

11 de septiembre de 2024

Resolución JPI-00-01-2024

PARA ACLARAR PARTICULARES Y ESTABLECER LA APLICACIÓN DE LA EQUIVALENCIA CORRECTA DE LA CALIFICACION (R-0) O RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, DISPUESTA EN EL REGLAMENTO CONJUNTO SEGÚN SE ORDENA EN EL ARTICULO 58 DE LA LEY 19-2017, QUE ENMIENDA LA LEY 161-2009, CONOCIDA COMO LA LEY PARA LA REFORMA DE PERMISOS, SEGÚN ENMENDADA.

La Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, (en adelante Ley Núm. 161), busca optimizar el proceso de permisos en Puerto Rico para facilitar el crecimiento económico y la inversión, la creación de empleo manteniendo al mismo tiempo las normas necesarias de protección ambiental, seguridad y bienestar público.

El desarrollo de cualquier jurisdicción debe centrarse en una planificación que busque establecer un balance entre los sectores económicos, sociales y la organización de su espacio físico. Una de las herramientas fundamentales en la obtención de ese balance es el sistema de evaluación y tramitación de permisos para el desarrollo, así como el uso de terrenos y propiedades. Este sistema debe facilitar el establecimiento de nuevas fuentes de actividad económica, dentro de la visión de sociedad a la que se aspira.

Además, resulta inminentemente necesario que todas las solicitudes para permisos y uso de terrenos en nuestra isla se tramiten a través de un sistema electrónico único que brinde total uniformidad, certeza y agilidad a tal proceso.

Es necesario un proceso de permisos costo-efectivo, predecible y certero, que sea capaz de comprometer activos humanos y materiales, tiempo y esfuerzo, en proporción al tamaño, y potenciales impactos de las acciones, actividades o proyectos propuestos.

La transformación del proceso de permisos permitirá:

- Maximizar oportunidades de inversión y actividad económica;
- Proteger el ambiente;
- Mantener y mejorar nuestra infraestructura;
- Promover el desarrollo económico de Puerto Rico mediante la sinergia productiva del sector privado y el gubernamental;
- Facilitar la atracción de talento productivo y la colaboración entre el gobierno y el sector privado en la promoción de Puerto Rico como destino de inversión y centro de exportación.

Para el 2017 el legislador entendió que este estado de derecho existente aun sobre la planificación y el desarrollo económico no permitía el fiel cumplimiento de la intención de la Ley 161-2009 supra, y subsistía un sistema confuso con parámetros no uniformes y dispares aplicables al evaluar y adjudicar solicitudes de permisos. A su vez, lo anterior acarrió que se establecieran procedimientos y parámetros distintos y, en ocasiones, incompatibles para evaluar en diferentes pueblos de nuestra Isla. Por lo que se estableció a través de la Ley 19-2017, según enmendada, conocida como “Ley para simplificar y transformar el proceso de permisos de 2017”, un sistema donde todas las solicitudes de permisos y uso de terrenos en nuestra Isla se tramiten a través de un sistema electrónico único que brinde total uniformidad, certeza y agilidad a tal proceso,

con la integración y uniformización de todas las nomenclaturas obligatorias para todos los componentes del plan.

Para poder iniciar este proceso la Ley 19-2017 supra, en su Artículo 82, dispone y obliga a la Junta de Planificación a crear una nomenclatura uniforme y coherente en los distritos de calificación para ser utilizada en todo el territorio de Puerto Rico.

"Revisión de Distritos de Calificación" (23 L.P.R.A. § 9025 nota), Se ordena a la Junta de Planificación de Puerto Rico que, en un plazo no mayor de doscientos cuarenta (240) días, contados a partir de la aprobación de esta Ley, revise todos los distritos de calificación contenidos en el Reglamento Conjunto o en cualquier otro reglamento de planificación, así como en todos los planes de ordenación territorial y uso a nivel municipal aprobados o en proceso ante la Junta de Planificación, con el fin de establecer usos y distritos de calificación uniformes para todo Puerto Rico."

"Como parte del proceso de revisión, la Junta de Planificación establecerá equivalencias entre los distritos ya establecidos, ya sea en reglamentos especiales, planes de ordenación territorial o el Reglamento Conjunto, y establecerá todas aquellas nuevas calificaciones necesarias para atender uniformemente los usos de terrenos o estructuras en nuestra Isla. La Junta de Planificación disminuirá la cantidad de distritos de calificación mediante la consolidación de aquellos que sean afines o similares, y podrá establecer zonas o áreas especiales superpuestas para atender las particularidades de aquellos distritos que deban ser tratados de manera especial."

En cumplimiento con este mandato la Junta en el Reglamento Conjunto dispuso en su sección 6.1.1.3: cláusula de transitoriedad y equivalencia que dispone

- a. "Los Distritos de Calificación contenidos en este Reglamento se aplicarán a todo Puerto Rico.
- b. ...
- c. Para garantizar una transición ordenada hacia las equivalencias establecidas, los municipios que cuenten con un Plan de Ordenación Territorial (POT) aprobado en el cual se utilice una nomenclatura diferente a la aquí provista para sus Distritos de Calificación, deberán armonizar los mismos en el proceso de revisión de dichos planes si el mismo ya fue comenzado.
- d. De forma transitoria, para nuevas solicitudes de cambios de calificación se utilizarán las equivalencias a continuación:

Tabla 6.1 - Equivalencias Distritos de Calificación

DISTRITOS PREVIO 2008	DISTRITOS A 2010	DESCRIPCIÓN	DISTRITOS A 2020	NOMBRE DEL DISTRITO
R-1	---	Residencial de Baja Densidad	R-B	Residencial de Baja Densidad
R-0	U-R	Terrenos Urbanizables		
R-2 y R-3	R-I	Residencial Intermedio	R-I	Residencial Intermedio

DISTRITOS PREVIO 2008	DISTRITOS A 2010	DESCRIPCIÓN	DISTRITOS A 2020	NOMBRE DEL DISTRITO
R-0	U-R	Terrenos Urbanizables		
R-4 y R-5	R-A	Residencial de Alta Densidad	R-U	Residencial Urbano
R-6	R-ZH	Residencial Zona Histórica		
R-0	U-R	Terrenos Urbanizables		

e. Los distritos residenciales se agrupan conforme a los propósitos, usos y parámetros afines y similares.”

Como se puede apreciar de estas disposiciones reglamentarias la JP creó y adoptó, junto con la aprobación y vigencia de este reglamento, las equivalencias para todos los distritos de calificación de Puerto Rico. Y según dispone la ley, este nuevo sistema opera ex proprio vigore o por sí mismo y no admite más interpretación o análisis. Este reglamento dispone en la Regla 1.6.2 - Propósito y Objetivos Generales, “que este Reglamento tiene el propósito de detallar el sistema unificado de información relacionado al desarrollo y uso de terrenos, conforme a la política pública esbozada en la Ley Núm.161. a través de normas claras, objetivas y uniformes para el manejo ágil y eficaz de procesos, consolidando en un solo lugar, en un orden lógico y sin duplicación innecesaria, todas las reglas aplicables a los mismos”.

El Reglamento de Planificación número 4 de la Junta de Planificación, contenía la calificación R-0 dentro de un distrito especial de baja densidad que tenía el propósito de controlar el crecimiento urbano, proteger las vías arteriales, y otros atributos naturales. Sin embargo, el uso permitido seguía siendo residencial limitado a cabida, altura, densidad poblacional entre otros de similar naturaleza. Es evidente de la lectura de este reglamento, que la intención de esta zonificación se centraba en el control del crecimiento urbano en áreas rurales para no afectar otros recursos de especial valor. Pero, sin cambiar el propósito residencial de la zonificación. Y, nunca cambio la calificación ya otorgada.

El Reglamento Conjunto 2010, que consolidó en un solo reglamento, regulación relacionada con los instrumentos de planificación y permisos, para el desarrollo integral de los recursos naturales y económicos. En este reglamento se introdujo la Zonificación R-0 sin embargo el lenguaje es más confuso y se puede interpretar que esta zonificación se puede interpretar de varias maneras. Lo mismo ocurre con los reglamentos posteriores 2015, 2019, 2020 y 2023.

Es evidente que el tiempo y el lenguaje impreciso de la regulación haya causado confusión en el proceso de equivalencias. Confusión que por orden de ley debemos aclarar para cumplir con la política pública de contar con una reglamentación con normas claras, objetivas y uniformes para el manejo ágil y eficaz de procesos, consolidando en un solo lugar, en un orden lógico y sin duplicación innecesaria, todas las reglas aplicables a los mismos.

Considerando que muchos de los cambios incorporados en el Reglamento Conjunto fueron creados para agilizar el trámite de las solicitudes de permiso, incluyendo las certificaciones y licencias que son aplicables a la operación de un negocio, resulta imprescindible aclarar las dudas y señalamientos que han sido presentados sobre el Permiso Único con tal de que se permita uniformar los procesos por parte de todas las oficinas de permisos, incluyendo a los Municipios Autónomos.

CONCLUSIÓN Y DETERMINACIÓN

Concluimos que la Ley 19-2017, supra no admite interpretación, siendo su letra clara al crear equivalencias, las cuales tienen el propósito de crear un lenguaje uniforme y no crea cambios de calificación. Es claro y evidente que la JP no pierde su cualidad de instrumentalidad gubernamental, creada para responder a propósitos de utilidad pública, pero funciona como herramienta para implantar una política pública en particular. Sin embargo, se le exige cumplir con las regulaciones impuestas a los entes públicos respecto a los procesos según la autoridad que confiere el legislador en su Ley, Orgánica.

Plantear que la JP puede interpretar la ley para justificar la actuación de reclasificar los terrenos privado sin cumplir con el debido proceso de Ley, sería ir en contra del propio texto de la ley y en contra de la intención legislativa que ha inspirado la creación de esta entidad gubernamental y sus enmiendas a través de los años. Sabemos que, ante un texto claro e inequívoco, es nuestro deber validar la intención legislativa. No es responsabilidad del Poder Ejecutivo añadir limitaciones o restricciones que no surgen en el texto de las leyes.

La Junta de Planificación dentro de su facultad inherente de interpretar leyes, reglamentos vigentes e instrumentos de planificación, en reunión de 11 de septiembre 2024, determinó emitir la presente Resolución mediante la cual **ESTABLECE, ACLARA Y RESUELVE** que, para la calificación R-0 o las calificaciones UR, su equivalencia es Residencial de Baja Intensidad, sin importar el distrito en el que se encuentre.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico hoy, 11 de septiembre de 2024.



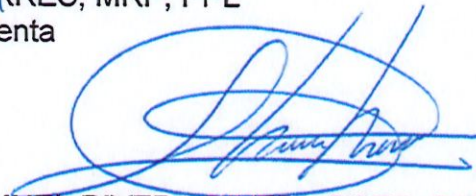
JULIO LASSÚS RUIZ, LLM, MP, PPL
Presidente



REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL
Vicepresidenta



JOSE DÍAZ DÍAZ, MEM, BSIE
Miembro Asociado



LEMUEL RIVERA RIVERA BSEE, CAPM
Miembro Asociado

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 11 de septiembre de 2024 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 DEC 27 2024



EDGARDO VAZQUEZ RIVERA
Secretario

