



INSTRUCCIONES ESPECIALES PARA LAS PARTES

PLANOS APROBADOS

Se les recomienda enfáticamente a los titulares de permisos cuyos permisos de construcción se han apelado, a que presenten copias de tamaño reducido de los planos aprobados por la ciudad del proyecto antes del jueves previo a la audiencia programada. Si no presenta los planos y la Junta los necesita para determinar su decisión, es posible que la resolución de la apelación se retrase. Se deben presentar a la Junta once conjuntos de documentos de tamaño reducido que sea legible (tal como de 11x17 pulgadas) y un conjunto de documentos adicional se debe entregar a las demás partes en la misma fecha. Una copia electrónica se debe enviar a: boardofappeals@sfgov.org.

ARGUMENTOS POR ESCRITO Y ORALES

Se les recomienda a las partes, salvo que no es obligatorio, entregarle a la Junta una declaración por escrito (conocida como el "informe" o "brief" en inglés) que describa: la disputa en cuestión, exponga sus argumentos y la acción que les gustaría que tome la Junta. Durante la audiencia, las partes tendrán la oportunidad de presentarle a la Junta sus argumentos orales.

Por favor, tome en cuenta la siguiente información e instrucciones para los argumentos por escrito y orales, además de las presentaciones por escrito:

Tenga en consideración la norma correcta de revisión que la Junta usará cuando realicen una decisión sobre el caso.

- Para la mayoría de las apelaciones, la Junta efectúa una revisión *de novo*, lo que significa que la Junta escucha el caso de nuevo y no necesita aplazar las conclusiones de hecho ni las determinaciones efectuadas por un decidor subyacente.
- Las decisiones del Administrador de Zonificación (ZA, siglas en inglés), además de las decisiones de variación, requieren que la Junta defiera al ZA a menos que la Junta encuentre que el ZA haya incurrido en un error o que haya abusado de su poder. Las decisiones de variación se deciden según la norma *de novo* explicada anteriormente.
- Cuando se decide un caso, la Junta únicamente puede defender, revocar o imponer condiciones sobre una decisión departamental; la Junta no puede remitir (enviar de vuelta) una decisión al departamento subyacente para examinarla a fondo.
- Peticiones de Jurisdicción: Para otorgar jurisdicción, la Junta tiene que concluir que la Ciudad, intencionalmente o involuntariamente, causó la demora de la presentación de la apelación por parte del peticionario. Si se otorga una Petición de Jurisdicción, el peticionario tendrá cinco días a partir de la fecha de la decisión de la Junta para presentar una apelación.
- Peticiones de Audiencia: La Junta puede otorgar una audiencia en casos extraordinarios para la prevención de una manifiesta injusticia o donde nuevos o distintos hechos o circunstancias han surgido que si se hubieran revelado durante la audiencia original,

podrían haber afectado el resultado de la audiencia. La petición escrita debe declarar la naturaleza y el carácter de los nuevos hechos y circunstancias, los nombres de los testigos y/o la descripción de los documentos que se van a producir y por qué la prueba no se produjo en la audiencia original.

Tome en consideración los votos que se necesitan.

- **Apelaciones:** En la mayoría de los casos, un apelante debe recibir cuatro de los cinco votos de los miembros de la Junta para anular o modificar una decisión departamental. Eso quiere decir que solo se necesita el voto de dos miembros de la Junta para que la decisión del departamento permanezca sin cambiar.
- **Peticiones de Jurisdicción y Peticiones de Audiencia:** Se necesitan cuatro de los cinco votos para que se conceda una Petición de Jurisdicción o una Petición de Audiencia.

Explique qué acción le gustaría que la Junta tome. El tipo de acción que solicite depende de la naturaleza de la apelación y de la parte que presente el informe. Algunos ejemplos incluyen:

- **Apelación de Queja** – cuando alguien se opone a algún permiso o derecho otorgado a alguien más:
 - En una apelación de queja, el apelante generalmente pide que el derecho se niegue o que nuevas condiciones se impongan al derecho para que el proyecto cambie de alguna manera (ejemplo: que una nueva construcción se efectúe más lejos del límite de la propiedad del apelante).
 - Generalmente, en este tipo de caso el titular del permiso le pide a la Junta que defienda su derecho tal como es.
- **Apelaciones de una Negación, Revocación, Condición, Suspensión o Multa:**
 - Un apelante que recurre la negación o revocación de su propio permiso generalmente le pide a la Junta que nulifique la negación o revocación.
 - Una apelación de las condiciones impuestas en un permiso busca eliminar o modificar las condiciones.
 - Una apelación de la suspensión de un permiso busca eliminar o reducir el plazo de la suspensión o el importe de la multa. Tome en cuenta que en bastantes casos, existe una limitación estatutaria que no le permite a la Junta eliminar la multa completamente.

Siga las normas de formato para las presentaciones por escrito. Las normas de la Junta de Apelaciones establecen requisitos específicos sobre la extensión del informe para los distintos tipos de casos y cómo deben aparecer en la página. ***Es posible que no se acepten los informes que no cumplan estos requisitos.***

- ***Todos los informes, ya sea escritos a mano o a máquina, deben ser escritos a doble espacio.***
- **Extensión del informe:**
 - La extensión de los informes de apelaciones no debe pasarse de las doce páginas a doble espacio y puede incluir una cantidad de anexos ilimitada.
 - Los informes relacionados con las Peticiones de Jurisdicción y las Peticiones de Audiencia no deben pasarse de las seis páginas y pueden incluir una cantidad de anexos ilimitada.

- Cuando se presenta una apelación, un apelante puede incluir una declaración suplementaria que no sea más de una página a doble espacio. En ese caso, no se permiten los anexos.
- Los anexos pueden incluir fotografías, mapas, planos, dibujos, cartas de respaldo u oposición o cualquier información o material adicional que sea pertinente a la apelación.
- Los anexos no pueden incluir las páginas de argumentos adicionales.
- A los miembros de la Junta se les presenta una copia de la determinación que se está apelando, la Declaración Preliminar de la Apelación y la declaración inicial del apelante: no es necesario presentar estos documentos como anexos.
- La fuente de los informes escritos a máquina debe ser de 12 puntos o más.
- Para documentos extensos, se recomienda imprimir en ambos lados de la página. No encuaderne los documentos en la parte superior de la página.
- No presente los informes en una carpeta ni en una carpeta de aros; se recomienda que los documentos estén engrapados o sujetos con un clip.
- No se aceptarán las presentaciones tardías ni excesivamente extensas. Si necesita prorrogar el plazo para presentar un informe tardío o extenso, comuníquese con la Junta por lo menos 24 horas por adelantado.
- Para anexos de más de diez páginas, la Junta le recomienda a la parte recurrente que presente los anexos separados por pestañas y que incluya una tabla de contenido.

Cumpla los plazos establecidos y requisitos de presentación. Cuando se presenta una apelación, el personal de la Junta programará la presentación del informe y notificará verbalmente y por escrito a las partes sobre cuándo se deben presentar su informes.

- Apelaciones

- El informe del apelante se debe presentar, a lo más tardar, el tercer jueves antes de la audiencia.
- Los informes de los demandados y otras partes se deben presentar, a más tardar, el jueves antes de la audiencia.
- **Once copias idénticas del informe y sus anexos se deben entregar en la oficina de la Junta hasta las 4:30 p. m. del día del plazo o antes de esa fecha.**
- **Copias adicionales se deben entregar a las otras partes el mismo día.**
- **Una copia electrónica de toda la documentación presentada se debe enviar a: boardofappeals@sfgov.org.**
- Todos los informes y comentarios públicos presentados por escrito a la Junta se consideran documentos públicos y se publicarán en el sitio web de la Junta.
- Si cambia la fecha de la audiencia, es posible que la programación de informes cambie también. El personal de la Junta enviará una notificación con las revisiones a la programación de informes, si las hay.
- Peticiones de Jurisdicción y Peticiones de Audiencia

- El informe del peticionario se debe entregar cuando se presente la petición. Se deben entregar en ese plazo once copias idénticas del informe y sus anexos. La Junta distribuirá las copias a las partes demás.
- El informe del demandado se debe entregar cuando se presente la petición. Se deben entregar once copias idénticas del informe y sus anexos en la oficina de la Junta hasta las 4:30 p. m. del día del plazo o antes de esa fecha. Copias adicionales se deben entregar a las otras partes el mismo día. Si el día del plazo cae un fin de semana o un día feriado de la Ciudad, el día del plazo caerá el siguiente día de negocios, a no ser que el personal de la Junta especifique lo contrario.

AUDIENCIAS

- Todas las partes o sus representantes se deben presentar en la fecha programada de la audiencia.
- Las partes de una apelación tendrán siete minutos para la presentación y tres minutos para la refutación. Las partes de una Petición de Jurisdicción o una Petición de Audiencia tendrán tres minutos para la presentación sin refutación alguna.
- Primero, los apelantes y los peticionarios realizan sus presentaciones, luego el titular de la determinación (el permiso), luego el demandado del Departamento de la Ciudad seguido por el comentario público. En cuanto a las apelaciones, la Junta escuchará en el mismo orden el testimonio de la refutación de las partes.
- Los miembros del público que no están afiliados con una parte tienen tres minutos para dar su comentario.
- Si no está familiarizado con los procedimientos de las audiencias de la Junta, se le recomienda que vea una reunión de la Junta antes de acudir a la audiencia programada que le corresponde para poder prepararse para su presentación. Puede acudir a la reunión en persona o verla en SFGovTV (canales 26 y 78 de cable en San Francisco), o verla a la carta por internet en: www.sfgovtv.org.
- No se puede presentar argumentos adicionales por escrito en la audiencia sin la autorización previa de la Junta; únicamente fotografías, mapas, planos y dibujos se pueden presentar en ese momento.
- En la mayoría de los casos, se permite realizar las presentaciones mediante una computadora portátil con un retroproyector ambos que están disponibles en la sala de audiencias. Salvo, las partes tienen que preparar una manera alternativa de presentar, en caso de que el equipo no esté funcionando.

REPROGRAMACIÓN DE APELACIONES

Si reprograma una apelación antes de la audiencia, una notificación por escrito se enviará por correo a todas las partes involucradas. En cambio, si la Junta reprograma la apelación durante una audiencia pública, no se le enviará una notificación por escrito.

REHEARING REQUESTS

- Si la Junta no rinde una decisión a su favor, puede solicitar una audiencia adicional.

- Una Petición de Audiencia Adicional se debe presentar dentro de diez días de calendario a partir de la fecha de la decisión de la Junta y únicamente las partes de la apelación la pueden presentar.
- Únicamente se puede presentar una Petición de Audiencia Adicional por cada apelación.
- Si el plazo de la Petición de Audiencia Adicional cae un fin de semana o un día feriado de la Ciudad, el día del plazo caerá el siguiente día de negocios.
- Vea la página 1 de este documento para las normas de revisión que aplican a las Peticiones de Audiencias Adicionales, o consulte la Reglas de la Junta, Artículo V.9.

COMUNICACIÓN CON LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

La Junta de Apelaciones funciona como un órgano cuasi-judicial. Para poder avanzar la misión de la Junta de crear un foro en el que se escuchan las apelaciones y se deciden de una manera que es justa para todas las partes interesadas, todas las pruebas que se consideran para cada apelación se deben entregar por medio de informes y otros documentos presentados a la Junta, tal como se indica anteriormente, y por medio de testimonios orales en las audiencias públicas para incluirlas en el registro público. Las partes apelantes, sus representantes y los miembros del público no deben contactar a los miembros de la Junta sobre los asuntos pendientes ante la Junta.

MÁS INFORMACIÓN

Más información sobre la Junta de Apelaciones, incluyendo las copias de las Reglas de la Junta, las disposiciones relacionadas con el Código y la Carta Constitucional de la Ciudad y otros recursos de materiales están disponibles en el sitio web de la oficina de la Junta y por internet: www.sfgov.org/boa.

Se recomienda que las partes lean las Reglas de la Junta de Apelaciones para más información.