

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO

31 de marzo de 2015

RESOLUCION JP-2015-311

RESOLUCION
PROYECTO PASEO LINEAL PUERTA DE TIERRA

El Municipio Autónomo de San Juan, por conducto de la Directora de la Oficina de Asuntos Legales del Municipio, Lcda. Zaira Z. Girón Anadón, en comunicación del 17 de marzo de 2015, solicitó de esta Junta una clarificación del “ámbito de la jurisdicción de la Oficina de Permisos (en adelante, la “Oficina de Permisos”) en la evaluación de la solicitud de permisos para la construcción del proyecto conocido como el Paseo Lineal de Puerta de Tierra...”.

Hechos Pertinentes:

1. Mediante la Resolución Conjunta Núm. 96-2013 de 27 de noviembre de 2013, entre otras cosas, se le asignó a la Autoridad de Financiamiento para la Infraestructura (AFI) la cantidad de \$13,101,600.00, del balance sin distribuir del Fondo de Mejoras Públicas de 2013, para el desarrollo del proyecto Paseo Lineal de San Juan. El proyecto propuesto excede dicha cantidad. En la medida no se identifica en términos específicos lo que constituiría dicho Paseo.
2. Mediante la Resolución Conjunta Núm.97-2013 de 27 de noviembre de 2013, entre otras cosas, se transfirieron fondos sobrantes de años anteriores del Fondo de Mejoras Públicas a la AFI la cantidad de \$15,000,000.00 para el desarrollo del proyecto Paseo Lineal de San Juan. El proyecto propuesto excede dicha cantidad. En la medida no se identifica en términos específicos lo que constituiría dicho Paseo.
3. No surge de los documentos sometidos a nuestra consideración que previo a las solicitudes de permisos de construcción presentadas ante el Municipio Autónomo de San Juan, se hubiere autorizado una consulta de ubicación para Mejoras Públicas o Anteproyecto (consulta de construcción) ante los organismos gubernamentales competentes.
4. Entre el 26 de febrero de 2014 y el 1 de julio de 2014, la AFI, por conducto del arquitecto Segundo R. Cardona, presentó ante la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan, cuatro (4) solicitudes de permisos de construcción certificados para cada una de las cuatro (4) fases que componen el proyecto e incluyó el cumplimiento ambiental emitido por la OGPe, para la construcción del proyecto conocido como Paseo Lineal de San Juan en el distrito Puerta de Tierra del Barrio Viejo San Juan. El proyecto estaría ubicado en la parte oriental de la isleta de San Juan entre el puente Dos Hermanos y la Plaza Colón en el Viejo San Juan.
5. Para la realización del proyecto propuesto, entre otras cosas, se propone adquirir terrenos y edificaciones y destinar estructuras para usos comerciales como parte de las facilidades para servir al público.

La Oficina de Permisos Autónomo de San Juan procedió a expedir los permisos de construcción entre los meses de junio a diciembre de 2014.¹

Surge de la comunicación del Municipio Autónomo de San Juan que se suscitó una controversia entre el Departamento de Planificación Urbana, Ambiente y Permisos del Municipio y la Oficina de Permisos, sobre si esta última tenía jurisdicción para autorizar los referidos permisos de construcción. Por ello, se acude a la Junta de Planificación solicitándole una clarificación del ámbito jurisdiccional de la Oficina de Permisos para las obras de construcción del proyecto conocido como Paseo Lineal de Puerta de Tierra. Veamos:

1. Número de Caso asignado por el Municipio Fase 1 – 14OP-14196 CX-SJ; Fase 2 – 14OP-15567 CX-SJ; Fase 3- 16668 CX-SJ y Fase 4-14OP-17264 CX-SJ.

El Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (Reglamento Conjunto) define mejora pública así:

“26. Mejora u Obra Pública – Toda mejora permanente, toda nueva construcción, ampliación o reconstrucción (sin incluir reparación) de obra pública autorizada, pagada, supervisada, dirigida, emprendida o controlada por cualquier organismo gubernamental, incluyendo, entre otras, toda adquisición, venta, permuta, cesión, arrendamiento o cambio en el uso de propiedades por cualquier funcionario y organismo y las llevadas a cabo mediante contratos de obra con entidades privadas.”

El proyecto del Paseo Lineal de Puerta de Tierra constituye una Mejora Pública conforme a la citada definición.

Por otro lado, el Art. 21 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación, según enmendada, relativo a “Mejoras públicas y carreteras”, en la parte pertinente, dispone lo siguiente:

“No se autorizará, ayudará o emprenderá, ni en todo ni en parte, ninguna mejora, adquisición, venta o cambio en los usos de terrenos u otras propiedades del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de cualesquiera de sus organismos gubernamentales, o de cualquier servicio público, de propiedad pública, por ningún funcionario u organismo ejecutivo de Puerto Rico, a menos que la posición, naturaleza y extensión propuesta para los mismos no esté en conflicto con lo indicado en el Plan de Desarrollo Integral, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y los Planes de Usos de Terrenos de Puerto Rico. ...” (Subrayado nuestro).

Asimismo, la Sección 58.3.3, sobre “Consultas para Mejoras Públicas” del Reglamento Conjunto, en su inciso d., requiere “la presentación de una consulta de ubicación para toda mejora pública que no haya sido expresamente exenta de tal presentación mediante una Resolución de la Junta”. También, en el inciso e., de dicha sección, en la parte pertinente, dispone que “...[l]a autorización para desarrollar cualquier mejora permanente que no esté contemplada dentro del Programa de Inversiones de Cuatro Años, es una discreción del Gobernador...”; es decir, que de la mejora no estar contemplada en el PICA, requiere la autorización del Gobernador.

Es oportuno señalar, que el Convenio de Transferencia de Facultades de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos de Permisos por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el Municipio de San Juan (Convenio) en su apartado III – Cláusulas y Condiciones - Jerarquía V, inciso l, se dispone lo siguiente:

“l. Otras facultades de la ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS y de la JUNTA DE PLANIFICACIÓN no incluidas en este Convenio y que se incorporen posteriormente mediante enmiendas al mismo o a través de una Resolución Conjunta entre el Presidente de la Junta de Planificación y el Alcalde del Municipio, **excepto:**
i...

7. Proyectos de las agencias públicas no incluidas en el Plan de Ordenación.”
(Énfasis suplido).

Vemos pues, que el Paseo Lineal de San Juan, constituye una Mejora Pública que a la fecha de la presentación de los permisos ante el Municipio, no estaba incluido en el PICA y tampoco contemplado en el PT de San Juan, por lo que el Municipio Autónomo de San Juan carecía de jurisdicción para autorizar permiso alguno relacionado con el Paseo Lineal de Puerta de Tierra.

Reconocemos, no obstante, que mediante las Resoluciones Conjuntas Núm.96-2013 y 97-2013 de 27 de noviembre de 2013, se autoriza la asignación de \$28,101,600.00 a la AFI para el desarrollo del proyecto Paseo Lineal de San Juan. No solo ello, dicho proyecto fue incluido en el PICA, aprobado por el Gobernador mediante el Boletín Administrativo OE 2014-065 del 29 de

diciembre de 2014, que establece el Programa de Inversiones de Cuatro Años, por los años fiscales 2014 – 2015 al 2017 – 2018.

En conclusión, la Junta de Planificación determina:

1. La autorización de permisos relacionados con el Paseo Lineal de Puerta de Tierra no están dentro del ámbito jurisdicción al de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan.
2. En vista que el proyecto ahora está contemplado en el PICA y el concepto de desarrollo no requiere cambios de calificación porque armoniza con la política pública establecida, la fase operacional del mismo corresponde a la OGPe, que es quien tiene la facultad para autorizar cualquier consulta de construcción (anteproyecto) y permisos de construcción relacionados con dicho proyecto.

Por otro lado, queremos aclarar qué es una mejora pública. Una mejora pública, conforme a lo anteriormente discutido, puede incluir varios conceptos, a saber:

1. Proyectos promovidos por instituciones gubernamentales o autorizadas por dichas instituciones para que los mismos, sean tramitados a nombre de la agencia por personas particulares. Este tipo de mejoras públicas de requerir cambios a la calificación, generalmente conlleva la presentación de una consulta de ubicación que contemple el cambio de calificación propuesto y determinar si el proyecto está en armonía con el Plan de Desarrollo Integral, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y los Planes de Uso de Terrenos de Puerto Rico.
2. Proyectos para la adquisición de terrenos. La adquisición en sí no requiere la celebración de vista pública, pero del proyecto no estar contemplado en el PICA, requiere la autorización del Gobernador.
3. Arrendamiento de terrenos – el arrendamiento no requiere la celebración de vista pública si el uso propuesto es compatible con la calificación que ostenta el predio. Si ello no fuere así, requiere la celebración de vista pública en la que se discute la calificación que requiere el predio conforme a la naturaleza del proyecto.

En la situación de hechos y de derecho aplicable el Paseo Lineal de Puerta de Tierra constituye una mejora pública que contiene varios de los elementos incluido en dicho concepto.

- a) Conlleva cambios a usos existentes que armonizan con la calificación.
- b) Conlleva adquirir terrenos y edificaciones.
- c) Conlleva alquiler de propiedades.

El proyecto propuesto es un de gran interés público y por su propia naturaleza conceptual, es tolerado y permitido en los distritos de calificación por los cuales transcurre el mismo. Aunque se proponen usos de naturaleza comercial, estos por su propia naturaleza son cónsonos, compatibles y adecuados para lograr los propósitos del Paseo Lineal y no introduce cambios en la calificación.

Reiteramos, el proyecto del Paseo Lineal de Puerta de Tierra no está contemplado en el Plan Territorial del Municipio Autónomo de San Juan. Por ello, la Oficina de Permisos no es el organismo competente para autorizar el desarrollo y construcción del Paseo Lineal de Puerta de Tierra.

En cuanto al organismo del Municipio Autónomo de San Juan autorizado para adoptar Resoluciones Interpretativas de las disposiciones del Reglamento de Ordenación Territorial, este en su sección 1.11, dispone lo siguiente:

- “1.11 **INTERPRETACIÓN DEL REGLAMENTO** – El Director de la Oficina de Ordenación Territorial, a iniciativa propia o a petición de cualesquiera de las Agencias, Municipios, Proponentes o partes interesadas, relacionados con un proyecto o desarrollo, mediante resolución al efecto, podrá clarificar e interpretar las disposiciones de este Reglamento en casos de dudas o conflictos, en armonía con

los fines y propósitos generales de la Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.” (Énfasis suplido)

Vemos pues, que la Oficina de Permisos no está facultada para hacer Resoluciones Interpretativas del Reglamento de Ordenación de San Juan. En ese sentido la Oficina de Permisos tiene el deber ministerial de acatar la interpretación del Director de la Oficina de Ordenación Territorial. (Véase sec. 1.11 del Reglamento de Ordenación antes citada).

Es oportuno señalar que la Oficina de Permisos de San Juan interpreta el concepto “uso establecido” como aquellos permitidos en un distrito de calificación. En la situación de hechos que nos ocupa, asumiendo argüendo que dicha Oficina estuviera correcta en su interpretación, el Paseo Lineal de Puerta de Tierra, por ser una mejora pública no contemplada en el Plan Territorial, no se encuentra dentro del ámbito jurisdiccional del Municipio Autónomo de San Juan. Es decir, la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan carece de facultad para autorizar permisos de naturaleza alguna relacionada al Paseo Lineal Puerta de Tierra.

En cuanto al concepto “uso establecido”, la Sección 2.13, del Reglamento de Ordenación, ante, dispone lo siguiente:

“2.13 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EN DISTRITOS DOTACIONALES (D)

– La ARPE o el Municipio considerarán y tomarán acción sobre solicitudes de permiso de construcción en Distritos Dotacionales (Distritos D), conforme a los siguientes criterios:

- a. Cuando se trate de solicitudes sometidas por agencias para desarrollar proyectos de interés público, el proyecto debe haberse aprobado por la Junta mediante consulta de ubicación o el uso haber sido establecido, excepto en el caso de proyectos públicos incluidos en el Plan de Ordenación o en un convenio de transferencia de jerarquías.
- b. ...”

Dicho concepto no se define en el referido Reglamento. La Oficina de Permisos, a nuestro modo de ver, considera que el concepto “uso establecido” es sinónimo de uso permitido en el distrito dotacional. No compartimos ese criterio puesto que consideramos que uso establecido se refiere a usos existentes en el predio.

El Paseo Lineal de Puerta de Tierra transcurre por varios distritos de calificación dotacionales. Por estar el proyecto conforme con los mismos, y no teniendo facultad la Oficina de Permisos para entender y adjudicar los permisos, la fase operacional de la evaluación y otorgación de los permisos corresponde a la OGPe. Por ello, los expedientes relacionados con el referido paseo peatonal ante la Oficina de Permisos de San Juan procede ser elevados a la OGPe, para que esta los evalúe y tome la determinación pertinente.

En virtud de lo anteriormente señalado, la Junta reconoce que el proyecto del Paseo Lineal de Puerta de Tierra está conforme con la política pública, por lo que la fase operacional del mismo debe tramitarse ante la Oficina de Gerencia de Permisos.

Se apercibe, que cualquier parte afectada por esta resolución podrá presentar una solicitud de reconsideración en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días, contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta resolución. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes reconocidas en el procedimiento y a la Oficina de Gerencia y Permisos (OGPE). Las partes tendrán diez (10) días naturales, contados a partir de la notificación para expresarse sobre la solicitud de reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta, dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha solicitud de reconsideración, deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para instar el recurso de revisión judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la solicitud de reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la solicitud de reconsideración. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

Si la Junta acoge la solicitud de reconsideración, pero dejare de tomar alguna acción con relación a la solicitud de reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido presentados perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de solicitud de reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones, lo anterior en virtud de lo dispuesto en la sección 3.15 y 4.2 de la Ley 170 – 1988, según enmendada. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

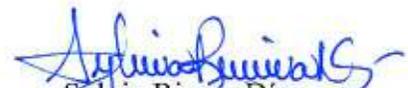
Notifíquese: A las partes cuyos nombre y direcciones se mencionan a continuación: **Municipio de San Juan P/C Lcda. Zaira Z. Girón Anadón**, P O Box 9024100, San Juan, Puerto Rico 00902-4100; **Oficina de Gerencia de Permisos**, P O Box 41179, San Juan, Puerto Rico 00940-1179; **Autoridad para el Financiamiento de Infraestructura**, P O Box 41207, San Juan, Puerto Rico 00940.


Luis García Pelatti
Presidente


Pedro M. Cardona Roig
Vicepresidente


Norma I. Peña Rivera
Miembro Asociado


Juan C. Santiago Colón
Miembro Asociado


Sylvia Rivera Díaz
Miembro Alterno

CERTIFICO: Que la anterior Resolución es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el día 31 de marzo de 2015 y para su conocimiento y uso general, archivo y notifico la presente, bajo mi firma y sello oficial de esta Junta.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 06 ABR 2015


Myrna Martínez Hernández
Secretaria Interna