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

3 de agosto de 2021

2021-AUD-0030 - Auditoría Permiso: 2020-344034-PCOC-010841
Querella Número 2021-SRQ-002474

RESOLUCIÓN

A tenor con el artículo 2.3B de la Ley 161-2009, según enmendada, la Junta de Planificación es la entidad gubernamental con la facultad de auditar y fiscalizar las determinaciones finales y los permisos expedidos por los Profesionales Autorizados y por la Oficina de Gerencia de Permisos, así como las certificaciones que emitan los Inspectores Autorizados, dentro de un periodo no mayor de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que se expidan. La Junta de Planificación establecerá, mediante reglamento, el método que seguirá para seleccionar al azar las determinaciones finales y los permisos a ser auditados. Como producto de estas determinaciones, la Junta de Planificación podrá imponer multas o iniciar cualquier trámite disponible al amparo de esta Ley para requerir la paralización, legalización, subsanación o rectificación de las obras de construcción o de cualquier determinación final.

Aunque el artículo 2.3B de la Ley 161-2009 establece la facultad de auditar las determinaciones finales y los permisos expedidos por Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), al azar, dentro de un periodo de noventa días luego de su expedición, este no es el único supuesto donde la Junta de Planificación puede utilizar su facultad para auditar permisos, especialmente cuando se levanten dudas sobre la legalidad de éstos. Aunque el artículo 9.10 de la Ley 161-2009 establece una presunción de corrección sobre los permisos emitidos por la Oficina de Gerencia de Permisos, no es menos cierto que el propio artículo 9.10 es claro al indicar que "**, cuando medie fraude, dolo, engaño, extorsión, soborno o la comisión de algún otro delito en el otorgamiento o denegación de la determinación final o del permiso, o en aquellos casos en que la estructura represente un riesgo a la salud o la seguridad, a condiciones ambientales o arqueológicas, la determinación final emitida y el permiso otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos, por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o por el Profesional Autorizado, deberá ser revocado**" (Énfasis Nuestro).

Atendiendo estas facultades, el artículo 14.4 de la Ley 161-2009, faculta a la Junta de Planificación a fiscalizar el cumplimiento de las determinaciones finales y los permisos otorgados por la Oficina de Gerencia de Permisos, Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V o el Profesional Autorizado, al amparo de esta Ley. Cualquier incumplimiento detectado por la Junta de Planificación, a través del proceso de auditoría, así como por una Entidad Gubernamental Concernida en cuanto a una determinación final o un permiso otorgado conforme a las disposiciones de la Ley 161-2009, deberá ser investigado y en caso de resultar en una violación a la Ley o reglamento, se procederá como en esta Ley se dispone. A esos efectos, en virtud del antes mencionado artículo 9.10 de la Ley 161-2009, la Junta de Planificación está facultada para acudir al Tribunal a solicitar la revocación, luego de los correspondientes procesos de auditoría y fiscalización, de un permiso otorgado por la OGPe sin cumplir con las leyes y reglamentos aplicables a la obra o uso comercial objeto del permiso.

El artículo 11, inciso 9, de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, faculta a la Junta de Planificación a Expedir órdenes de hacer o no hacer y de cese y desistimiento para que se tomen medidas preventivas o de control que a su juicio sean necesarias para lograr los propósitos de esta ley y sus reglamentos.

Por otro lado, el artículo 14.1 de la Ley 161-2009, según enmendada, establece que "La Junta de Planificación, así como cualquier Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público o una persona privada, natural o jurídica, que tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado, podrá presentar una acción de *injunction*, *mandamus*, sentencia declaratoria, o cualquier otra acción adecuada para solicitar: **1) la revocación de un permiso otorgado, cuya solicitud se haya**

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

hecho utilizando información incorrecta o falsa; 2) la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado; 3) la paralización de un uso no autorizado; 4) la demolición de obras construidas, que al momento de la presentación del recurso y al momento de adjudicar el mismo no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado (Énfasis Nuestro). A su vez, el artículo 14. 5 de la Ley 161-2009, incisos (c) y (e), facultan a la junta a investigar los referidos o querellas de las Entidades Gubernamentales Concernidas o cualquier persona natural o jurídica, señalando la ausencia de permisos o el **incumplimiento con las disposiciones legales aplicables en el otorgamiento de permisos relacionados a sus áreas de injerencia o en la operación de los permisos otorgados y comparecer ante el Tribunal de Primera Instancia a requerir la revocación de una determinación final o la paralización de obra de construcción o uso, cuando luego de la investigación administrativa correspondiente advenga en conocimiento de que dicha determinación final fue obtenida en violación a las leyes o reglamentos aplicables**, o cuando la determinación final fue obtenida legalmente, pero existe evidencia de un incumplimiento a leyes y reglamentos durante su ejecución u operación; (Énfasis Nuestro).

Durante los pasados meses, se han recibido varias querellas relacionadas con una construcción que se está llevando a cabo en el Condominio Sol y Playa, localizado en la Carretera 429 km. 1.2 Bo. Calvache, Sector Córcega del municiplo de Rincón, con el número de catastro 125-092-048-03. Dicha construcción se lleva a cabo en virtud del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841, expedido el 29 de enero de 2021. Luego de varios incidentes procesales, todas las querellas fueron consolidadas con la Querella Núm. 2021-SRQ-002474.

Así las cosas, el 17 de mayo de 2021, personal de la Junta se personó a la propiedad objeto de la Querella y encontró que, al momento de la inspección, el proyecto contaba con el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841, aprobado, entre otras cosas, con una Certificación de Cumplimiento Ambiental Por Exclusión Categórica Aprobada Bajo Caso 2019-292942-DEC-081918 para las obras de reconstrucción de dichas facilidades recreativas, aun cuando estas se encuentran en la Zona Marítimo Terrestre y en una Zona de Áreas Especiales de Riesgo de Inundaciones, Derrumbes o Marejadas.

Luego de revisar el informe de inspección y en cumplimiento con los deberes fiscalizadores y de auditoría que le confiere las leyes y reglamentos aplicables a la Junta de Planificación, el 19 de mayo de 2021, se refirió el expediente del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841, a la Oficina de Auditoría en aras de garantizar que el referido permiso se haya otorgado conforme a las leyes y reglamentos aplicables.

Así las cosas, el 2 de julio de 2021, la Oficina de Auditoría envió un informe de auditoría preliminar sobre los hallazgos encontrados en el proceso de otorgación del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841, para que emitiera sus comentarios al respecto. Luego de varios incidentes procesales, el pasado 2 de agosto de 2021, la Oficina de Auditoría de la Junta de Planificación, emitió un Informe Final de Auditoría, donde encontró los siguientes hallazgos **(Véase Anejo I)**:

1. La parte proponente certifica el cumplimiento del proyecto como una exclusión categórica cuando el proyecto no cumplía con las disposiciones de la Resolución R-11-17 de la Junta de Calidad Ambiental (JCA) vigente al momento de certificar el caso 2019-292942-DEC-081918 y no cumplía con las disposiciones de la Orden Administrativa 2020-17 vigente al momento de la radicación del permiso de construcción consolidado. Las disposiciones a las que se hace referencia son para desarrollos en áreas de riesgos de inundaciones, derrumbes o marejadas y áreas ecológicamente sensitivas.
2. No se cumple en el proyecto propuesto y aprobado por la OGPe con las zonas de separación establecidas en el Reglamento Conjunto 2019. Es importante recalcar que el DRNA en comunicación del 31 de octubre de 1995, con relación a la consulta de ubicación presentada para el proyecto Sol y Playa, bajo la solicitud 95-25-0013-JPU-

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

M, requirió cumplimiento con las disposiciones del Reglamento 17 relacionadas a las zonas de separación vigente para ese entonces.

3. El proyecto presentado no cumple con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 13 sobre Áreas Especiales de Riesgo e Inundación.
4. El proyecto propuesto no cumple con las disposiciones del Reglamento Conjunto de 2019 sobre la presentación de documentos.
5. El proyecto presentado no cumple con las disposiciones del Reglamento 4860 del DRNA. De la revisión de los documentos contenidos en el permiso único incidental no se desprende que el DRNA haya endosado la construcción de las facilidades propuestas de piscinas, gazebos, baños, aceras, rampas e instalación de geotubos, según contempladas en los planos. El permiso único incidental incluye unos comentarios de la OGPe con relación a no tener objeción a las obras propuestas, pero condicionado a que sean las misas autorizadas por ARPe en su permiso previamente aprobado, no obstante, al comprarse ambos planos, se observó que las obras propuestas no son las mismas que fueron aprobadas para el proyecto. Se propone una piscina principal, una piscina de niños, un jacuzzi, dos gazebos, una estructura dedicada a baños, área de duchas, aceras y dos rampas hacia la playa. Adicional se incluyen obras civiles en el proyecto.
6. No se puede determinar que el proyecto cumple con la Ley de Puertos de 1880, según citada por la OGPe, toda vez que las obras propuestas no son edificaciones agrícolas ni casas de recreo. Esto basado en los comentarios de la OGPe en el permiso único incidental.
7. Dado que el permiso de construcción consolidado 2020-344034-PCOC-010841 fue presentado ante la OGPe utilizando el mecanismo de certificación bajo las disposiciones de la Ley 135-1967, según enmendada, y que las condiciones particulares de este caso para tener cumplimiento con las disposiciones reglamentarias requería de las recomendaciones de las agencias como la Junta de Planificación, Departamento de Recursos Naturales, Departamento de Salud, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Compañía de Turismo, como parte de los hallazgos y de los comentarios de la OGPe emitido a los mismos, que el proyectista que sometió el mismo, Ing. Enrique Santiago Arroyo, incumplió con las disposiciones de la Ley 135-1967 y la Ley 161-2009, según enmendada.
8. La Oficina de Gerencia de Permisos aprobó la solicitud de permiso de construcción consolidado bajo el caso número 2020-344034-PCOC-010841 sin contar con los documentos mínimos requeridos para el trámite según establecidos en el Reglamento Conjunto 2019. La Ley 161-2009, según enmendada, dispone que se puede requerir aclarar, ampliar, corregir o suplementar, pero no requerir información adicional luego de completada la solicitud. Por tal razón, los hallazgos presentados no pueden ser considerados subsanables bajo la misma solicitud para la cual no se cumplió. **(Véase Anejo 1)** (Énfasis Nuestro).

Así, en virtud de los Hallazgos encontrados en el Informe de Auditoría se determina que los hallazgos y deficiencias encontradas en el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841 no son subsanables, por lo que se recomienda la paralización de la obra y la revocación del permiso. Luego de revisar el expediente administrativo junto con los hallazgos y recomendaciones de la Oficina de Auditoria, la Junta, en virtud de las facultades otorgadas por las leyes y reglamentos aplicables, toma las siguientes determinaciones:

1. Se acoge el Informe Final de Auditoría emitido por la Oficina de Auditoría el 2 de agosto de 2021, donde se recomienda la paralización de las obras en la propiedad objeto de permiso de construcción y la revocación del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841.
2. En virtud de los poderes enumerados en el artículo 11, inciso 9 de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, se ordena el Cese y Desista de toda obra de construcción cubierta bajo el Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841.
3. Se ordena a la división legal de la Junta, en virtud de los poderes otorgados por el artículo 14.11 de la Ley 161-2009, a elevar el expediente de la Auditoría a la Junta

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Examinadora de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico y al Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico para la acción correspondiente en torno a las posibles faltas que surgen del Informe de Auditoría relacionadas al Ingeniero Enrique Santiago Arroyo.

4. Se ordena a la división legal de la Junta, en virtud de los poderes otorgados por el artículo 9.10, 14.1 y 14.4 y 14.5 de la Ley 161-2009, así como las disposiciones relevantes de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, a comenzar todas las acciones necesarias ante los tribunales con jurisdicción, para la revocación del Permiso Núm. 2020-344034-PCOC-010841.

DISPONIÉNDOSE que, si cualquier parte afectada no está de acuerdo con lo aquí resuelto, puede entablar solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro del término de 30 días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de esta Resolución.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: i) **Sol y Playa Corp.**, a norman.lriz@gmail.com , 800 Suite 324 Rincón PR 00677; **Junta de Directores Condominio Sol y Playa**, syprincp@gmail.com (ii) **Ing. Enrique Santiago**, a esantia@gmail.com, Urb. Villa Borinquen E-18 Calle Yagüez Caguas, PR 00725; (iii) **Ing. Manuel Sánchez Galloza**, a msgingenieros@yahoo.com , PO BOX 596 Aguada, PR 00602; (iv) **Enrique Torres**, a esantia@gmail.com , etorres8690@gmail.com , Luis XIV 2060 Los Versalles Mayagüez, PR 00682; (v) **José G. Barea** a Jaime.barea@ge.com , jgd@jgbarea.com , 247 PMB 100 Gran Blvd. Suite 112, San Juan, PR 00918; (vi) **Braulio A. Quintero** a braulioquintero@gmail.com , Po Box 3151 Lajas, PR 00623; (vii) **Municipio de Rincón**, clopezalcalde@rincon.gov.pr , PO BOX 97 Rincón PR, 00677; (viii) **Hon. Rafael Machargo, Secretario Departamento de Recursos Naturales y Ambientales**, rmachargo@drna.pr.gov , hzayas@drna.pr.gov , Po Box 366147, Puerta de Tierra Station, San Juan PR 00936-6147; (ix) **Ing. Gabriel Hernández Rodríguez**, Secretario Auxiliar, Oficina de Gerencia de Permisos, gabriel.hernandez@ddec.pr.gov ,Po Box 41179, San Juan PR 00940-1179; (x) **Ing. Juan F. Alicea Flores, Presidente Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico**, presidente@ciapr.org , Po Box 363845, San Juan, PR 00936-3845.

MANUEL A.G. HIDALGO RIVERA, MPL, PPL
Presidente Designado

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de la Junta de Planificación, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy AUG 04 2021

LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN