JUNTA DE PLANIFICACIÓN
OFICINA DEL GOBERNADOR

Luis García Pelatti
Presidente

Pedro M Cardona Roig
Vicepresidente

Taller sobre el Plan de Uso de Terrenos para Puerto Rico

Cámara de Comercio de Puerto Rico
10 octubre 2014

Agenda

9:00-9:15 am	**Bienvenida:** Ing. José M. Izquierdo, Presidente de la Cámara de Comercio de Puerto Rico
9:15-10:00 am	**Presentación del Plan de Uso de Terrenos:** Luis García Pelatti, Presidente y Arq. Pedro M. Cardona Roig, Vicepresidente de la Junta de Planificación
10:00-10:30 am	**Preguntas y respuestas:** Se repartirán unas tarjetas para que las personas puedan escribir sus preguntas y estas sean atendidas durante la sesión
10:30-11:30 am	**Grupos de discusión:** ▪ Grupo A - Consultas de Ubicación ▪ Grupo B - Calificación de Suelos: metodología y mapas
11:30-12:00 m	**Resumen de asuntos discutidos en las mesas**

Dar valor a Puerto Rico

- Puerto Rico y los puertorriqueños hemos enfrentado retos individuales y colectivos, que afectan adversamente nuestra capacidad de reconocer el valor de nuestros recursos, territorio y suelos.
- Por generaciones hemos asumido que la tierra y sus recursos son infinitos, sin importar el tratamiento que le damos y asignando mayor importancia al beneficio individual, frente al reconocimiento del valor colectivo.

Un Plan que da valor a Puerto Rico

- Un Plan de Uso de Terrenos logra precisar la “cualidad” o “conjunto de cualidades” de nuestra tierra, cuya virtud es apreciada, logrando el realce de la importancia y significación de nuestra tierra.
- Mirando tanto al futuro inmediato como al largo plazo nos corresponde actuar y cumplir con la obligación de corregir omisiones que nos han llevado a errores en nuestra planificación para Puerto Rico.

El Plan **no** se hace para:

1. Sustituir o afectar los Planes de Ordenación Municipal.
2. Alterar las calificaciones de suelo de los distintos instrumentos de planificación.
3. Congelar el desarrollo. El Plan es un instrumento para promover valor y desarrollo sustentable.
4. Meter a todo el mundo en una camisa de fuerza. El Plan establece unas guías y principios que deberán ser considerados en la planificación local de acuerdo a sus particularidades y dando atención al detalle.

El Plan **no** se hace para:

5. Resolver los conflictos con la política de uso de suelo a nivel municipal, pero establecer la política pública del estado.
6. Quitar derechos a la ciudadanía, es un plan para posibilitar el desarrollo pleno del territorio a través de un esfuerzo coordinado.
7. Anular las Consultas de Ubicación debidamente autorizadas y vigentes. El Plan reconoce la vigencia de las Consultas irrespectivo del suelo en el que ubiquen.

El Plan se hace para:

1. Dar valor a Puerto Rico, identificando los terrenos de acuerdo a su valor patrimonial, ecológico, agrícola, escénico, rural o urbano.
2. Mejorar la coordinación de la planificación y desarrollo de los esfuerzos que realizan las agencias del estado y entre estas y los municipios.
3. Estimular el desarrollo económico y la revitalización en los municipios tanto en los suelos urbanos y urbanizables, así como en los asentamientos rurales con la infraestructura.

El Plan se hace para:

4. Conservar y promover las 600,000 cuerdas con valor agrícola.
5. Dar atención en la Planificación al aumento en la población de los adultos mayores y sus necesidades, así como a la tendencia a la reducción en la población.
6. Proveer alternativas para acoger las necesidades de vivienda y nuevos desarrollos sin impactar y comprometer los suelos agrícolas, sistemas naturales, acuíferos, valores patrimoniales y paisajes.

El Plan se hace para:

7. Propiciar el desarrollo sustentable de Puerto Rico.
8. Tomar medidas para adaptar y mitigar el cambio climático.
9. Promover que la ciudadanía viva en áreas seguras y que las infraestructuras primarias necesarias estén fuera de áreas de riesgo.

Dar valor a Puerto Rico

El Plan de Uso de Terrenos establece una estructura clara y ágil para potenciar el territorio puertorriqueño al pleno de sus capacidades dictando la política pública de valor, protección y desarrollo sustentable.

La planificación y la Constitución – 1952

Aunque no existe una referencia directa a la planificación en la Constitución de Puerto Rico, la necesidad de establecer un orden sobre el usos de terrenos, se puede identificar en lo dispuesto en la sección 19 del Artículo VI de nuestra Constitución, que dispone:

> "Será política pública del Estado Libre Asociado la más eficaz conservación de sus recursos naturales, así como el mayor desarrollo y aprovechamiento de los mismos para el beneficio general de la comunidad; la conservación y mantenimiento de los edificios y lugares que sean declarados de valor histórico o artístico por la Asamblea Legislativa; ...".

Ley Orgánica de la Junta de Planificación – 1975

La Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, creó la Junta de Planificación.

- El propósito general de la JP es guiar el desarrollo integral de PR de modo coordinado, adecuado, económico, entre otros.
- Dentro del marco del poder de ordenar coherentemente el uso de los terrenos, la JP debe centrarse en fomentar la salud, la seguridad, el orden, la convivencia y la prosperidad del país; así como promover el desarrollo económico en forma ordenada.

A los fines de lograr dichos propósitos se le asignaron a la JP unas funciones y facultades especiales, entre ellas la adopción del:

- Plan de Desarrollo Integral
- Planes de Usos de Terrenos
- Programa de Inversiones de Cuatro Años
- Reglamentos

Ley Orgánica de la Junta de Planificación – 1975

En los planes de uso de terreno, se designa: “la distribución, localización, extensión e intensidad de los usos de los terrenos para propósitos urbanos, rurales, agrícolas, de explotación minera, bosques, conservación y protección de los recursos naturales, recreación, transportación y comunicaciones, generación de energía, y para actividades residenciales, comerciales, industriales, educativas, públicas e institucionales.”

Ley Orgánica de la Junta de Planificación – 1975

La planificación conlleva proyectar, programar y regular el uso de los terrenos.

- Ello puede conllevar restricciones al uso de la propiedad en beneficio del interés público.
- El TSPR reconoce el derecho y la obligación del Estado, ante las necesidades públicas de regular el uso de los terrenos (Heftler International, Inc. v. JP, 99 D.P.R. 467, 471, (1970). El derecho de propiedad no es absoluto y puede condicionarse en beneficio de un legítimo interés público.

La facultad de la JP de reglamentar el uso de los terrenos nace de su Ley Orgánica y así lo ha reconocido nuestro TSPR Luan Investment Corp. v. Román, 125 D.P.R. 533 (1990).

- El proceso tiene que responder a los criterios constitucionales y a la legislación aplicable.
- La preparación del PUT tiene que satisfacer los criterios constitucionales y legales, en cuanto a la clasificación de los terrenos y aquellos usos que se permitan. Es decir, debe existir un vínculo racional entre la limitación impuesta y el fin público que se persigue Cf. Nollan v. California Coastal Comission, 107 S. Ct. 3141 (1987); Dolan v. City of Tigard, 114 S. Ct. 2309 (1994).

La facultad de planificar y el Tribunal Supremo

La Constitución reconoce el derecho al uso y disfrute de la propiedad. (Art. II, Sec. 9).

- El derecho de propiedad no es absoluto y el mismo puede limitarse en beneficio del interés general (interés público) al amparo del poder de razón del Estado. Así lo reconoce el TSPR, entre otros, en los casos Velázquez v. ELA, 135 DPR 84, 88 (1991), Culebra Enterprises Corp. et al v. ELA, 127 DPR 943, 952 (1991) y Vélez v. Secretario de Justicia, 115 DPR 533 (1984).

Por otro lado, en el caso, ELA v. Márquez 99 DPR 393, 401 (1966), el TSPR señaló lo siguiente:

- “A estas alturas ya es bien conocido que la comunidad, a través de su Gobierno, puede establecer limitaciones al derecho de propiedad en beneficio del bienestar general”.

El Plan como instrumento, previo al permiso

- En términos de planificación física se requiere la preparación y adopción de los instrumentos de planificación, que establecen la política pública sobre el desarrollo y uso de terrenos y la adopción de reglamentos para implantar esos instrumentos de planificación.
- Son parte de los instrumentos de planificación, la clasificación, calificación y reglamentación particular para su implantación, que establecen los criterios y los procedimientos para obtener autorización para el desarrollo y uso de terrenos.

El proceso para lograr la autorización de un desarrollo y los permisos correspondientes

- Los mecanismos para lograr la autorización y permisos para establecer usos de terrenos se subdivide en ministeriales y discrecionales.
- Ministeriales son aquellos que están conformes con la calificación y criterios establecidos en los planes y reglamentos aplicables.
- Discrecionales son aquellos usos permitidos a discreción de los organismos competentes y requieren que se justifiquen y satisfagan los criterios establecidos en los instrumentos de planificación aplicables para su autorización.

El proceso para lograr la autorización de un desarrollo y los permisos correspondientes

- Una consulta de ubicación (CU) es el procedimiento “para que se evalué, pase juicio y se tome la determinación que se estime pertinente, sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren [e]n áreas no calificadas”. Hatillo Cash & Carry v. ARPE, 173 DPR 934 (2008),
- Al aprobarse una CU, se establecen los parámetros del desarrollo que sirven de base y guía para la expedición de permisos en la fase operacional. La CU es un mecanismo de cambio de calificación indirecto, puesto que al desarrollarse los terrenos conforme a los parámetros de la Resolución, se incorpora la calificación para cuyos parámetros se aprobó el proyecto en los mapas de calificación. La parte proponente debe suplir la evidencia que se construyó de acuerdo a la CU aprobada.

El proceso para lograr la autorización de un desarrollo y los permisos correspondientes

- La CU tiene una vigencia durante el cual se debe iniciar el proceso de obtención de los permisos en la etapa operacional. Esto tiene el propósito de evitar la especulación al impedir que otros desarrollos de la misma naturaleza puedan autorizarse y que la planificación es una disciplina que tiene que ajustarse a las realidades existentes. Se puede prorrogar su vigencia siempre que se demuestre que las condiciones no han cambiado.
- Nuestro ordenamiento jurídico reconoce los derechos adquiridos, no se puede prohibir el uso de terrenos cuando se cumplen los siguientes requisitos:
  1. Que se haya expedido un permiso de construcción por un funcionario autorizado.
  2. Que la persona haya actuado en base al mismo.
  3. Que haya incurrido en gastos sustanciales.
- El TSPR resolvió que la mera solicitud de un permiso de construcción no confiere ningún derecho adquirido al solicitante (Fraternidad PHI Delta Pi v. JP, 76 DPR 585, 592 (1954).

¿Qué ocurre una vez aprobado el PUT?

- Se armonizan los planes de ordenación municipales (POM) y otros planes al PUT.
- Se inicia un proceso para armonizar los POM a las políticas establecidas por este PUT. En virtud del Art. 13 de la Ley de Municipios Autónomos los “POM estarán de conformidad con todas las políticas públicas, leyes, reglamentos u otros documentos del gobierno central relacionados a la ordenación territorial y a la construcción…”.
- La Ley 550 para el PUT dispone: “la JP puede revisar los POM a la luz de establecer una política pública coherente e integral que se recoja a través del PUT”.

¿Qué ocurre una vez aprobado el PUT?

- La JP es la entidad responsable de velar por la compatibilidad de lo propuesto por un POM, con otros planes y otras políticas públicas relevantes a los asuntos incluidos en este PUT y puede permitir que se establezcan criterios más estrictos pero no más laxos que los establecidos en los documentos de política pública de aplicación general en Puerto Rico.
- Los municipios deberán armonizar sus planes a lo dispuesto en este PUT. Además, toda revisión del POM de los municipios deberá incorporar, para su aprobación, las políticas públicas del PUT.
- Para ello se concede un plazo a los municipios para que revisen sus respectivos planes y los conformen al PUT. Dicho plazo no excederá de un 1 año, contado a partir de que entre en vigor este Plan.

Las consultas de ubicación y el PUT – Transición

1. Se mantiene el actual estado de derecho, toda CU mantiene su vigencia hasta donde fue autorizada.
2. Una CU vigente continuará el siguiente proceso para la obtención de permisos en la OGPe o en la Oficina de Permisos Municipal (OPM), según corresponda dentro del término de la vigencia.
3. El PUT reconoce a través de la clasificación aquellas CU que han iniciado algún proceso de permisos o se encuentran en construcción, pero el PUT no la reconozca en el mapa de clasificación, no afecta su vigencia.

Las consultas de ubicación y el PUT – Transición

4. El PUT no puede reconocer las CU que no han iniciado algún proceso de permiso, por la propia esencia de la CU, que establece el cambio de calificación cuando se evidencie su construcción.
5. Las CU que se presenten durante el proceso de reglamentación del Plan, se le aplicarán las políticas del PUT, de acuerdo con Maldonado v. JP, 2007 T.S.P.R. 87.
6. Toda CU a la que se solicite extender su vigencia, se evaluará a la luz de las políticas públicas vigente a la fecha de la solicitud. Por lo que el PUT tendrá que tomarse en consideración en su evaluación.

MODELO TERRITORIAL ACTUAL

Fuente: Junta de Planificación
Revisión: June 23, 2014 2:41 PM

MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

Mapas diagnósticos – Plan de Uso de Terrenos (PUT)

Fuente: Junta de Planificación
Revisión: June 23, 2014 2:41 PM

CLASIFICACIONES VIGENTES

0 5 10 15 20 30 40 millas

JUNTA DE PLANIFICACIÓN
OFICINA DEL GOBERNADOR

- Urbano
- Urbanizable- No Programado
- Urbanizable- Programado
- Rústico Común
- Protegido
- Propiedad Federal
- Agua
- Vial

www.jp.pr.gov

@JuntaPlanifica

Junta de Planificación

comentariosPUT@jp.pr.gov

787-200-7574