

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

6 de noviembre de 2024.

Resolución JPI-ZIT-00-2024

***PARA ACLARAR PARTICULARES SOBRE LA FACULTAD DE LOS MUNICIPIOS PARA ESTABLECER CAMBIOS EN LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DENTRO DE LAS ZONAS DE INTERÉS TURÍSTICO, DENTRO DEL LÍMITE TERRITORIAL DE SUS PLANES DE ORDENACIÓN EN EL EJERCICIO DE ADOPCIÓN, REVISIÓN INTEGRAL O PARCIAL DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.***

El día 24 de septiembre de 2024, la oficina de Asuntos Legales recibió una petición de aclaración sobre la adopción y enmiendas de las Zonas de Interés Turístico (en adelante, ZIT), por parte del Programa de Planificación Física, solicitando que se aclare si los municipios que manifiestan interés en revisar las calificaciones dentro de la ZIT estarían enmendando la delimitación de estos planes sectoriales, sin llevar a cabo vistas o sin la intervención de la Compañía de Turismo. Esto según lo establecido en la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada, denominada “Ley de Zonas Históricas, Antiguas o de Interés Turístico”.

La Junta de Planificación, conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, “Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico” así como la Ley 374 de 1949, tiene la facultad de delimitar y designar Zonas de Interés Turístico (ZIT). Por su parte, la Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico establece un modelo de planificación que envuelve toda la estructura de gobierno, desde los municipios, entidades gubernamentales, la Legislatura y el Primer Ejecutivo. Con este modelo se pretende integrar las funciones de orientar, coordinar e integrar la toma de decisiones con un enfoque de conjunto permitiendo así un desarrollo balanceado e integral. Por medio de estos esfuerzos coordinados Puerto Rico se ha transformado, desde la década del 40 hasta el presente. La isla ha experimentado crecimiento en poblacional, de recursos, de calidad de vida, así como de desarrollo socioeconómico sostenido, característico de un país que responde a las necesidades de sus habitantes.

Considerando que la planificación es un proceso técnico, político y social centrado en el desarrollo y disposición del suelo, así como todo lo que lo rodea dentro y fuera de áreas urbanas; la planificación representa los principios que sirven de enlace por su compleja interacción entre todos los componentes de la sociedad. Es ahí donde entra el derecho o la ley, definiendo normas y principios que regulan el uso del suelo y el desarrollo social, económico o de conservación. Esta fusión entre el derecho y la planificación es fundamental. El derecho proporciona un marco regulatorio para la gestión del suelo y el desarrollo estructural, mientras que la planificación se centra en la creación de estrategias y planes para el crecimiento y desarrollo social de los países dentro y fuera de las áreas urbanas. Este es el caso de la Ley Núm. 107 del 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”. En su exposición de motivos esta ley dispone que consistirá en una compilación sistemática, ordenada y actualizada de la legislación municipal aprobada por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico referente a la organización, gobierno, administración y funcionamiento de los municipios. En esta se describe y

ofrece el marco legal y jurídico para el descargue y ejecución de sus facultades, competencias y funciones.

**Esta ley de manera expresa autoriza a los municipios a adoptar los Planes de Ordenación de conformidad con lo dispuesto en la ley. Estos Planes de Ordenación constituirán instrumentos del territorio municipal. Los mismos protegerán los suelos, promoverán el uso balanceado, provechoso y eficaz de estos y propiciarán el desarrollo cabal de cada municipio. Los Planes de Ordenación incluirán la reglamentación de los usos de suelo y las materias relacionadas con la organización territorial y con la construcción bajo la jurisdicción de la Junta de Planificación y de la Oficina de Gerencias de Permisos (OGPe). El municipio podrá, a través de lo dispuesto en este Código, solicitar que se sustituyan o enmienden los reglamentos de otras agencias públicas.**

Los Planes de Ordenación serán elaborados o revisados por los municipios en estrecha coordinación con la Junta de Planificación y con otras agencias públicas concernidas, para asegurar su compatibilidad con los planes estatales, regionales y de otros municipios. Estos documentos serán certificados por un Planificador licenciado bajo las normas del Gobierno de Puerto Rico. Los municipios podrán entrar en convenios con la Junta de Planificación, para la elaboración de dichos planes o parte de estos.

El lenguaje de la ley 107-2020, supra, es claro y no requiere interpretación, la intención de la Asamblea Legislativa fue la de conferirle a los municipios el poder de hacer sus planes adaptados a sus necesidades, de manera individualizada, por entender que es la administración municipal la llamada a ordenar su territorio, esto como deferencia considerando que son quienes mejor conocen sus recursos y necesidades, por lo que de igual modo tienen la responsabilidad de utilizarlos de manera eficiente, que permita el desarrollo óptimo para el beneficio de sus ciudadanos.

Por su parte, la Ley 374-1949, según enmendada, dispone el marco legal para la adopción de las Zonas Antiguas o Históricas y Zonas de Interés Turístico con el propósito de preservar los valores históricos de Puerto Rico y desarrollar el turismo mediante la conservación y protección de especiales lugares y estructuras, y mediante la planificación armoniosa de la construcción de nuevas estructuras. Esta legislación dispuso que toda solicitud de permiso de construcción, permiso de uso, o cualquier otra solicitud de permiso que se radique ante el Negociado de Permisos creado por los Artículos 23, 25 y 26 de la Ley núm. 213 de mayo 12 de 1942, según enmendada, y los Artículos 1 al 12 de la Ley núm. 429 de abril 23 de 1946, según enmendada, para realizarse dentro de los límites de una Zona Antigua o Histórica creada a virtud de los Artículos 1 al 5A de la Ley núm. 374 de mayo 14 de 1949, según enmendada, y en la forma más adelante dispuesta, o dentro de los límites de una Zona de Interés Turístico creada por esta ley y en la forma más adelante dispuesta, ha de ser previamente realizada y autorizada en cuanto a sus detalles, rasgos arquitectónicos y apropiada relación con el carácter de la zona.

En el caso de Una Zona de Interés Turístico ninguna franquicia, permiso, autorización o licencia para obras, construcciones, instalaciones, servicios, uso i actividades dentro de dicha Zona podrá ser concedido por la Junta de Planificación sin el previo informe favorable de la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

Según esta ley la Junta de Planificación de Puerto Rico, queda por la presente facultada a establecer Zonas Antiguas o Históricas en cualquier parte de Puerto Rico y, en coordinación con la Compañía de Turismo, establecer Zonas de Interés

Turístico en cualquier parte de Puerto Rico. Dichas zonas pueden incluir uno o más solares o pertenencias, o solamente parte de estos, bien sean de propiedad pública o privada; se establecerán siguiendo el procedimiento de previa Vista Pública dispuesto por el Artículo 16 de la Ley 213-1942, según enmendada, y las resoluciones estableciendo dichas zonas, serán efectivas y tendrán fuerza de ley, una vez aprobadas por el Gobernador de Puerto Rico.

“Es una zona de interés turístico cualquier área en Puerto Rico que disponga como parte integrante de su ubicación geográfica o dentro de las inmediaciones de su localización, una serie de atractivos naturales y artificiales que estén actualmente desarrollados o que tengan un potencial turístico, tales como playas, lagos, bahías, lugares históricos y parajes de gran belleza natural, dentro de la cual los edificios, estructuras, belleza natural y otras cosas son de básica y vital importancia para el desarrollo del turismo en Puerto Rico.” (Ley núm. 374 del 14 de mayo de 1949 según enmendada)

Esta ley también le confiere a la Junta de Planificación la facultad de establecer las Zonas Históricas y Turísticas delimitando y trazando los mapas que enmarcan estas Zonas Históricas y de Interés Turístico que se proponen. Sin embargo, esta responsabilidad está limitada al consentimiento de la Compañía de Turismo, lo que significa que estas delimitaciones no las puede adoptar la Junta de Planificación unilateralmente y requieren de la aprobación de la Compañía de Turismo.

Es menester señalar que el propósito de esta ley se estableció hace más de 60 años y la estructura gubernamental y municipal no es la que existe en este momento, como por ejemplo no existía la autonomía municipal que faculta a los municipios a ordenar sus suelos con la participación de la Junta de Planificación.

Sin embargo, por virtud del estado de derecho esta responsabilidad aun recae en la Junta de Planificación, Turismo y se le suma los municipios. Y se integran utilizando las normas existentes dispuestas en el Reglamento Conjunto las disposiciones para establecer las Zonas Históricas y de Interés Turístico.

Según el Reglamento una zona de interés turístico se define como: “Zona de Interés Turístico Cualquier área de Puerto Rico que disponga como parte integrante de su ubicación geográfica o dentro de las inmediaciones de su localización, una serie de atractivos naturales y artificiales que estén actualmente desarrollados o que tengan un potencial turístico, tales como: playas, lagos, bahías, proyectos agrícolas, lugares históricos, estructuras o ambientes de valor histórico o arquitectónico y parajes de gran belleza natural, dentro de la cual las estructuras, belleza natural y otros elementos son de básica y vital importancia para el desarrollo del turismo en Puerto Rico y que haya sido designada mediante resolución al efecto por la Junta de Planificación en coordinación con la Compañía de Turismo conforme a la Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada. En una zona de interés turístico se podrían encontrar uno o más distritos de zonificación o calificación. Todo proyecto u obra dentro de una zona de interés turístico deberá contar con la recomendación de la Compañía de Turismo.” (a la pág. 910 del Reglamento Conjunto 2023)

Según, esta definición esta zona se delimita para resaltar y aprovechar unas características particulares relacionadas a la zona pero que no impone valores o densidades a uso de los suelos, que no sea la protección de ese valor para mantener el atractivo hacia el turismo. Esto se hace evidente cuando explica que estas zonas pueden tener uno o más distritos de calificación.

Se articula en las secciones de la regla 7.3.2 Zona de Interés Turístico (ZIT) y siguientes la forma y manera en que la Junta de Planificación adoptará una Zona de Interés Turístico.

La ley dispone que la Junta de Planificación, tiene la facultad de delimitar y designar Zonas de Interés Turístico (ZIT). La sección 7.3.2.1 del Reglamento Conjunto, dispone lo siguiente:

#### “SECCIÓN 7.3.2.1 PROPÓSITO

- a. La delimitación y designación de una ZIT tiene como propósito identificar áreas con potencial turístico, estimulando su protección y desarrollo, aplicando la reglamentación existente sobre los usos de los terrenos para fomentar la ubicación de uso que armonice con los recursos turísticos dentro de la zona; y evitar restringir los usos y los criterios normativos, tales como altura, densidad y ocupación, entre otros, cuando los mismos sean conflictivos con el carácter del sector donde ubica o no se permitan.
- b. A los fines de propiciar la armonía entre los usos de los terrenos, el medio ambiente, y los diseños de los proyectos en el entorno donde ubican, en armonía con la política pública sobre turismo implementada por la CT.
- c. **Al identificar terrenos en la ZIT se mantendrá el concepto de desarrollo sostenible, promoviendo la conservación del ambiente y la armonía entre los usos.”**

Es claro que esta sección del reglamento adopta la política pública de la ley y hace referencia a la conservación del valor turístico de la zona no de las densidades del distrito.

Es importante recordar que estos instrumentos tienen un enfoque fundamentado en un modelo de desarrollo económico sostenible de carácter especial, por lo que debe conciliar las condiciones existentes con el distrito de calificación, en ese sentido la sección de la regla 7.3.2.1 inciso f dispone que los distritos de calificación permitidos en la ZIT serán el R-T, C-T, DTS, ARD, R-G, A-P, D-G, D-A, A-B, C-R, P-R, R-E, P-P, C-H y S-H. Como se puede apreciar en la ZIT coexisten calificaciones con densidades y usos residenciales comerciales y otros, pero al estar en una zona geográfica que tiene un valor turístico se denominan con la calificación vigente y se añade el sufijo de Turístico, ejemplo Comercial Turístico Intermedio (CTI).

El reglamento dispone que la Junta de Planificación elaborará mapas delimitando la ZIT que se establezca, mediante el uso de los mapas de calificación vigentes, conforme a lo dispuesto en el Capítulo 7.5 del Reglamento Conjunto. Al delimitar el área geográfica se van a mantener las calificaciones existentes y dispone que la revisión de los mapas de las ZIT podrá ser revisados conforme a las disposiciones de la Sección 7.5.3.1 del Reglamento Conjunto. Dicha sección está estrechamente relacionada con los mapas de calificación. Además, dispone que la Junta de Planificación podrá establecer mapas de calificación mediante los distritos de calificación de este Reglamento Conjunto y los correspondientes mapas, el uso, control y desarrollo de los terrenos, edificios y estructuras en todo Puerto Rico. Y faculta a la Junta de Planificación a adoptar distritos, zonas o áreas especiales que aplicarán como Distritos Sobrepuestos o Distritos Especiales a los distritos de calificación establecidos en los Mapas de Calificación para atender las particularidades de aquellas áreas geográficas que contienen unos valores del suelo, que deban ser tratados de manera especial. **Sin embargo, la adopción de Distritos**

**Sobrepuestos o Distritos Especiales se considerarán complementarios a los Mapas de Calificación**, como se desprende de la propia reglamentación de la Junta de Planificación su facultad de establecer los planes espaciales o sectoriales no se debe tomar o interpretar como una imposición de prelación que coloca estos instrumentos de la Junta de Planificación como una capa de superior valor o importancia. Es claro que la Junta de Planificación tiene la función de ayudar en el diseño de estos planes a los municipios en mejor aprovechamiento de sus recursos y valores según su particularidad, respondiendo al propósito de un desarrollo integral sin que se desvirtúe la intención de la Junta de Planificación al atender una necesidad particularidad y específica que la Junta entiende es necesaria.

Como ya se ha señalado la planificación, es un proceso técnico y político que se centra en el desarrollo y diseño del uso del suelo y el entorno construido, dentro y fuera de las áreas urbanas, como el transporte, las comunicaciones y las redes de distribución y su accesibilidad. Sin embargo, no se da en el vacío y no puede ser absoluto en una sociedad con un gobierno participativo y de normas de derecho y un marco constitucional de derechos individuales. Por ejemplo, el derecho a la propiedad privada y el poder de estado son dos conceptos que a menudo entran en conflicto debido a sus diferentes objetivos y enfoques. Es imperativo que la Junta de Planificación evite que las regulaciones urbanísticas impongan restricciones sobre la propiedad que impidan el uso y disfrute por sus propietarios. Estas restricciones, aunque necesarias para el bien común, son una limitación al derecho de la propiedad privada derecho que está protegido por nuestra Constitución. Es responsabilidad de la Junta de Planificación encontrar el equilibrio entre el interés público y los derechos individuales. Por esto, la integración de las funciones municipales son de vital importancia en especial sus políticas urbanísticas las cuales deben ser diseñadas de manera que protejan el bienestar social. La Junta de Planificación entra para servir como un ente cohesivo por su principal responsabilidad de garantizar un desarrollo ordenado y sostenible de las ciudades, protegiendo tanto los intereses públicos como privados.

Existen muchas instancias en donde se refleja la autoridad de distintas agencias en los procesos como, por ejemplo: la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios autónomos deben contar con la participación de la Compañía de Turismo para otorgar permisos en estas zonas. Lo importante sobre esta función es que los municipios con las jerarquías no pierden su facultad de dar permisos porque estas disposiciones no rivalizan con el Código Municipal. Ejemplo “La Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III darán consideración al diseño y disposición general, material, color y estilo arquitectónico del edificio o estructura en cuestión, o al uso o proyecto a desarrollarse a su adecuada relación con los rasgos y características de los edificios .....

Es significativo y pertinente añadir que en estas zonas según la regla 8.7.13 del Reglamento Conjunto, permite variaciones a los usos en estas zonas. La Oficina de Gerencia de Permisos o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III autorizará las variaciones a los requisitos de este Capítulo conforme se indica en la Sección 8.7.3.1.

De igual forma, la Ley 107-2020 autoriza a llevar acabo un inventario de las atracciones turísticas naturales y culturales existentes o potenciales en el municipio, así como una relación de los terrenos y propiedades de belleza natural o interés histórico-cultural con el potencial de desarrollo turístico. El municipio someterá un inventario a la Compañía de Turismo de Puerto Rico para su evaluación y recomendaciones, con vistas a la inclusión de estos en el Plan Maestro de la

Compañía de Turismo y la Junta de Planificación, **así como en el Plan de Ordenamiento Territorial** (énfasis suplido).

Es importante para la Junta de Planificación insertarse en las nuevas teorías sobre la planificación, distinguir entre la planificación y el urbanismo y fomentar que exista un clima de renovación en el pensamiento. Para esto, se tiene que formular nuevas interrogantes que permitan nuevas respuestas ante un presente con mayores retos, ya que su roll debe ser el de diseñar de manera integrada propuestas que promuevan la fusión entre el desarrollo social y el económico, los intereses individuales y colectivos, la conservación y aprovechamiento de los Recursos Naturales y urbanos, todo esto, para el beneficio económico y la convivencia social.

La Junta de Planificación debe ser el promotor de una sociedad fronteras sociales o regulatorias que impidan la integración, la Junta de Planificación deber de ser facilitador sirviendo de enlace para el mayor aprovechamiento de nuestros recursos sociales, económicos, físicos y naturales.

### Determinación

A tenor con lo anterior, la Junta de Planificación dentro de su facultad estatutaria e inherente de interpretar leyes y reglamentos vigentes e instrumentos de planificación **INTERPRETA Y ACLARA** que, no representa una enmienda a las Zona de Interés Turísticas la revisión de los distritos de calificación que estén delimitadas según se dispone en el ordenamiento por parte de los municipios durante el proceso de la adopción, revisiones integrales y/o parciales y como parte de su análisis establecer o enmendar los distritos de calificaciones que estén contenidas en una Zona de Interés Turístico.

ADOPTADA en San Juan, Puerto Rico hoy, NOV - 6 2024



**JULIO LASSÚS RUIZ, LLM, MP, PPL**  
Presidente



**JOSÉ DÍAZ-DÍAZ, MEM, BSIE**  
Miembro Asociado



**LEMUEL RIVERA RIVERA, BSEE, CAPM**  
Miembro Asociado



**REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL**  
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 20 de marzo de 2023 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 de Junta Interino