YSA Architecture
Young & de la Sota Architects

1/17/2022

To: Puerto Rico Housing Finance Authority
PO Box 71361
San Juan, Puerto Rico 00936-8461

RE: LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT PROGRAM
ZONING CERTIFICATION

ZONING CERTIFICATION	
Name of the Project	EGIDA 837
Project Type	Low-Income rental senior housing
Project Category	New Construction
Location	PR 837, Bo. Santa Rosa Guaynabo, PR
Number of Units	192
Year(s) Built	2022
Parcel: Number of Acres ("Cuerdas")	1.7460 CDAS as per Survey
Building: Number of Square Feet	215,350 sf
Gross Area	215,350 sf
Adequate Zoning at time of Construction	☒ Yes | ☐ No **Zoning District:** C-I AS CONVERTED FROM C-2
Zoning at the time of Permitting	C-I – PER REGLAMENTO CONJ. 2010

If Zoning at the time of construction was **not adequate**, please identify remedy in the space below.

☒ **No** current zoning or land use violations associated on record or known.

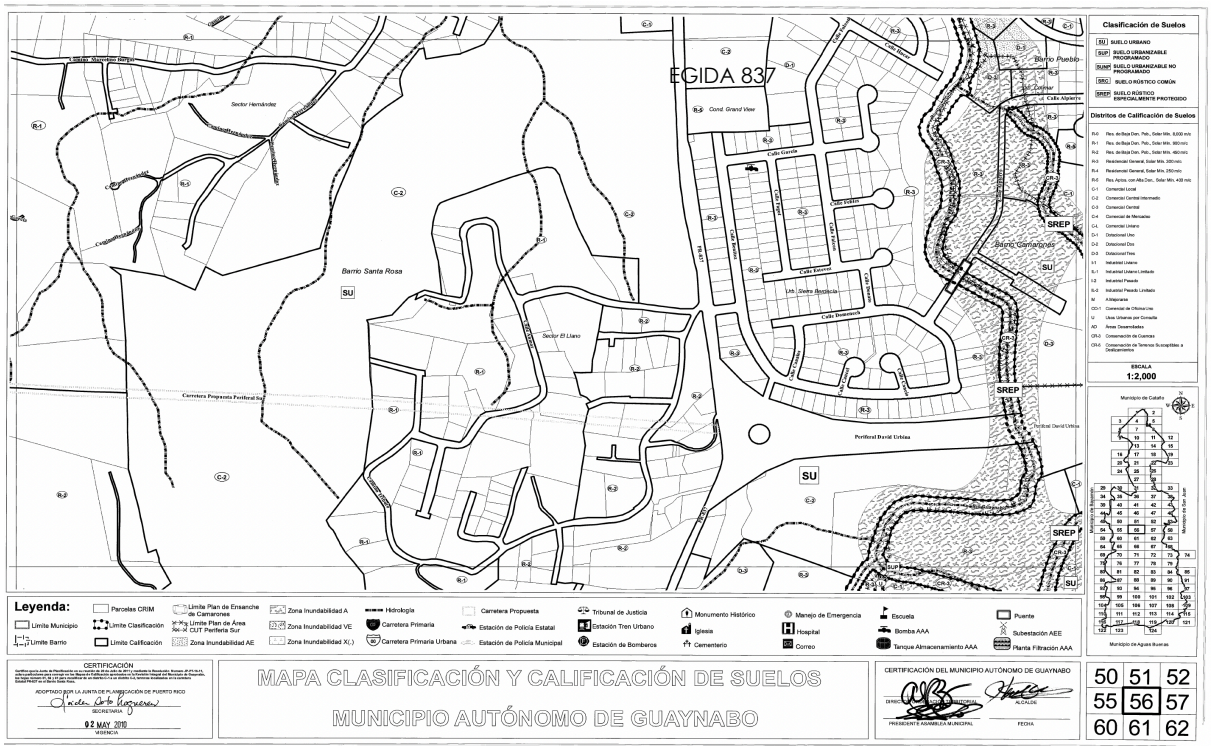
The Property appears on the zoning maps of **GUAYNABO**

The Property is located in the following specified zone **COMMERCIAL–I AS PER REG. 2010 CONVERSION.**

The current use of the property is:

- ☐ A permitted use
- ☐ Unpermitted use
- ☐ A Legal Non-Conforming Use
- ☐ Permitted by Conditional Use
- ☐ Use established by Variance
- ☒ Other: **Vacant with empty structure**

Zoning Map



This Certification is to certify that the current use of the property is permitted under applicable Zoning and Land Use laws and regulations, and that the applicable zoning authority is not aware of any zoning or land use violations with respect to the property. If any violation exists, the governing authority should specify the violation and the remedial action or required.

Remainder of page was left intentionally blank

I further **Certify** that the information submitted should be identical to the approved permit, and drawings submitted to the Local and/or State jurisdiction. I am licensed by the State in which the captioned Project is located to render services in the design of buildings.

Designer's Name	Architect Rosa de la Sota Togores
Signature	
Date	1/17/2022
License Number	12049
Seal	

Arqt. Rosa de la Sota Togores
Lic. Núm. 12049

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL XI

COMITÉ PRO-SEGURIDAD ARRAQ Y ARESPA Y SU PRESIDENTA VANESSA D. RÍOS GRAJALES Recurrente V. JUNTA DE PLANIFICACIÓN Recurrida	KLRA202100044	*Revisión de Decisión Administrativa* procedente de la Junta de Planificación Sobre: Reglamento Núm. 9233 de 2 de diciembre de 2020 (Reglamento Conjunto 2020, Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios)

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, la Juez Soroeta Kodesh y el Juez Rodríguez Flores

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de marzo de 2021.

Comparece la parte recurrente, el Comité Pro-Seguridad *ARRAQ* y *ARESPA*, y su presidenta Vanessa D. Ríos Grajales[1], mediante recurso de *Revisión de Decisión Administrativa* y nos solicita que declaremos la nulidad del *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios*, Reglamento Núm. 9233, Junta

[1] Surge del expediente ante nuestra consideración, que la entidad es una corporación sin fines de lucro autorizada por el Departamento de Estado, bajo el número de registro 20,400. *ARRAQ* corresponde a la Asociación Recreativa Remanso, Alturas del Remanso, Quintas de Cupey y Apartamentos de Quintas de Cupey y *ARESPA* corresponde a la Asociación Recreativa Escorial y Paraná. Las comunidades representadas incluyen familias residentes en las urbanizaciones Paraná, Villas del Paraná, El Remanso, Alturas de Remanso y Quintas de Cupey, Quintas de Cupey Garden Apartments y El Escorial, del Municipio de San Juan.

de Planificación, 2 de diciembre de 2020 (en adelante, *Reglamento Conjunto 2020* o *Reglamento*).

Por los fundamentos que exponemos a continuación, declaramos la **nulidad** del *Reglamento Conjunto 2020 para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios*, Reglamento Núm. 9233, Junta de Planificación, 2 de diciembre de 2020.

I

Conforme surge del expediente administrativo del *Reglamento Conjunto 2020,* el 26 de junio de 2020, la Junta de Planificación de Puerto Rico (en adelante, Junta de Planificación) emitió la *Resolución* Núm. JP-2020-328, mediante la cual estableció las *Guías Internas para el Proceso de Elaboración del Reglamento Conjunto de Permisos para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios*. Ello, con el propósito de establecer el proceso de elaboración de propuestas al *Reglamento Conjunto 2020*. Dicha guía, brindaría la orientación necesaria al personal de las Entidades Gubernamentales Concernidas[2] que colaborarían en la elaboración de recomendaciones al *Reglamento Conjunto 2020*.

El mismo día, la Junta de Planificación emitió la *Primera Extensión a la Resolución* Núm. JP-2020-328. Mediante la misma, concedió un término de quince (15) días calendario a las Entidades Gubernamentales Concernidas y a los Municipios Autónomos con oficinas de permisos para que presentaran sus comentarios por

---

[2] Las Entidades Gubernamentales Concernidas al momento de la adopción de estas guías eran las siguientes: Administración de Servicios Generales, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Autoridad de Carreteras y Transportación, Autoridad de Energía Eléctrica, Autoridad de Puertos, Comisión de Juegos del Gobierno de Puerto Rico, Compañía de Fomento Industrial, Compañía de Turismo, Departamento de Agricultura, Departamento de Asuntos al Consumidor, Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Educación, Departamento de Hacienda, Departamento de la Familia, Departamento de Vivienda, Departamento de Recreación y Deportes, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, Departamento de Salud, Departamento de Seguridad Pública, Departamento de Transportación y Obras Públicas, Instituto de Cultura Puertorriqueña, Junta Reglamentadora de Servicio Público, Oficina Estatal de Conservación Histórica y cualquier otra agencia o instrumentalidad que el Gobernador determine mediante Orden Ejecutiva.

determinación sobre la aprobación del *Reglamento Conjunto 2020*. Sin embargo, estos reclamos fueron ignorados por la Junta de Planificación sin proveer una justificación para tal proceder.

La falta de un resumen ejecutivo que incluya los costos y beneficios y la justificación de la reglamentación propuesta, le impide al foro judicial pasar juicio sobre si la Junta de Planificación fue arbitraria o caprichosa al tomar dicha acción. Ello, de conformidad con lo resuelto por nuestra última instancia judicial en el caso *Asoc. de Farmacias v. Depto. De Salud*, supra.

Consecuentemente, concluimos que, la obligación de la Junta de Planificación de incluir en el *Reglamento* impugnado un resumen ejecutivo, era más que deseable. Especialmente, por tratarse de la adopción de un reglamento de la envergadura y tan alto interés público, como lo es el *Reglamento Conjunto 2020,* según señala la propia Junta de Planificación. No podemos perder de perspectiva, que el *Reglamento Conjunto 2020* no es un reglamento típico, ya que es uno muy extenso y abarcador, que contiene un lenguaje muy técnico, que en ocasiones, puede resultar de difícil comprensión para el ciudadano común.

En resumen, habida cuenta que el *Reglamento Conjunto 2020* carece de un resumen ejecutivo que disponga de forma clara y precisa el propósito, la justificación y los costos y beneficios de la reglamentación propuesta, concluimos que, la Junta de Planificación incumplió con la sección 2.5 (b) de la LPAUG, *supra*, al adoptar el *Reglamento Conjunto 2020*. Dicha omisión constituye un incumplimiento sustancial con la LPAUG que hace nulo el *Reglamento Conjunto 2020*.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, declaramos nulo el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios*,

Reglamento Núm. 9233, Junta de Planificación, 2 de diciembre de 2020 (*Reglamento Conjunto 2020)*.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal, y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones