ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE BAYAMON

CASO NUM. KLRA201401353

SOBRE: REVISION ADMINISTRATIVA CIVIL

COMUNIDAD DE BIENES JOSE F HERNANDEZ

V.

JUNTA DE PLANIFICACION DE PR
* * * * * * * * * * * * * * * * * *

LIC. AIDA DEL CARMEN SILVER CINTRON
LA VISTA
PANORAMICA B7
SAN JUAN PR 00924

N O T I F I C A C I O N D E S E N T E N C I A

EL SECRETARIO QUE SUSCRIBE NOTIFICA A USTED QUE ESTE TRIBUNAL HA DICTADO SENTENCIA EN EL CASO DE EPIGRAFE CON FECHA DE 30 DE ABRIL DE 2015 , QUE HA SIDO DEBIDAMENTE REGISTRADA Y ARCHIVADA EN LOS AUTOS DE ESTE CASO, DONDE PODRA USTED ENTERARSE DETALLADAMENTE DE LOS TERMINOS DE LA MISMA.

Y SIENDO O REPRESENTANDO USTED LA PARTE PERJUDICADA POR LA SENTENCIA, DE LA CUAL PUEDE ESTABLECERSE RECURSO DE APELACION, DIRIJO A USTED ESTA NOTIFICACION, HABIENDO ARCHIVADO EN LOS AUTOS DE ESTE CASO COPIA DE ELLA CON FECHA 13 DE MAYO DE 2015 .

LIC. LEONOR PORRATA DORIA - EDIF FIRST BANK
1519 AVE PONCE DE LEON STE 717 SAN JUAN PR 00909-1718
JUNTA DE PLANIFICACION DE PR - DIVISION LEGAL
PO BOX 41119 MINILLAS STATION SAN JUAN PR 00940-1119
LIC. MILAGROS E RIJOS RAMOS - PO BOX 13135
SAN JUAN PR 00908
MUNICIPIO DE DORADO -
P O BOX 588 DORADO PR 00646-0588
LIC. CARMEN CANCEL DE - URB SANTA CRUZ
C20 CALLE MARGINAL BAYAMON PR 00961
OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS (OGPE) - MINILLAS STATION
PO BOX 41179 SAN JUAN PR 00940-1179
LIC. FERNANDO MOLINI VIZCARRONDO - PMB 302, STE 26
2000 CARR. 8177 GUAYNABO PR 00966-3762

SAN JUAN, PUERTO RICO, A 13 DE MAYO DE 2015 .

DIMARIE ALICEA LOZADA

SECRETARIO

POR: YAHAIRA MARTINEZ MORALES

SECR. AUX. TRIB. I.

OAT 704-1 - NOTIFICACION DE SENTENCIA-TA

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO
PANEL VI

COMUNIDAD DE BIENES JOSÉ F. HERNÁNDEZ Recurrente v. MUNICIPIO AUTÓNOMO DE DORADO; JUNTA DE PLANIFICACIÓN; FERNANDO MOLINI VIZCARRONDO Recurrida JUNTA DE PLANIFICACIÓN Agencia Recurrida	KLRA201401353	REVISIÓN JUDICIAL procedente de la Junta de Planificación de Puerto Rico. Consulta Núm.: 2009-11-0129-JPU. Sobre: Consulta de ubicación: Plan Maestro Dorado Sur

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Romero García.

Jiménez Velázquez, Jueza Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de abril de 2015.

El 4 de diciembre de 2014, la Comunidad de Bienes José F. Hernández (Comunidad de Bienes) presentó un *Recurso de revisión administrativa*, en el que, en esencia, cuestionó la determinación emitida por la Junta de Planificación (Junta), el 31 de julio de 2014. Mediante el referido dictamen, la Junta denegó la consulta de ubicación presentada por la Comunidad de Bienes con relación a un proyecto mixto comercial, turístico, residencial, institucional y de oficinas denominado Plan Maestro de Dorado Sur.

A continuación, detallamos los antecedentes fácticos y procesales del recurso, así como la norma jurídica atinente a la controversia de autos, que justifica nuestro curso decisorio.

I.

La Comunidad de Bienes, por conducto del Ing. Enrique Blanes Palmer, presentó una consulta de ubicación ante la Junta para la construcción de un desarrollo mixto a ubicarse en una finca con cabida de 689.92 cuerdas en la carretera PR-22, PR-659, PR-693 y PR-695 en el Barrio Higuillar del Municipio Autónomo de Dorado. El proyecto propuesto sería un desarrollo residencial, turístico, comercial e institucional y de oficinas. Mediante la presentación de la consulta, la Comunidad de Bienes indicó que el proyecto propuesto generaría unos novecientos (900) empleos directos y doscientos (200) indirectos durante su construcción. Además, sostuvo que durante la operación, se generaría unos ochocientos (800) empleos y trescientos (300) indirectos.[1]

En cuanto a las características del terreno, la Comunidad de Bienes manifestó que en la finca sobre la cual ubicaría el proyecto existían varios sistemas naturales, tales como humedales, mogotes, ríos y áreas verdes. También indicó que no se esperaba que el proyecto afectara especies raras, amenazadas o en peligro de extinción.[2]

Asimismo, la Comunidad de Bienes sostuvo que, luego de varias visitas de campo, entendía que la construcción y operación del proyecto no tenía un impacto ambiental significativo. Expuso que los posibles impactos ambientales del proyecto, tales como aumento en los niveles de ruido y generación de polvo, serían de carácter temporero mientras se realizaran los trabajos de construcción. Agregó, además, que tanto en la construcción como en la operación de la obra se tomarían las medidas necesarias para minimizar y limitar los posibles efectos adversos al medio

[1] Véase, Apéndice del recurso, pág. 44.
[2] *Id.*

ambiente, en cumplimiento con la reglamentación estatal y federal vigente.[3]

El 7 de mayo de 2009, la Junta emitió *Resolución de Requerimiento* en la que solicitó los comentarios de las siguientes agencias: Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), Autoridad de Energía Eléctrica (AEE); Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT), Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), Departamento de Agricultura (DA); Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP); Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS), Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) y el Municipio de Dorado (Municipio).

En respuesta al requerimiento, el 30 de junio de 2009, el ICP señaló que existían probabilidades de que las actividades de desarrollo que contempla el proyecto pudieran afectar recursos de naturaleza arqueológica. En vista de ello, solicitó que la parte proponente sometiera para su evaluación una evaluación arqueológica.[4]

De igual manera, el 17 de julio de 2009, el DRNA remitió respuesta a la consulta en la que recomendó que se preparara un documento ambiental, conforme lo establece la Ley Núm. 416-2004, mejor conocida como la Ley Sobre Política Pública Ambiental.[5] Por otra parte, el DA objetó la aprobación del proyecto. Concluyó que la aprobación de la propuesta estimularía la fragmentación de unidades agrícolas y la eventual desaparición de fincas existentes en la periferia.[6]

Así las cosas, la consulta presentada fue puesta en suspenso en varias ocasiones. El 25 de febrero de 2014, el Municipio remitió comunicación mediante la cual expresó no tener objeción a que la Junta aprobara la consulta. Sin embargo, condicionó su endoso al

---

[3] *Id.*
[4] *Id.*, págs. 85-86.
[5] *Id.*, págs. 88-89.
[6] *Id.*, págs. 91-92.

cumplimiento con los requerimientos normales para la operación y ciertas condiciones especiales. Posteriormente, la consulta se dejó en suspenso nuevamente para que la Comunidad de Bienes sometiera el rediseño de la propuesta, según fuera anunciado por esta.

Finalmente, el 31 de julio de 2014, la Junta emitió *Resolución* en la que denegó la consulta. La misma fue notificada el 2 de octubre de 2014. La Junta concluyó que, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio, los terrenos del predio objeto de consulta están clasificados como *Suelo Rústico Común* y *Suelo Rústico Especialmente Protegido*. Además, los mismos se encuentran en un Distrito de Calificación Agrícola Productivo, Bosque, Ruta Escénica y Conservación de Recursos. Por lo tanto, los mismos no se contemplan en el POT para uso urbano o urbanizable. Siendo ello así, concluyó que el uso propuesto no está permitido.

Inconforme, el 21 de octubre de 2014, la Comunidad de Bienes presentó *Solicitud de reconsideración*. Arguyó, en primer lugar, que con el POT, la Junta obvió que el Municipio endosó la consulta, por cuanto manifestó la necesidad de este de potenciar la economía de la región. Igualmente, sostuvo que tanto las determinaciones de hechos, así como las conclusiones de derecho de la Junta no están sostenida por la prueba que obra en expediente. Por último, reclamó que la consulta se debió haber evaluado a tenor con el Reglamento Conjunto de Usos y Permisos de Terrenos de 29 de noviembre de 2010, adoptado por el Municipio, y aplicable a la consulta.

El 5 de noviembre de 2014, notificada el día 12 del mismo mes y año, la Junta denegó la reconsideración presentada. Insatisfecha aún con tal determinación, el 4 de diciembre de 2014,

la Comunidad de Bienes presentó ante nos el recurso de epígrafe. En el mismo, señaló la comisión de los siguientes errores:

> Primer error: Erró en Derecho la Junta al determinar que nuestro proyecto es incompatible con las políticas públicas de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.
>
> Segundo error: Erró el Derecho la Junta en Derecho [sic] al haber ejercido sus facultades a espaldas del Reglamento Conjunto de Obras de Construcción y Usos de Terrenos de 29 de noviembre de 2010.
>
> Tercer error: Erró en Derecho la Junta al haber determinado que el proyecto no ha cumplido con la Ley Sobre la Política Pública Ambiental, Ley 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada.
>
> Cuarto error: Erró en Derecho la Junta al no aplicar el Reglamento de Planificación Núm. 13 Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación por lo que la determinación de hechos núm. 5 es contraria a Derecho.
>
> Quinto error: Erró el Derecho la Junta [al] concluir que el recurso con que cuenta esta parte es solicitar una revisión al plan de ordenación territorial del MAD.

El 6 de febrero de 2015, el Municipio presentó *Posición del Municipio de Dorado a recurso de revisión administrativo.* Esencialmente, el Municipio expresó que la agencia con jurisdicción para evaluar el proyecto propuesto era la Junta de Planificación.

De otra parte, el 20 de marzo de 2015, la Junta presentó *Alegato en oposición.* Esta arguyó que, contrario a lo señalado por la Comunidad de Bienes, actuó dentro de los parámetros de su función de guiar el desarrollo integral de Puerto Rico y dispuso de la consulta de ubicación, a tenor con los postulados legales vigentes.

II

A.

Es norma firmemente establecida en el ámbito administrativo que los tribunales apelativos deben conceder gran

deferencia a las decisiones que dictan las agencias, toda vez que éstas cuentan con conocimiento especializado en los asuntos que les han sido encomendados y vasta experiencia en la implantación de sus leyes y reglamentos. *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II,* 179 D.P.R. 923, 940 (2010); *Camacho Torres* v. *AAFET,* 168 D.P.R. 66 (2006); *Empresas Loyola* v. *Com. Ciudadanos,* 186 D.P.R. 1033, 1041 (2012). Por lo tanto, la revisión judicial de las decisiones de los foros administrativos se limita a examinar si la actuación de la agencia es arbitraria, ilegal o tan irrazonable que constituye un abuso de discreción. *Torres* v. *Junta Ingenieros,* 161 D.P.R. 696, 708 (2004).

Por consiguiente, la revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribe a adjudicar: (1) si el remedio concedido fue razonable; (2) si las determinaciones están sostenidas con evidencia sustancial; y (3) si erró la agencia al aplicar la ley. *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II,* supra, pág. 940.

Ahora bien, aunque la norma establecida es que las decisiones de las agencias administrativas se presumen correctas y gozan de la mayor deferencia por los tribunales, la reconocida deferencia judicial debe ceder cuando la actuación administrativa es irrazonable o ilegal y ante interpretaciones administrativas que conduzcan a la comisión de injusticias. *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II,* supra, pág. 941. Así pues, quien impugne la decisión administrativa debe presentar evidencia suficiente que persuada al tribunal revisor de que la evidencia en la cual se apoyó la agencia, no fue sustancial. *Borschow Hosp. v. Jta. de Planificación,* 177 D.P.R. 545, 566 (2009). Esto significa presentar aquella evidencia relevante que derrote la presunción de validez de la que gozan las mismas y no descansar en meras alegaciones.

Vélez v. A.R.Pe., 167 D.P.R. 684, 693 (2006); Véase, *Ramos Román v. Corp. Centro Bellas Artes*, 178 D.P.R. 867 (2010).

B.

La Junta de Planificación tiene la encomienda de guiar el desarrollo integral del país y fomentar el bienestar social a través de dicho proceso. 23 L.P.R.A. sec. 62c. Esta tiene la facultad para reglamentar y conceder autorizaciones con relación a la distribución de la población y los distritos de zonificación. En este esquema, la zonificación o rezonificación y las consultas de ubicación son los instrumentos por excelencia a través de los cuales la Junta puede desempeñar su poder de implantar la política pública de planificación y urbanismo. *Borschow Hospital & Meical Supplies v. Junta de Planificación*, 177 D.P.R. 545 (2009).

Dentro de la facultad conferida a la Junta de Planificación, esta tiene una gran discreción en el desarrollo y la ejecución de la política pública sobre zonificación. *Unlimited v. Mun. de Guaynabo*, 183 D.P.R. 947 (2011); *Aner Inv. Co., v. Junta*, 148 D.P.R. 241, 247 (1999). Los reglamentos y mapas de zonificación aprobados con ese fin, pretenden promover el uso más eficaz del limitado recurso de la tierra, de forma que se prueba el desarrollo urbano de manera ordenada y lógica. *Unlimited v. Mun. de Guaynabo*, supra, pág. 958.

El acto de adoptar o enmendar la zonificación de un distrito es un ejercicio del poder de reglamentación que solamente la Junta puede llevar a cabo. *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 D.P.R. 70, 83 (1999). La consulta de ubicación es el vehículo administrativo procesal para que la Junta de Planificación evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas, pero que las disposiciones reglamentarias proveen

para que se consideren. *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, supra, pág. 85. Ahora bien, debido a nuestra realidad social y territorial, el Estado se ve obligado, en lo posible, a mantener las zonificaciones existentes. *Hérnández, Alvarez v. Centro Unido*, 168 D.P.R. 592, 617 (2006).

Al considerar y resolver una consulta de ubicación, la Junta ejerce una función de naturaleza cuasi adjudicativa, por lo que deberá resolver a base de la totalidad del expediente, mediante una resolución que incluya las determinaciones de hechos y las conclusiones de derecho pertinentes, junto a los endosos emitidos. La Junta deberá considerar, además, los documentos pertinentes de política pública sobre la planificación como lo son, entre otros, el Plan de Desarrollo Integral, los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico y los Planes de Ordenación Territorial municipales, adoptados por la Junta y aprobados por el Gobernador. *Unlimited v. Mun. de Guaynabo*, supra, pág. 958.

C.

La Ley Núm. 81 de 30 de agosto 1991, mejor conocida como Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado (Ley de Municipios Autónomos), cristalizó una reforma municipal que permitió la delegación a los gobiernos locales de una amplia gama de poderes y competencias de diversas agencias de la administración central. La misma está dirigida específicamente a fomentar la autonomía gestora del ente gubernamental local para que este pudiese velar por el bien común de sus habitantes, prestando así atención de forma directa a sus asuntos, problemas y necesidades colectivas de forma más eficaz. Artículo 4 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. sec. 4003.

Entre otras cosas, la Ley de Municipios Autónomos le permite a los municipios asumir, mediante delegación, algunas de

las facultades tradicionales de la Junta y A.R.Pe. *Municipio de Ponce v. Junta*, 146 D.P.R. 650, 654 (1998); 21 L.P.R.A. sec. 4602. Dichas facultades se clasifican como jerarquías de la I a la V, de acuerdo al grado de complejidad y la capacidad municipal para asumirlas. De esta forma, un municipio autónomo puede recibir, mediante delegación, el poder de calificar y recalificar sus suelos; es decir, la facultad de clasificar y designar terrenos en distritos y la aplicación en cada distrito de normas sobre el uso de los suelos y sobre las obras y estructuras a permitirse. *Unlimited v. Mun. de Guaynabo*, supra, pág. 963.

III.

Luego de un cuidadoso examen de los argumentos de las partes comparecientes, en conjunto con la determinación recogida en la *Resolución* recurrida según emitida por la Junta de Planificación, no hallamos un ápice de evidencia que tienda a sostener la postura de la Comunidad de Bienes, y, de este modo, justifique la intervención de este Tribunal con el dictamen administrativo recurrido. Tras un análisis de la totalidad de los documentos ante nuestra consideración, concluimos que la Comunidad de Bienes falló en presentar evidencia suficiente para rebatir la presunción de regularidad y corrección del procedimiento y de la decisión administrativa cuestionada. Veamos.

Como parte de los argumentos presentados para cuestionar la corrección de la *Resolución* recurrida, la Comunidad de Bienes alegó en su primer señalamiento de error que, contrario a lo determinado por la Junta, el desarrollo propuesto no es incompatible con la política pública establecida en el Art. 13.002 (e) de la Ley de Municipios Autónomos. A tales efectos, sostuvo que el POT del Municipio reconoce la importancia de los usos comerciales y destaca su relación con el turismo como un elemento de importancia dentro de las consideraciones para propiciarlo.

Además, en apoyo a su argumento, la Comunidad de Bienes arguyó que el proyecto propuesto cumple con los siguientes objetivos del Memorial del POT del Municipio del Dorado:

- Establecer estrategias para fomentar el desarrollo residencial y comercial (otros usos omitidos).

- Promover y desarrollar los recursos con potencial para el turismo, tanto local como extranjero, fomentando la industria del turismo como fuente de empleo.

- Establecer un programa de desarrollos de proyectos en la jurisdicción municipal, considerando aquellos de índole gubernamental y de inversión privada.

- Promover los sitios de valor histórico, espacios públicos y áreas recreativas, así como la conservación y uso adecuado de estructuras de valor histórico y hallazgos de valor arqueológico que formen parte del patrimonio cultural e histórico del Municipio.

- Identificar las áreas óptimas para la localización de nuevas instalaciones recreativas.

- Propiciar el desarrollo de facilidades turísticas dentro del municipio.

- Dirigir al Municipio de Dorado hacia un ordenamiento del crecimiento urbano balanceado y ambientalmente sostenible.

- Orientar el desarrollo urbano para lograr ciudades compactas donde los servicios sean de calidad y accesibles a corta distancia.

- Optimizar las instalaciones recreativas en las comunidades con el objetivo de promover cuerpos y mentes sanas y mantener a los jóvenes alejados de los vicios.

- Promover que los nuevos proyectos hagan aporten [sic] que propendan a mejorar la calidad de vida de los Doradeños.

Ahora bien, independientemente de los objetivos del Memorial del POT, no podemos obviar que el POT clasifica el predio objeto de consulta como Suelo Rústico Común y Suelo Rústico Especialmente Protegido. El *Suelo Rústico Común* es aquél **no** contemplado para uso urbano o urbanizable, pero no se descarta que pudiera ser considerado para ser urbanizable a largo plazo. Las características que se toman en consideración para estos suelos son: (1) suelos aptos o con valor para la agricultura; (2)

suelos innecesarios para el desarrollo urbano esperado; y/o (3) suelos con valor recreativo y natural.[7]

Por su parte, el *Suelo Rústico Especialmente Protegido*, es aquel **no** contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan de Ordenación Territorial, y que por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, recursos naturales únicos u otros atributos, se identifica como un terreno que **nunca deberá utilizarse como suelo urbano**.[8]

Entre los objetivos de la clasificación de los suelos rústicos establecidos en el POT, se encuentra proteger y fomentar el cultivo de los suelos de alta productividad agrícola como prioridad para mantenerlos en uso agrícola; evitar dentro del suelo rústico la lotificación indiscriminada y desordenada, dirigida a la fragmentación del terreno, en vista de las limitaciones topográficas del municipio; proteger las áreas que cuenten con atractivos naturales y recursos que puedan ser utilizados como fuente de desarrollo económico; e identificar los terrenos susceptibles a desastres naturales tales como: inundaciones, deslizamientos, fallas geológicas y terremotos, manteniéndolos como espacios abiertos de seguridad.[9] Además, el POT establece que los usos posibles y recomendados para los suelos rústicos, ya sean rústico común o rústico especialmente protegido, son para actividad de agricultura, bosques, áreas rurales, pastizales y agua.[10]

Como antes mencionáramos, al considerar y resolver una consulta de ubicación, la Junta deberá considerar, entre otros, los Planes de Ordenación Territorial municipales, adoptados por la Junta y aprobados por el Gobernador. De la Resolución recurrida, surge que, en efecto, entre aquellos documentos que la Junta

---

[7] Véase, *Programa de Acción-Plan de Ordenamiento Territorial* del Municipio Autónomo de Dorado, adoptado en virtud de la Orden Ejecutiva OE-2001-021, página 107.
[8] *Id.*
[9] *Id.*, págs.105-106.
[10] *Id.*, pág. 115.

revisó al atender la consulta se encontró el Plan de Ordenación Territorial del Municipio. Sin embargo, surge de la clasificación de los terrenos objetos de la consulta, así como de sus objetivos y usos propuestos, que los mismos no son compatibles con el uso propuesto por la recurrente. Es a base de tal clasificación, y el uso limitado establecido en ella, que la Junta denegó la consulta.

De otra parte, en su segundo señalamiento de error, la Comunidad de Bienes expuso que, de conformidad con las calificaciones mixtas de los terrenos objeto de consulta, según establecidas en el *Reglamento Conjunto de Obras de Construcción y Usos de Terrenos* de la Junta (Reglamento Conjunto), los usos propuestos para los terrenos objetos de consulta eran permitidos. A tales efectos, expresó que, según el antes mencionado reglamento, los terrenos objetos de la consulta ostentaban las siguientes clasificaciones:

(1) Distrito AD (Áreas Desarrolladas)
(2) Distrito CR (Conservación de Recursos)
(3) Distrito RE (Ruta Escénica)
(4) Distrito DT-G (Dotacional General)
(5) Distrito B-Q (Bosques)
(6) Distrito AP (Agrícola Productivo)

Ahora bien, aunque en efecto los terrenos objeto de consulta ostentan las calificaciones antes enunciadas, es imprescindible resaltar que aproximadamente ochenta y cuatro por ciento (84%) de estos son de clasificación Distrito A-P, es decir, agrícola productivo. La misma, según dispone el Reglamento Conjunto, está compuesta por terrenos cuya continuidad en uso agrícola **se declara de importancia para el País**. Además, los usos permitidos por el reglamento sobre terrenos Distrito A-P son aquellos compatibles con los propósitos del mismo, tales como:

1. usos agrícolas, agropecuarios y agroindustriales;

2. usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como un uso principal de la finca que incluya entre

otros, empaque, almacenaje y venta de los productos cosechados en la finca o fincas vecinas;

3. la elaboración de productos cultivados en la finca, como jugos, conservas, congelados y otros similares. El área del edificio no excederá de 75 metros cuadrados. Podrá autorizarse un espacio mayor con la recomendación favorable del Departamento de Agricultura;

4. molinos Eólicos;

5. molinos para granos cosechados en la finca o fincas vecinas;

6. una vivienda de una familia por finca; y

7. otros usos vía consulta de ubicación y a manera de excepción.[11]

Al examinar los usos permitidos por el Reglamento Conjunto sobre terrenos con calificación de Distrito A-P antes expuestos, notamos que estos **no son compatibles** con aquellos propuestos por la recurrente para el proyecto. En cuanto a esto, en su recurso, la Comunidad de Bienes expuso que la mitad de los terrenos objeto de la misma están cubiertos con herbáceas, bejucos y otras plantas asociadas al pastoreo, que son consideradas indeseables. Además, sostuvo que en dichos terrenos no existía actividad agrícola, y que su potencial agrícola disminuyó considerablemente o es inexistente al día de hoy.

No obstante, tales planteamientos son insuficientes para derrotar la calificación de los terrenos y los usos permitidos por el propio Reglamento Conjunto. Inclusive, aun cuando el Reglamento Conjunto establece que, a manera de excepción, podrán concederse otros usos, tal concesión es una **discrecional**.[12] Por tanto, concluimos que la Junta, según señalado, no actuó contrario a las disposiciones del Reglamento Conjunto.

De otra parte, como tercer señalamiento de error, la Comunidad de Bienes alegó que la *Determinación de Hecho* número nueve (9) alcanzada por la Junta era errónea. Expuso que, según

---

[11] Véase, Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos del 29 de noviembre de 2010 de la Junta de Planificación (Reglamento 7951), págs. 424-425.
[12] Sección 26.1.2 del Reglamento Conjunto, supra.

fuera requerido por la Junta, EBP Design presentó la Declaración de Impacto Ambiental preliminar del proyecto ante la extinta Administración de Reglamentos y Permisos y que tal información le constaba a la Junta. Por lo tanto, arguyó que era desacertada la determinación de que no se dio cumplimiento con la Ley 416-2004, mejor conocida como *Ley sobre Política Pública Ambiental.* También, indicó que la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar durante todo el proceso se ha ido "afinando y actualizando" y que la última misiva de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) indicaba que la misma se estaba evaluando para ser presentada para evaluación ambiental.

Luego de revisar la documentación contenida en el expediente ante nuestra consideración, concluimos que el error señalado no fue cometido. En la misiva emitida por OGPe el 20 de octubre de 2004, a la que la recurrente hizo referencia en la discusión de su tercer error, solamente se establece que se solicitó mediante pre-consulta conocer el proceso a seguir para la radicación de la Declaración de Impacto Ambiental ante ella y cuál era el mismo. Por tanto, el expediente se encuentra en efecto huérfano de una determinación de cumplimiento ambiental emitida por OGPe, entidad encargada de así hacerlo.

Por otro lado, en su cuarto señalamiento de error, la Comunidad de Bienes cuestionó la corrección de la *Determinación de Hechos* número cinco (5) alcanzada por la Junta. La recurrente planteó que, la Sección 7.00 del *Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación* (Reglamento de Planificación Núm. 13), permitía el desarrollo de nuevas edificaciones en las zonas A-E. Por lo tanto, el concluir que la denominación de los terrenos como zonas AE, X y 0.02 constituye un peligro y pone en riesgo a la salud, bienestar y a la seguridad de los presentes y

futuros habitantes constituyó abuso de discreción por parte de la Junta.

Independientemente de los méritos que el cuarto señalamiento de error de la parte recurrente pudiera tener en cuanto a que el Reglamento de Planificación Núm. 13 autoriza rellenar las zonas A-E previo a desarrollarse nuevas edificaciones, entendemos que ello no es suficiente para revocar el dictamen recurrido. Los terrenos objeto de la consulta presentada por la Comunidad de Bienes, además de la clasificación de zona A-E, ostentan otras clasificaciones que limitan su uso. Además, a los mismos le aplican distintas reglamentaciones que justifican la denegatoria de la propuesta presentada.

Por último, en su quinto señalamiento de error, la Comunidad de Bienes le atribuye al foro recurrido errar al concluir que el mecanismo con que cuenta la recurrente es la revisión al Plan de Ordenación Territorial del Municipio. Alegó que al así concluir, la Junta no aplicó la ley al negarse a ejercer sus funciones. Ello refiriéndose a la *Conclusión de Derecho* número dieciséis (16) que lee:

> La consulta de ubicación no es el proceso adecuado para cambiar la clasificación de un Suelo Rústico a uno Urbano puesto que el mecanismo establecido para ello es mediante una revisión del Plan Territorial, conforme a lo dispuesto en los Artículos 13.007 y 13.008 de la Ley Núm. 81, supra, 21 L.P.R.A. §4605 y 4606.

Un examen minucioso de la conclusión de derecho antes transcrita, de la disposición legal allí citada y de la *Resolución* recurrida nos lleva a concluir que es incorrecto el planteamiento de la recurrente. Al revisar la *Resolución* notamos que, contrario a lo argüido por la Comunidad de Bienes, la Junta en efecto evaluó la consulta de ubicación y, de conformidad con su función, denegó la misma. La denegatoria de la consulta de ubicación no se sostuvo solamente en que el mecanismo para cambiar la clasificación de

un suelo es una revisión del POT, como así parecería reclamar la Comunidad de Bienes.

Por el contrario, la Junta utilizó las disposiciones aplicables a una consulta de ubicación y, a base de las mismas, determinó que debido a las distintas clasificaciones de los terrenos, procedía denegar la consulta. Hay que destacar que el Art. 13.007 de la Ley de Municipios Autónomos, según correctamente fuera citado por la Junta en su *Resolución*, dispone que la conversión de un suelo rústico en suelo urbano o urbanizable, requiere de la revisión del Plan Territorial.

Por tanto, como adelantáramos, nada nos mueve a intervenir con la adjudicación hecha por la Junta de Planificación, la cual está sostenida por el expediente administrativo.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Resolución* recurrida, emitida por la Junta de Planificación el 31 de julio de 2014, notificada el 2 de octubre de 2014.

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

Mildred Ivonne Rodríguez Rivera
Sub Secretaria del Tribunal de Apelaciones
Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones