



23 de julio de 2019

Plan. María del Carmen Gordillo Pérez  
Presidenta  
Junta de Planificación de Puerto Rico  
Po Box 41119  
San Juan, PR 00940-1119  
[gordillo\\_m@jp.pr.gov](mailto:gordillo_m@jp.pr.gov)  
[comentariosjp@jp.pr.gov](mailto:comentariosjp@jp.pr.gov)

Estimada planificadora Gordillo Pérez,

El 11 de julio de 2019, la Junta de Planificación de Puerto Rico publicó un aviso de vistas públicas sobre la Presentación del Mapa de Distritos de Calificación de Suelos de Puerto Rico y su Equivalente Geodato de Calificación de Suelos. Ante el impacto de este documento en todos los aspectos de la vida cotidiana de la población, la Sociedad Puertorriqueña de Planificación (SPP) presenta sus comentarios y enfatiza la importancia de incorporar a las comunidades y al público en general en este proceso.

La SPP ha estado comprometida desde el 1954 a fomentando las mejores prácticas de planificación y la sostenibilidad en favor de un desarrollo por y para el pueblo puertorriqueño.

En los pasados años, la SPP se ha enfocado en el perfeccionamiento de herramientas de planificación que le sirvan al país y en velar por el justo desarrollo de políticas públicas y usos de fondos en los procesos de recuperación y planificación estratégica del país. Específicamente, hemos participado activamente en los procesos del desarrollo del Plan de Uso de Terrenos y hemos comparecido a todas las etapas de este proceso: en la legislatura durante la aprobación de la Nueva Reforma de Permisos en Febrero del 2017 y luego con las vistas el verano pasado sobre el Reglamento Conjunto y hoy para la presentación del Mapa de Calificación.

Los comentarios anejados y presentados en el día de hoy, fueron preparados en colaboración entre varios planificadores especialistas en diversas áreas y entidades comunitarias. Para cualquier seguimiento sobre este asunto puede comunicarse con este servidor.

Atentamente,

Plan. David J. Carrasquillo-Medrano, PPL  
VicePresidente  
Junta de Directores  
Sociedad Puertorriqueña de Planificación

## **Comentarios de la Sociedad Puertorriqueña de Planificación a la Presentación del Mapa de Distritos de Calificación de Suelos de Puerto Rico y su Equivalente Geodato de Calificación de Suelos**

### **Este proceso de comentarios ha sido atropellado.**

Independientemente las disposiciones insuficientes contenidas en la recién enmendada Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes (Abril 2017), el ofrecer al público días -no semanas, o incluso meses - para prepararse a discutir herramientas de planificación con el potencial de cambiar el comportamiento del mercado de bienes raíces y las dinámicas económicas, ambientales y sociales del país a largo plazo, es una irresponsabilidad de grandes proporciones.

Hoy, el comparecer a esta vista pública probablemente es - para una persona que disiente de este proceso - un acto de optimismo feroz. Hoy, el país está en la calle masivamente siendo ignorado. Hace sólo horas en estos mismos predios, manifestantes fueron agredidos con gases lacrimógenos. Todas las etapas de este proceso - desde la aprobación de la Reforma de Permisos - ha sido un proceso violento. Siendo esto así, la SPP no comparece aquí únicamente para ofrecer sus comentarios, sino que comparecemos en nuestra responsabilidad como grupo profesional - y en gran medida, nuestra responsabilidad como ciudadanos indignados - para denunciar o oponernos firmemente a este proceso. Aunque parezca absurdo tener que hacer esta aseveración, la SPP enfáticamente rechaza el que vistas públicas tomen lugar en contextos de violencia física y sistémica contra el país y sus ciudadanos.

Este proceso no le hace justicia a ninguna de las leyes que elabora en los procesos de gobernanza y planificación de Puerto Rico. Diez (10) vistas públicas jamás podrán recoger la participación ciudadana mínima requerida por distribución geográfica, población, y acceso (lugar y hora) para poder ser una muestra significativa o real. Incluso, residentes de Vieques y Culebra deben viajar horas para participar 5 minutos, en un tema el cual nunca se les ha explicado, aún cuando les afectaría de forma directa.

Depender enteramente de comentarios escritos excluye a una población con dificultades para participar, analfabetas o sin recursos de asistencia técnica. El limitar la participación a someter comentarios, que históricamente han sido sistémicamente ignorados - en especial por esta administración - en el 2019 ya no es aceptable.

Estos mapas reflejan cambios de zonificación en todas las propiedades (parcelas) de Puerto Rico. Puerto Rico tiene 1,507,988 de parcelas a través de los 78 municipios. Suponiendo que un grupo de personas se dedicara exclusivamente a la tarea de evaluar estos mapas 24/7 (sin descanso) desde el momento de publicación del anuncio hasta la fecha de la última vista pública el miércoles 24 de julio de 2019, en Manatí, tendrían que analizar 81 casos por minuto o un caso cada 1.35 segundos.

### **Hacer una evaluación de los cambios propuestos es imposible.**

Este proceso, no limitándonos a la presentación de los Mapas, sino que tanto la aprobación de la Reforma de Permisos en Febrero 2017, como los periodos de evaluación de las diversas versiones del Reglamento Conjunto, también han sido procesos apresurados, no-transparentes, atropellados. El pensar que los requerimientos establecidos en la LPAU, que aplican para un proceso estándar, son los mismos que para procesos de esta magnitud carece de la sensibilidad que debe tener cualquier agencia, entidad pública, pero especialmente una agencia que su trabajo y mandato legal, mediante su Ley Orgánica, es planificar con una visión integral.

**Los cambios de zonificación (calificación) representan enmiendas a los POT, que están sujetos a los procesos de participación ciudadana incluidos en la Ley de Municipios Autónomos, los cuales este proceso ignora.**

Este proceso violenta - gravemente - la autonomía municipal, las estructuras de gobernanza local, según establecido en la Ley de Municipios Autónomos. Ningún reglamento puede reemplazar las disposiciones de una Ley. La LMA no ha sido derogada. Las disposiciones en la LMA en cuanto a vistas públicas, participación de las Juntas de Comunidad y las competencias mediante ley y convenios de los Municipios han sido totalmente descartadas por la Junta de Planificación en este proceso. La esencia de la ley, no es crear zonificaciones homogéneas que permitan concebir cualquier proyecto de forma ministerial. La esencia es otorgar el poder discrecional a los gobiernos locales. La LMA fue un reconocimiento de la incapacidad y la indeseabilidad de planificar Puerto Rico desde la centralidad.

De los 78 municipios, 61 han desarrollado total o parcialmente sus [Planes Territoriales](#) (Planes de Ordenación Territorial o POT) - donde se establecen sus propias políticas de uso de terrenos, según fue establecido en la [Ley de Municipios Autónomos](#). La Ley de Municipios Autónomos en su Artículo 13.008 titulado "Elaboración, Adopción y Revisión de Planes de Ordenación", establece el procedimiento y requerimientos de participación ciudadana mediante vistas públicas y la inclusión de las Juntas de Comunidad en el desarrollo de documentos relacionados al Plan Territorial, como lo son: la Enunciación de Objetivos, Plan de Trabajo, Memorial, Programa, Avance, Plan Territorial, Reglamentos y sus Mapas. Incluso en los casos de los municipios de Barceloneta, Caguas, Carolina, Corozal, Guaynabo, Juncos, Lajas, Mayagüez, Ponce, Rincón, San Juan, Vieques y en los planes especiales de Piñones, Castañer, Áreas Sensitivas de Adjuntas, Sector Punta Picúa, Karso, Reserva Natural de Río Cialitos representa cambios a sus propios reglamentos.

En el caso de los 17 municipios sin ningún mapa de calificación o Plan Territorial vigente, la Junta de Planificación decidió, de forma absoluta y unilateral, las calificaciones para estos municipios sin participación alguna. Las publicaciones de estos mapas tampoco fueron acompañadas con ningún análisis, justificación o tan siquiera criterios de evaluación usados para estas determinaciones. Esto representa una iniciativa de centralización gubernamental en contra de la participación municipal.

Las repercusiones legales del incumplimiento de convenios contraídos con los Municipios, indudablemente resultará en batallas legales por décadas - que aunque los Municipios ganarán estos casos - resultará oneroso para los Municipios. Un proceso legal de este tipo es totalmente innecesarias.

**La JP debe salvaguardar los derechos de los ciudadanos a la participación y acceso a información a través de sus herramientas virtuales y otros mecanismos.**

La [herramienta virtual provista](#) por la JP en su portal es una insuficiente para evaluar los cambios de calificación propuestos. Las razones principales para esto son las siguientes: (1) Al entrar al portal de la JP, es sumamente difícil y contra natura el patrón de “clicks” necesarios para lograr acceder la herramienta; (2) la herramienta no incluye capas e información necesarias para el análisis como: riesgos de inundación, deslizamientos, elevaciones, tipo de suelo, uso actual, cuerpos de agua, cuencas hidrográficas, hábitats naturales, patrimonio histórico, entre otros; (3) la herramienta no identifica cual era es la calificación vigente; (4) la herramienta no incluye la clasificación vigente del Plan de Uso de Terrenos; (5) la herramienta sólo permite hacer comentarios a parcelas específicas; (6) la herramienta no ha estado funcionando de manera consistente; (7) el nivel de peritaje en computación requerido para usar esta herramienta es sumamente alto; (8) la herramienta es lenta; (9) la herramienta no incluye todas las designaciones de reservas naturales, agrícolas, de conservación u otras. Por esto, cuando se recalendarice el proceso de participación, debe reconceptualizarse el diseño de la herramienta para que los cambios sean evaluados.

Los cambios propuestos no están acompañados por ningún memorial, informe o resumen que ofrezca contexto o criterios utilizados en el proceso más allá de lo establecido en el Reglamento Conjunto recién aprobado. Incluso, la pieza principal de análisis, el geodato en sí mismo, no ha sido compartido con el público para su análisis en un formato útil. Tampoco se mencionan los campos de información contenidos en dicha capa de información.

**Sin explicaciones claras del proceso, la intensión del proceso es cuestionable.**

**En cuanto a los cambios en nomenclaturas impuestos mediante la aprobación del Reglamento Conjunto - el cual tampoco contó con un proceso responsable de participación ciudadana - son problemáticos, entre otros, los siguientes:**

Estos cambios de nomenclaturas, en resumen, implanta un up-zoning masivo. Las repercusiones de esto tienen efectos directos en el valor de todas las propiedades en Puerto Rico. Es importante, recalcar que este “up-zoning” viene de una Junta donde varios de sus miembros se han expresado - erróneamente - aseverando que cambios de calificación haciendo “downzoning” son ilegales y en detrimento a lo deseado. El “up-zoning” es el factor con mayor capacidad para la facilitación de procesos de gentrificación o aburguesamiento.

Establecer nuevas zonificaciones mediante equivalencias es un acto irresponsable. Los ejercicios de zonificar originales, fueron procesos de planificación basados en definiciones claras, densidades claras, contextos específicos.

Decir que el “downzoning” es contrarios a la ley y lo permitido es irresponsable. No sólo es incorrecto dentro del marco legal, sino que en el contexto de decrecimiento poblacional y continua depresión económica, ignorar las condiciones del pueblo podrían fomentar sustituciones de la población. Esto mas aún cuando procesos paralelos de planificación están sucediendo. Entre estos: la aprobación y designación de Zonas de Oportunidad, la distribución de fondos post-desastre mientras la población afectada y las necesidades no-cubiertas no han sido responsablemente caracterizadas e identificadas, el desarrollo de Planes de Mitigación por una firma foránea quien la Junta de Planificación contrató - violentado otra vez la Autonomía Municipal, entre otras. Incluso, la Junta de Planificación aún no ha publicado la lista de “comunidades en riesgo” que podrán cualificar para procesos de tanto planificación comunitaria bajo un programa establecido en el Plan de Acción (Fondos CDBG-DR), como también fondos de mitigación adicionales.

Ejecutar este proceso de valorización durante un proceso de mercado y venta de los activos inmuebles del país a través de incentivos contributivos, es peligroso.

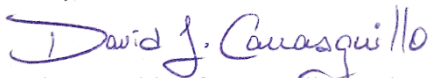
- ✓ La eliminación de densidades bajas no es justificable en un contexto de merma poblacional.
- ✓ Aumentar la densidad y posibles usos en distritos Residencial-1 y Residencial-2 (entre otros distritos de baja densidad residencial) permiten y fomentan la construcción de urbanizaciones en zonas residenciales existentes al ser equiparados a la zonificación de Residencial-3.
- ✓ Aumentar la densidad y posibles usos en distritos Residencial-1 y Residencial-2 (entre otros distritos de baja densidad residencial), al aumentar artificialmente el valor de la tierra y la propiedad, reducirá el acceso a la adquisición de bienes inmuebles a puertorriqueños, al igual que limitará el acceso a la vivienda asequible a miles de personas a través de un aumento sistémico en pagos de rentas, hipotecas e impuestos a la propiedad.
- ✓ Aumentar la densidad y posibles usos en distritos Comercial-1, Comercial-2, Comercial-3 y Comercial Oficinas-2 (entre otros distritos de baja intensidad comercial) tendrá efectos en el tipo de emprendimientos empresariales posibles a la población ante las limitaciones de acceso a capital de nuestra población. Igualmente, aumentar estas intensidades producirán una presión de desarrollo no-deseada en zonas con caracteres mucho más livianos - muchas ocasiones con cercanía a zonas residenciales o usos no compatibles con usos comerciales. Este mismo efecto se replicará ante la equiparación o aumento de densidades, intensidades y posibles usos de zonas con gradientes menores existente en distritos de usos mixtos y distritos con carácter turístico.
- ✓ El eliminar por completo las intensidades de los distritos con usos industriales, representará un daño ambiental. A largo plazo, las actividades industriales buscarán moverse de lugar, expandiendo así el desparramamiento urbano y las externalidades a los sistemas naturales y ecosistémicos del país.
- ✓ Hay interpretaciones de distritos existentes bajo reglamentos municipales que se distancian muchísimo de su propósito original. Un ejemplo claro fue el designar, en el Municipio de Ponce, con calificaciones variadas - entre ellas "Comerciales-Intenso" - terrenos designados como suelos urbanizables programados y no programados. Esto cuando no existen las condiciones que justifiquen un desarrollo extenso en Ponce con dichas características. También denota el cómo la JP utilizó este proceso y muchas instancias de ausencia procesal para dictar política pública mediante un proceso totalmente discrecional en ausencia de criterios.
- ✓ Los nuevos distritos donde se consolidan zonificaciones especiales creadas por los municipios con diferentes propósitos - mayormente proteger recursos naturales, hídricos y reservas agrícolas eliminan gran parte de las disposiciones que garantizaban esto. En muchas ocasiones estas disposiciones viabilizaban mandatos legislativos que designan estos espacios como reservas o alguna otra situación de carácter especial.
- ✓ La consolidación de distritos dotacionales es peligrosa. Es de extrema importancia proteger los usos de las propiedades públicas. No hacer esta distinción facilita demasiado el que escuelas se conviertan en oficinas; que CDTs se conviertan en centros de operaciones de obras públicas, que centros de

obras públicas se conviertan en basureros y que playas se conviertan otra cosa. Esto sin mencionar que facilita también procesos de privatización y venta de activos públicos.

- ✓ En términos generales, el cambio de nomenclaturas y el desarrollo del Mapa de Calificaciones de Puerto Rico - como ha sido concebido - atenta contra el acceso a la movilidad social .
- ✓ La Junta de Planificación dentro de un afán de centralizar procesos y arrebatar competencias a Municipios, ha olvidado su deber de regulador.

Concluimos reafirmandonos que precisamente por procesos como estos es que la gente está molesta. En Puerto Rico, la corrupción no se mide a través del cumplimiento de leyes corrompidas. Las razones que dan pie para este proceso se distancian de la búsqueda de un mejor Puerto Rico para los puertorriqueños. La SPP exige que la Junta de Planificación: 1) Se haga una nueva convocatoria con un mínimo de 90 días para la evaluación del Mapa de Calificación, donde se coordinen vistas públicas en los 78 municipios; 2) Se impugnen los capítulos relevantes a las equivalencias de distritos de calificación contenidas en el Reglamento Conjunto recién aprobado; 3) Se haga una revisión legal que evalúe las incongruencias incluidas en la Reforma de Permisos del 2017 con la Ley de Municipios Autónomos, la Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes, la Ley Orgánica de la Junta de Planificación y la Ley del Plan de Uso de Terrenos.

Cordialmente,



Plan. David J. Carrasquillo-Medrano, PPL  
Vicepresidente  
Sociedad Puertorriqueña de Planificación  
Junta de Directores  
(787) 410-5418  
djcarrasquillo@gmail.com