disposición normativa, ésta requiere que la interpretemos de manera que haga sentido y cumpla su propósito. A estos efectos emitimos esta resolución para interpretar que los siguientes arrendamientos relacionados a sistemas fotovoltaicos y aerogeneradores, no serán tampoco considerados una lotificación para propósitos de la Ley Núm. 161 y el Reglamento Conjunto:

- a. Arrendamiento de techos o partes de un techo para la instalación y operación de sistemas de energía renovable, como por ejemplo, para la instalación de sistemas fotovoltaicos o aerogeneradores (conocido también como una turbina eólica);
- b. Arrendamiento de partes de un terreno para la instalación y operación de sistemas de energía renovable, como por ejemplo, para la instalación de sistemas fotovoltaicos o aerogeneradores (conocido también como una turbina eólica);

La Junta de Planificación dentro de su facultad inherente de interpretar leyes y reglamentos vigentes e instrumentos de planificación, emite la resolución interpretativa que antecede sobre los antes descritos arrendamientos. Los casos antes descritos no tendrán que acudir a solicitar que se le exima del requisito de solicitar permiso de lotificación ni el correspondiente plano de inscripción. No obstante será requisito que copia de esta resolución sea anejada a los contratos y/o escrituras que incluyan los arrendamientos aquí descritos.


RUBEN FLORES MARZÁN
Presidente


MARÍA DEL C. GORDILLO PÉREZ
Vice-Presidenta


MANUEL CARDONA MARTÍNEZ
Miembro Asociado

Excusada
LESLIE M. ROSADO SÁNCHEZ
Miembro Asociado


EDGAR LEBRÓN RIVERA
Miembro Alterno

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 **12 de septiembre de 2012** y para que así conste, firmo la presente.

En San Juan, Puerto Rico hoy **13 SEP 2012**


Loida Soto Noguera
Secretaria