

3 de noviembre de 2009

JPE-2009-062

RESOLUCIÓN

PARA EXIMIR A LA AUTORIDAD DE TIERRAS DE PUERTO RICO DE LA PRESENTACIÓN DE CONSULTA DE SEGREGACIÓN Y TRANSACCIÓN PARA LA TRANSFERENCIA DE TERRENOS OCUPADOS POR COMUNIDADES AL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA O AL MUNICIPIO EN EL CUAL UBICUEN

La Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, faculta a la Junta de Planificación de Puerto Rico hacer determinaciones sobre usos de terrenos mediante la adopción de Planes, Reglamentos y Normas que permitan guiar el desarrollo integral del País.

El Artículo 21 de la Referida Ley autoriza a la Junta de Planificación de Puerto Rico a adoptar, según lo crea conveniente, las normas necesarias para permitir el mejor aprovechamiento de los recursos. Estas normas especificarán los criterios que se utilizarán para determinar que tipo de obras públicas no tendrán que ser sometidas a la consideración de la Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos para su aprobación o rechazo. La Junta de Planificación de Puerto Rico adoptó el Reglamento Sobre Mejoras Públicas (Reglamento de Planificación Núm. 2) para establecer los criterios y condiciones que deberán cumplirse en el desarrollo de mejoras públicas. La tramitación de consultas de ubicación constituye uno de los requisitos que se establecen para todo proyecto de mejoras públicas definido en dicho Reglamento.

La Autoridad de Tierras solicita mediante comunicación del 22 de octubre de 2009, que se apruebe una exención a los fines de autorizar la segregación y transferencia de terrenos impactados por ciertas comunidades al Departamento de la Vivienda o al Municipio donde ubiquen las mismas. Dichas comunidades, están compuestas por personas que han ocupado y edificado estructuras residenciales en terrenos propiedad de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico. Es la intención de la Autoridad de Tierras que a través del Departamento de la Vivienda se otorguen los títulos de propiedad a aquellos ocupantes que cualifiquen y en el caso de los municipios imponer las restricciones sobre la propiedad exigidos por FEMA.

Estas comunidades, a las cuales sería de aplicación la exención solicitada, fueron incluidas en el Programa de Nuevo Hogar Seguro (en adelante el Programa) para la reconstrucción de viviendas o la relocalización de ocupantes que hubiesen construido en áreas inundables. A tales fines, el Programa recibió fondos provenientes del "Federal Emergency Management Agency", (en adelante FEMA) con la condición de que aquellos terrenos que fuesen desocupados por ser inundables se les impusiera un gravamen a perpetuidad prohibiendo la construcción de cualquier tipo de estructura para fines residenciales.

Con la aprobación de esta exención se facilitará el que se eliminen aquellas construcciones que actualmente se encuentran en zonas inundables poniendo en riesgo la salud y seguridad de sus ocupantes y restableciendo el estado natural de los terrenos. Como cuestión de realidad el efecto de la imposición de la limitación exigida por FEMA atiende precisamente el interés de esta Junta de evitar el futuro desarrollo urbanístico de estos terrenos lo cual armoniza con la intención del Reglamento 13.

A tenor con esto, la Autoridad de Tierras de Puerto Rico solicita también que se exima del cumplimiento de las condiciones establecidas en lo referente a los terrenos a transferirse al Departamento de la Vivienda o a los Municipios correspondientes por entender que los mismos estarán en cumplimiento con las normas de transferencia de propiedad según establecen el Departamento de la Vivienda, mediante la Ley 132, del 1 de julio de 1975, con sus posteriores enmiendas, Ley 99 del 8 de junio de 1996 y Ley 353, del 22 de diciembre de 1999.

La solicitud fue considerada por la Junta de Planificación de Puerto Rico y luego de analizar los planteamientos de la parte proponente, consideró razonable la petición formulada y, en virtud de las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación de Puerto Rico APRUEBA la solicitud y ACUERDA eximir a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico de la presentación de consulta de segregación y transacción para la transferencia de terrenos ocupados por comunidades al Departamento de la Vivienda o Municipios correspondientes adscritos o adscribirse al Programa Nuevo Hogar Seguro (PNHS) y cumpliendo las restricciones de gravamen impuestas por el Federal Emergency Management Agency (FEMA). En cuanto al Departamento de la Vivienda se establecen las siguientes condiciones:

- 1- Los solares a formarse deberán cumplir con lo siguiente:
 - a. Estar localizados fuera de las áreas de riesgo a inundación (Cauce Mayor (Floodway) y la Zona VE) conforme a los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, vigentes. En los casos que estén fuera de dichas zonas se

deberá hacer las advertencias de cumplimiento con el Reglamento de Planificación núm. 13 para toda nueva construcción o mejora sustancial.

- b. La pendiente de los terrenos no será mayor de treinta y cinco por ciento (35%).
 - c. Los terrenos no serán susceptibles a deslizamientos, conforme al Servicio Federal de Conservación de Recursos Naturales.
 - d. Los terrenos deberán estar fuera de terrenos anegados, bosques, o cercanos a sumideros.
- 2- Los solares a formarse en áreas zonificadas, cercanos a facilidades de alcantarillado sanitario tendrán una cabida mínima de 400 metros cuadrados y para aquellos solares que no cuenten con facilidades de alcantarillado sanitario, la cabida mínima será de 600 metros cuadrados o la que determine un estudio de percolación, la que sea mayor.
 - 3- Los solares a formarse tendrán acceso adecuado y ninguno quedará enclavado.
 - 4- La formación de solares será únicamente para aquellos que tienen construidas sus estructuras de vivienda.
 - 5- El uso a permitirse será exclusivamente residencial.

Mediante la presente Resolución se pretende agilizar el trámite eventual de los proyectos indicados, siempre y cuando se someta al Registrador de la Propiedad evidencia de haber cumplido con la condición de someter evidencia de tener el endoso del Departamento de Agricultura y respecto al Departamento de la Vivienda, bastando con someter únicamente el plano de mensura para su presentación al Registrador correspondiente para que el Departamento de la Vivienda o el funcionario autorizado pueda inscribir las lotificaciones resultantes. Dicho plano de mensura no tiene que ser certificado por ARPE para tener entrada al Registro de la Propiedad y las segregaciones que se efectúen en el proyecto tampoco requerirán la previa aprobación de la Junta de Planificación o ARPE.

Notifíquese:


HÉCTOR MORALES VARGAS
Presidente

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión de 3 de noviembre de 2009 y para conocimiento y uso general expido la presente copia bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta.
En San Juan, Puerto Rico, hoy

NOV 17 2009


LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria