ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN

COMUNIDAD DE BIENES JOSÉ F. HERNÁNDEZ

Recurrente

Vs.

JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Agencia Recurrida

CASO: K LRA2014-~~0353~~

Sobre: Consulta de Ubicación, Plan Maestro Dorado Sur

Consulta Número: 2009-11-0129-JPU

Proyecto mixto comercial, turístico, residencial, institucional y de oficinas en el Bo. Higuillar, Dorado, Puerto Rico.

Calificación: Agrícola Productivo, Bosque, Ruta Escénica, Conservación de Recursos.

2015 FEB 12 PM 2:32

MOCIÓN SOMETIENDO INFORMACIÓN SOBRE EL PLAN DE USOS DE TERRENOS QUE SE ESTÁ EVALUANDO

AL HONORABLE TRIBUNAL DE APELACIONES

Comparece la Parte Recurrente por conducto de su abogada quien suscribe y muy respetuosamente Expone, Alega y Solicita:

La Resolución de la Junta de Planificación aquí impugnada y su razonamiento está íntimamente enlazada al curso dado a la evaluación del Plan de Usos de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (PUT), Ley 550 de 3 de octubre de 2004, según enmendada.

En nuestro Recurso de Revisión impugnamos la Resolución denegatoria de la Junta de Planificación habida cuenta que ésta no aplicó el cuerpo reglamentario vigente en el Reglamento núm. 7951 de 29 de octubre de 2010, Reglamento Conjunto para Obras de Construcción y Uso de Terrenos (Reglamento Conjunto) en relación a los usos y procesos permitidos en las calificaciones que ostenta nuestro predio. Estas calificaciones permiten de manera discrecional los usos que componen nuestro Plan Maestro, más la Junta de Planificación se negó a aplicarlos en la evaluación de la Consulta de Ubicación, sino que solamente aplicó la clasificación de Suelo Rústico Común (SRC) y Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP), intimando en la conclusión de derecho núm. 15 que ningún cuerpo reglamentario puede ir contra la Ley 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley 81). Véase Conclusión de Derecho Núm. 15, Apéndice 3, pág. 32.

Ilustramos a este Foro y aquí lo repetimos que los mapas de calificación de la

Junta de Planificación son legales, están en efecto y su aplicación es imperativa en la demarcación geográfica del municipio Autónomo de Dorado. Nuestro planteamiento es claro en torno a que se aplicará en nuestro caso las normas vigentes al tiempo de la toma de la decisión.

La consulta de ubicación se presentó el 16 de abril del 2009, véase **Apéndice 5 del Recurso.** A esa fecha está vigente el Reglamento de la Junta de Planificación núm. 4 del 2009. La Ley núm. 161, supra, entró en vigencia el 1 de diciembre de 2009. El Reglamento Conjunto, entró en vigencia el 29 de noviembre de 2010. Plan de Ordenación Territorial de Dorado entró en vigencia el 8 de junio de 2011 mediante la Orden Ejecutiva núm. OE-201, conforme a la Resolución JP-PT-11-2 adoptada por la Junta de Planificación el 23 de marzo de 2011. La Junta de Planificación en la Resolución impugnada del 31 de julio de 2014, indicó en el acápite 5 de su Resolución la aplicación de la norma contenida en el caso López Malavé v. Antonio Roig Sucrs., Inc. 157 DPR 186, el cual es consustancial con nuestros planteamientos. En dicho caso el Tribunal Supremo expresa lo siguiente a la pág. 198:

> Precisamente, en T-Jac, Inc., *supra* 148 DPR 70 (1999), 99 TSPR 54, advertimos que el mero hecho de utilizar el mecanismo de consulta de ubicación no exime a una parte de cumplir con los requisitos de un cambio de zonificación (o una variación o excepción según sea el caso) si dicha consulta conlleva eventualmente una rezonificación del área. A tales efectos, afirmamos que aunque la Junta tiene gran discreción para considerar las consultas de ubicación, ciertamente no es un cheque en blanco, ya que está sujeta a las normas y requisitos consignados en la ley. **En el ejercicio de tal discreción la Junta no puede obviar sus propios estatutos en cuanto a usos de terrenos** (énfasis nuestro). T-Jac, Inc., supra 148 DPR 70 (1999), 99 TSPR 54. De esta forma, señalamos: [C]uando una consulta conlleve la variación de las disposiciones reglamentarias vigentes, se requiere la presentación de una solicitud de variación debidamente fundamentada. Si lo que se interesa es la consideración de una excepción, deberá evidenciarse el cumplimiento de las condiciones establecidas por la Junta para ello. [...] Si la consulta conlleva un cambio de zonificación tiene que satisfacer los requisitos establecidos". T-Jac, Inc., supra 148 DPR 70 (1999), 99 TSPR 54. [11] En fin, en dicho caso precisamos que si la consulta de ubicación realmente conlleva la rezonificación de un predio (o una variación o excepción), sería necesario cumplir con los requisitos establecidos para un cambio de zonificación (o con los requisitos para una variación o excepción). No podía ser de otra manera. **La Junta no puede ampararse en la figura de la consulta de ubicación para valerse de un eximente que le permita obviar los procedimientos establecidos por dicha agencia o, más aun, por la Ley de Planificación (énfasis nuestro). De otro modo, de poco servirían los requisitos legales establecidos para cada figura si la Junta a su antojo dispusiese de un mecanismo que le permitiera autorizar proyectos indiscriminadamente.**

Sabemos que la autorización de una Consulta de Ubicación es discrecional. Más lo que no es discrecional es la no aplicación de las normativas vigentes. Parafraseando lo acontecido en López Malavé v. Roig, *supra,* la Junta de Planificación no puede ampararse en el proceso de consulta para no aplicar la ley o para violar la ley.

¿Por qué la Junta de Planificación no aplicó el Reglamento Conjunto y las calificaciones vigentes, Plan de Usos de Terrenos de la Región Metropolitana de San

Juan (PUT- RMSJ) y los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de octubre de 1995, vigentes al tiempo de tomar la decisión?

La Junta de Planificación nos dio una de cal y otra de arena, pues la normativa usada por esta para su denegatoria encontró apoyo en la aplicación absurda al caso de la "clasificación" de Suelo Rústico Común y Suelo Especialmente Protegido, despreciando las calificaciones impuestas sobre el predio, que como cuestión de derecho hay que tomar en consideración conforme lo argumentamos en nuestro Recurso. Estas permiten el uso propuesto.

La Junta de Planificación actuó así porque nos aplicó sus teorías jurídicas acuñadas en el Borrador del PUT (Ley 550). Teorías que ha desarrollado para poder lidiar con la encrucijada en que se encuentra, cuando el PUT le da muerte al proceso de planificación vigente. Honorable Foro, con apego a la verdad, no va a haber obra de construcción en Puerto Rico. ¿De qué manera vamos a hechar hacia adelante la economía? Cerrar los ojos a la realidad no le hace bien a Puerto Rico y con el mayor de los respetos la Junta de Planificación está ofuscada y carente de visión en nuestro presente. Nuestro proyecto potencia la economía, crea empleos, patentes municipales, pagos de derechos al fisco, y sobre todo la gestión agrícola de este predio culminó hace muchos años y no estamos ubicados en los montes de Puerto Rico; ubicamos en un área urbanizada donde hay presión de desarrollo.

Del Capítulo 4 del propuesto PUT, Exhibit 1 de esta moción, emerge claramente la manera en que la Junta de Planificación sabe y conoce la encrucijada en que se encuentra en el proceso de planificación; el retroceso y muerte del Plan Integral de Desarrollo Estratégico Sostenible de Puerto Rico (PIDES), la muerte de la autonomía de municipal, la muerte de los Planes de Ordenación Territorial adoptados por ella misma y que son política pública y demás instrumentos de planificación. Nuestro razonamiento jurídico en la impugnación hecha a través de este Recurso de Revisión es aquel sostenido por la Ley 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y por todo el proceso de planificación sobre todo en el presente caso la aplicación del Reglamento Conjunto vigente a la fecha en que se denegó la consulta de ubicación.

Al momento en que este Honorable Foro analice el Capítulo 4 del Borrador del PUT (Ley 550), copia del cual acompañamos, encontrará la verdad sobre nuestro razonamiento. Dispone el Capítulo 4 lo siguiente:

A. CLASIFICACIÓN DE SUELOS EN OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

1. La clasificación de suelo del Plan de Uso de Terrenos, planes territoriales y otros planes

[...]

a. ¿Qué clasificación aplica después de aprobado el Plan de Uso de Terrenos?

Una vez aprobado el Plan de Uso de Terrenos cualquier ciudadano interesado en desarrollar un proyecto tiene tres posibles escenarios:

(1) Plan territorial aprobado:
(a) Permisos ministeriales69 se procesan a base de la clasificación y calificación vigente.
(b) Permisos para variaciones70 y excepciones71 se procesan a base de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos.
(c) Consultas de ubicación se procesan a base de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos. (Énfasis suplido).

(2) Documento de planificación que no establece clasificación (Reservas Agrícolas,
Zonas de Interés Turístico, áreas calificadas, etc.):
(a) Permisos ministeriales se procesan basado en la calificación vigente.
(b) Permisos para variaciones y excepciones se procesan a base de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos.
(c) Consultas de ubicación se procesan a base de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos. (Énfasis nuestro).

(3) Si no existe ningún instrumento de planificación:
(a) Todo proceso de solicitud se evaluará a la luz del Plan de Uso de Terrenos.
(b) Consultas de ubicación se procesan a base de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos.

b. Permanencia de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos y enmiendas a los diversos planes
[...]

c. Clasificación de suelo rústico especialmente protegido agrícola del Plan de Uso de Terrenos, la Ley para el Plan de Uso de Terrenos, los planes y consultas de ubicación
[...]

B. ¿QUÉ OCURRE UNA VEZ APROBADO EL PLAN DE USO DE TERRENOS?
1. [...]

[...]

2. Las consultas de ubicación y el Plan de Uso de Terrenos

1. Toda consulta de ubicación que esté vigente al momento que entre en vigor el Plan de Uso de Terrenos se mantiene vigente. Es decir, el Plan de Uso de Terrenos no cambia la vigencia de las consultas de ubicación.
2. Se mantiene el actual estado de derecho, toda consulta de ubicación mantiene su vigencia hasta donde fue autorizada.
3. Una consulta de ubicación vigente continuará el siguiente proceso para la obtención de permisos en la Oficina de Gerencia de Permisos o en la Oficina de Permisos Municipal, según corresponda dentro del término de la vigencia de la consulta.
4. El Plan de Uso de Terrenos ha reconocido, a través de la clasificación correspondiente, aquellas consultas de ubicación que han iniciado algún proceso de permisos o se encuentran en proceso de construcción, pero el hecho de que el Plan no la reconozca en el mapa de clasificación no afecta su vigencia.
5. El Plan no puede reconocer las consultas que no han iniciado algún proceso de permisos, por la propia esencia de la consulta, que establece el cambio de calificación cuando se evidencie su construcción.
6. A las consultas que se presenten durante el proceso de reglamentación del Plan de Uso de Terrenos se le aplicarán sus políticas, de acuerdo con el caso Maldonado v. Junta de Planificación, 2007 T.S.P.R. 87.74 (énfasis nuestro)

La Junta de Planificación fraguó la Resolución Denegatoria al amparo de este Borrador. El PUT (Ley 550) está en embrión. Sin lugar a dudas nuestro caso es el caso prueba (test case). De salir airosa en el presente caso, se confirmarán por este Foro

asuntos neurálgicos de derecho y un disloque en los temas y tránsito jurídico que acarreará el PUT (Ley 550) toda vez entre en vigor, luego de pasar por el crisol de ley y el proceso de impugnación que sigue.

La forma y manera en que el PUT es oficial y entra en vigor está dispuesto en el Artículo 14 de la Sección 62(m) del Título 23 de L.P.R.A.

> Artículo 14. — Planes de Usos de Terrenos. (23 L.P.R.A § 62m)
> La Junta de Planificación preparará y adoptará Planes de Usos de Terrenos y podrá adoptar aquellos que preparen los organismos gubernamentales y/o entidades que ésta designe. La Junta de Planificación asesorará, coordinará y asistirá a estos organismos y entidades en la preparación de la metodología a utilizarse en la formulación de estos Planes de Usos de Terrenos de manera que en términos físicos y ambientales estén de conformidad con las políticas y estrategias de desarrollo de Puerto Rico adoptadas por la Junta en el Plan de Desarrollo Integral. Los Planes de Usos de Terrenos, dependiendo de si son planes de desarrollo regional, urbano, rural, municipal, o dependiendo de su alcance geográfico, designarán la distribución, localización, extensión, e intensidad de los usos de los terrenos para propósitos urbanos, rurales, agrícolas, de explotación minera, bosques, conservación y protección de los recursos naturales, recreación, transportación y comunicaciones, generación de energía, y para actividades residenciales, comerciales, industriales, educativas, públicas e institucionales. Deberá existir una estrecha relación entre la designación de estos usos de terrenos y la disponibilidad y programación de toda la infraestructura física y social, incluyendo los sistemas de transportación y comunicación. Los Planes de Usos de Terrenos, así como la disponibilidad y programación de la infraestructura física social, serán la base para la preparación y revisión de los mapas de zonificación. Toda obra o proyecto a ser realizado por cualquier persona o entidad deberá estar de acuerdo con las recomendaciones de los Planes de Usos de Terrenos, una vez adoptadas por la Junta de Planificación y aprobados por el Gobernador. Copias de los Planes de Usos de Terrenos serán sometidos a la Asamblea Legislativa por el Gobernador inmediatamente después de su aprobación. Esta contará con no menos de 45 días, a partir de la fecha en que se radiquen en la Secretaría de los Cuerpos, ya sean en sesión ordinaria o extraordinaria, durante los cuales podrá expresar su desacuerdo con cualquier elemento de los planes mediante resolución concurrente al efecto. Dicha acción dejará en suspenso la parte así objetada por la Asamblea Legislativa

Constituiría un suicidio de parte de la Junta de Planificación concluir expresamente en su Resolución Denegatoria que le está aplicando la normativa del Capítulo 4 del Borrador del PUT (Ley 550). Le haría un daño incalculable a las pretensiones de la Junta de Planificación de darle muerte al sistema de planificación, creando un nuevo escenario jurídico del cual la Junta de Planificación ni tan siquiera sabe cómo va a salir. Pero la Junta de Planificación no existe fuera de Puerto Rico y en vez de potenciar la economía la detiene no permitiendo proyectos de construcción.

Ante nuestro planteamiento, argumentará la Junta de Planificación, se defenderá y esgrimirá la conclusión de derecho núm. 5 que lejos de perjudicarnos nos ayuda.

Ahora ante lo aquí planteado es de fácil corroboración que la denegatoria en este caso está impregnada de la esencia del Capítulo 4 del Borrador del PUT (Ley 550). Esto no es de nuestro cuño, es la verdad de la actuación allegada por la Junta de Planificación

en el presente caso.

En la evaluación de nuestra consulta de ubicación sólo se analizó ésta al amparo de la clasificación del predio, y se concluyó que no tenemos derechos adquiridos. Tenemos derecho plenario y absoluto a que se nos apliquen las calificaciones existentes y vigentes en nuestro terreno.

La Junta de Planificación dio a entender lo que no es cierto. Aplicó la normativa que pretende aprobar en el PUT (Ley 550); y que puede aplicar aquella reglamentación que no ha sido aprobada y que está "*legally pending*" es una carta en blanco.

Como norma jurídica, la cual no ha sido revocada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, la ley aplicable es la que está vigente cuando se toman las decisiones en el organismo administrativo; el Tribunal Supremo ha sido enfático, insistente y consistente con esto. En un malabar jurídico la Junta de Planificación entiende que puede aplicar el PUT porque está en una reglamentación "*legally pending*", y se encuentra en proceso de difusión pública para su aprobación.

En el presente caso la consulta de ubicación se radicó estando pendiente el Proceso del PUT y a la fecha de denegación de presente caso, ni a la fecha de este escrito ha sido autorizada su normativa.

El vocablo "*legally pending*" se refiere a que la nueva reglamentación que ha entrado en proceso de aprobación anunciado a la ciudadanía. A esos efectos el Tribunal Supremo en el caso Maldonado v. Junta de Planificación 2007 TSPR 87 resolvió:

> Por ende, si a la fecha de la presentación de la solicitud existe una nueva reglamentación pendiente de aprobación, y la misma se aprueba antes de que la solicitud se resuelva, dicha reglamentación puede ser utilizada a la hora de conceder o denegar la solicitud de consulta. Claro está, distinto es el caso en el que la consulta de ubicación haya sido concedida antes de entrar en vigor la nueva reglamentación, toda vez que en ese momento el solicitante ya tiene un derecho adquirido del cual no puede ser despojado sin un debido proceso de ley.

A la fecha en que la Junta de Planificación resolvió la consulta de ubicación, el PUT (Ley 550) no ha sido autorizado. La normativa de López Malavé, *supra* es consistente con esto, se aplicará aquello que esté autorizado al tiempo de autorizar la consulta de ubicación. Tenemos derecho plenario a que se evalúen las calificaciones.

Promovida nuestra causa de acción en atención a la nulidad del procedimiento llevado a cabo por la Junta de Planificación en flagrante violación de ley, solicitamos de este Honorable Foro, un remedio en ley para que sea justo y hábil nuestro planteamiento. Reconociendo nuestro derecho pleno a que la Junta de Planificación evalúe la consulta de ubicación con las calificaciones que ostenta nuestro predio, las cuales no pueden ser

obviadas. El remedio en ley aquí solicitado no incidirá en la política pública que el PUT pudiera establecer ya que queda un largo y lento proceso para que existan otras cosas que hasta el presente están en embrión.

POR TODO LO CUAL solicitamos de este Honorable Tribunal tome conocimiento de lo anterior y conceda lo aquí solicitado.

Certifico que en esta misma fecha he enviado copia fiel y exacta a: Lcdo. Fernando Molini Vizcarrondo, PMB 60489, Ave. De Diego, Suite 105, San Juan, P.R. 00927; Junta de Planificación, PO Box 41119, San Juan P.R. 00940-1119; Municipio de Dorado, Apartado 588, Dorado, P.R. 00646-0588.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO

En San Juan, Puerto Rico a 12 de febrero de 2015.

LCDA. LEONOR PORRATA-DORIA
Colegiada Núm: 5557 / TS 4231
Abogada de la parte recurrente
1519 Avenida Ponce de León
Oficina 717
San Juan, Puerto Rico 00909-1718
Tels: 722-1250 / 723-0875
Fax: 724-7909
lporratadoria@yahoo.com

Capítulo 4. ESTRATEGIAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO DE TERRENOS

Para lograr los principios rectores, las metas y objetivos del Plan de Uso de Terrenos, debemos alinear y coordinar los programas de mejoras capitales del estado y de los municipios, los programas (aunque no sean de mejoras capitales), y las políticas y procedimientos para el desarrollo, la revitalización, la conservación y sostenibilidad. Las distintas agencias estatales y corporaciones públicas trabajarán con la Junta de Planificación para desarrollar las estrategias de implementación del Plan compatibles con sus responsabilidades legales y públicas. Las estrategias de implementación también están destinadas a promover la coordinación y la colaboración con los gobiernos municipales para lograr las metas y objetivos del Plan. Las estrategias de implementación deben utilizar las áreas funcionales, según proceda, para fortalecer el enfoque de desarrollo, revitalización y conservación.

Como una herramienta de política y de gestión, el Plan no pretende articular las medidas programáticas exactas que las agencias tomarán. Más bien, cada estrategia de implementación contiene la estructura conceptual del enfoque y describe de manera general el beneficio esperado de la implementación de la estrategia. Los detalles de cómo se ejecuta la estrategia serán responsabilidad de las agencias estatales o corporaciones públicas que lideren la estrategia.

Las estrategias de implementación, en sí mismas, no sustituyen las leyes y reglamentos vigentes con las que las agencias estatales deben cumplir. En aquellos casos donde una agencia estatal pueda tener la autoridad discrecional asociada a una política, programa o procedimiento vigente, las estrategias de implementación representan un enfoque coordinado para ser más eficaces en la promoción del desarrollo y la conservación de áreas apropiadas de Puerto Rico. A través de la implementación del Plan, si las agencias estatales identifican la necesidad de enmendar leyes o reglamentos para alcanzar con mayor eficacia el interés público deseado, esas leyes y reglamentos se someterán al proceso legislativo estatal y/o al procedimiento establecido con respecto a la enmienda o creación de nueva reglamentación.

A. CLASIFICACIÓN DE SUELOS EN OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

1. La clasificación de suelo del Plan de Uso de Terrenos, planes territoriales y otros planes

La elaboración del Plan de Uso de Terrenos revisó las clasificaciones vigentes en los 54 planes territoriales, y las calificaciones establecidas por los distintos instrumentos de planificación (mapas de zonificación de áreas urbanas vigentes, zonas de interés turístico, planes especiales, etc.).

En el año 1996 la Junta de Planificación inició, pero dejó inconcluso, un proceso de elaboración de un Plan de Uso de Terrenos y publicó un primer documento de Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Uso de Terrenos. Este esfuerzo dejó establecidos unos principios o lineamientos generales en torno a la política pública de uso de suelo. Toda vez que nunca se ha elaborado un Plan de Uso de Terrenos y que grandes extensiones de suelo en Puerto Rico no cuentan ni con clasificación ni calificación, se procedió a establecer las correspondientes calificaciones y clasificaciones de suelo, conforme lo dispone la Ley de Municipios Autónomos. Esto sirvió para hacer un ejercicio comparativo entre clasificaciones vigentes y clasificaciones propuestas.

Las clasificaciones propuestas en este Plan son el resultado de las políticas públicas, inventarios y estudios identificados por la Junta de Planificación y analizados bajo una

visión integrada de Puerto Rico para guiar el uso de suelo. Es posible que algunos datos o principios en este Plan no fueran incluidos por los municipios y por la propia Junta de Planificación al momento de su aprobación y viceversa. Por lo tanto, las clasificaciones del Plan no se imponen, sino que se proponen y se validarán por las revisiones de los distintos planes municipales o especiales.

Los municipios con planes territoriales deberán iniciar un proceso de revisión de sus planes para armonizarlos y establecer las calificaciones correspondientes conforme a lo que establece el Plan de Uso de Terrenos. El Plan concede un plazo de un (1) año para iniciar el proceso de revisión, a partir de la fecha de vigencia del documento, y un (1) año adicional para completar la revisión.

a. ¿Qué clasificación aplica después de aprobado el Plan de Uso de Terrenos?

Una vez aprobado el Plan de Uso de Terrenos cualquier ciudadano interesado en desarrollar un proyecto tiene tres posibles escenarios:

(1) Plan territorial aprobado:
   (a) Permisos ministeriales[69] se procesan a base de la clasificación y calificación vigente.
   (b) Permisos para variaciones[70] y excepciones[71] se procesan a base de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos.
   (c) Consultas de ubicación[72] se procesan a base de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos.

(2) Documento de planificación que no establece clasificación (Reservas Agrícolas, Zonas de Interés Turístico, áreas calificadas, etc.):
   (a) Permisos ministeriales se procesan basado en la calificación vigente.
   (b) Permisos para variaciones y excepciones se procesan a base de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos.
   (c) Consultas de ubicación se procesan a base de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos.

(3) Si no existe ningún instrumento de planificación:
   (a) Todo proceso de solicitud se evaluará a la luz del Plan de Uso de Terrenos.
   (b) Consultas de ubicación se procesan a base de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos.

b. Permanencia de la clasificación del Plan de Uso de Terrenos y enmiendas a los diversos planes

El Plan de Uso de Terrenos establece clasificaciones de suelo, basadas en las leyes, reglamentos y políticas públicas establecidas para guiar el desarrollo futuro, y utiliza la información disponible al momento en que se establecieron límites.

Es posible, que una entidad pública o privada presente nueva información, inventarios o estudios que no se consideraron en el Plan de Uso de Terrenos. La Junta de Planificación y/o las agencias públicas con el peritaje deberán validar dicha información, inventarios, o estudios, antes de que puedan utilizarse para concluir en una clasificación diferente, que deberá ser siempre cónsona con la política pública vigente.

---

[69] Ver definición en Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos.
[70] Ibid
[71] Ibid
[72] Ibid

c. Clasificación de suelo rústico especialmente protegido agrícola del Plan de Uso de Terrenos, la Ley para el Plan de Uso de Terrenos, los planes y consultas de ubicación

La ley para el Plan de Uso de Terrenos establece que se garantice reservar un mínimo de 600,000 cuerdas de terrenos agrícolas y que esta cantidad no se afecte por "legislación que se apruebe para declarar, designar o delimitar cualquier extensión territorial bajo la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico como "área Especial de Reserva a Perpetuidad" de valor ecológico, agrícola, histórico, cultural o arqueológico".

Este Plan ha identificado el mecanismo de la clasificación de suelo como la mejor herramienta para designar estos terrenos con valor agrícola. Específicamente identificándolos como suelo rústico especialmente protegido agrícola y las combinaciones con otros valores (ecológico, hídrico, de paisaje, etc.).

Bajo la clasificación de suelo rústico especialmente protegido agrícola, el Plan identificó 635,674.61 cuerdas, las cuales la Junta de Planificación velará por que se mantengan a través de su inventario. Además, se asegurara de que posteriores modificaciones al Plan de Uso de Terrenos, creación de reservas u otros planes no afecten dicha reserva mínima establecida por la Ley Núm. 6 de 3 de enero de 2014, que enmienda la Ley para el Plan de Uso de Terrenos.

En la actualidad, existen una gran cantidad de consultas de ubicación que están vigentes, debido a que muchas se iniciaron con uno de los *boom* inmobiliarios más grandes a nivel local y mundial, y a que la Ley Núm. 142 de 20 de junio de 2012 estableció que las consultas de ubicación que hayan sido aprobadas y estén vigentes a la fecha de efectividad de esta ley lo seguirán estando hasta tanto se haya enmendado el Reglamento de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, proceso que se culminará en los próximos meses.

Las consultas de ubicación vigentes afectan aproximadamente 12,000 cuerdas de terrenos que el Plan considera tienen valor agrícola, actual y futuro. Por lo tanto, se propone su clasificación como suelo rústico especialmente protegido agrícola. La Oficina de Gerencia y Permisos o las Oficinas de Permisos Municipales, según corresponda, notificarán al Departamento de Agricultura de todo permiso o aprobación relacionado a una consulta que afecte terrenos de valor agrícola para que dicho departamento pueda garantizar el cumplimiento de la Ley Núm. 6 de 3 de enero de 2014, antes citada.

B. ¿QUÉ OCURRE UNA VEZ APROBADO EL PLAN DE USO DE TERRENOS?

1. Armonizar los planes municipales y otros al Plan de Uso de Terrenos

Tras la aprobación del Plan de Uso de Terrenos, se iniciará un proceso para armonizar los planes de ordenación municipal a las políticas establecidas por este Plan. Esto ocurrirá en virtud del Artículo 13 de la Ley de Municipios Autónomos, que establece que los "planes de ordenación estarán de conformidad con todas las políticas públicas, leyes, reglamentos u otros documentos del gobierno central relacionados a la ordenación territorial y a la construcción...".

El Artículo 13 de la Ley Núm. 550 de 2004, antes citada, en lo relacionado a la prelación del Plan, establece que los "planes regionales y los planes municipales de ordenación territorial, establecidos bajo la Ley de Municipios Autónomos (según enmendada) deberán armonizar y ser compatibles con la política pública y con las disposiciones del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico". Aunque este Plan en nada afecta el estado

de derecho en lo relacionado a las facultades delegadas a los municipios y los procedimientos establecidos para los planes de ordenación, la propia Ley Núm. 550 para el Plan de Uso de Terrenos dispone que "la Junta de Planificación puede revisar los Planes de Ordenamiento Territorial a la luz de establecer una política pública coherente e integral que se recoja a través del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico".[73]

La Junta de Planificación es la entidad responsable de velar por la compatibilidad de lo propuesto por un plan de ordenación, con otros planes y otras políticas públicas relevantes a los asuntos incluidos en este Plan de Uso de Terrenos y puede permitir que se establezcan criterios más estrictos, pero no más laxos, que los establecidos en los documentos de política pública de aplicación general en Puerto Rico.

Los municipios deberán armonizar sus planes a lo dispuesto en este Plan de Uso de Terrenos. Además, toda revisión del plan de ordenación de los municipios deberá incorporar, para su aprobación, las políticas públicas del Plan de Uso de Terrenos.

Para ello se concede un plazo a los municipios para que revisen sus respectivos planes y los conformen al Plan de Uso de Terrenos. A partir de que entre en vigor este Plan, los municipios tendrán un (1) año para iniciar la revisión y un (1) año adicional para concluirlo. La Junta de Planificación cooperará con todos los municipios para que el proceso se pueda realizar de la manera más rápida y eficiente posible, poniendo a disposición de los municipios su personal y equipo técnico.

2. Las consultas de ubicación y el Plan de Uso de Terrenos

1. Toda consulta de ubicación que esté vigente al momento que entre en vigor el Plan de Uso de Terrenos se mantiene vigente. Es decir, el Plan de Uso de Terrenos no cambia la vigencia de las consultas de ubicación.
2. Se mantiene el actual estado de derecho, toda consulta de ubicación mantiene su vigencia hasta donde fue autorizada.
3. Una consulta de ubicación vigente continuará el siguiente proceso para la obtención de permisos en la Oficina de Gerencia de Permisos o en la Oficina de Permisos Municipal, según corresponda dentro del término de la vigencia de la consulta.
4. El Plan de Uso de Terrenos ha reconocido, a través de la clasificación correspondiente, aquellas consultas de ubicación que han iniciado algún proceso de permisos o se encuentran en proceso de construcción, pero el hecho de que el Plan no la reconozca en el mapa de clasificación no afecta su vigencia.
5. El Plan no puede reconocer las consultas que no han iniciado algún proceso de permisos, por la propia esencia de la consulta, que establece el cambio de calificación cuando se evidencie su construcción.
6. A las consultas que se presenten durante el proceso de reglamentación del Plan de Uso de Terrenos se le aplicarán sus políticas, de acuerdo con el caso Maldonado v. Junta de Planificación, 2007 T.S.P.R. 87.[74]

[73] Véase el cuarto párrafo del Artículo 13.011 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada. "El municipio se asegurará de mantener un estrecho enlace y colaboración con la Junta de Planificación en todo lo relacionado a la elaboración y adopción de los planes de ordenación. También establecerá la necesaria coordinación con otras agencias públicas, especialmente aquéllas relacionadas a la transportación, la infraestructura, los recursos naturales, la agricultura y el desarrollo industrial. La Junta de Planificación velará por la compatibilidad de lo propuesto con otros planes de ordenación y otras políticas públicas relevantes a los asuntos incluidos en el plan bajo consideración y podrá permitir criterios más estrictos pero no más laxos que los establecidos en los documentos de política pública de aplicación general en el país. El Plan de Ordenación que se adopte será el resultado de la consulta y coordinación entre las agencias públicas y el municipio".

[74] "En cuanto al concepto de *legally pending*, se ha resuelto que un nuevo reglamento se considerará "pendiente de aprobación" cuando el cuerpo rector ha decidido revisar un esquema de zonificación en particular y ha iniciado un procedimiento de reglamentación, anunciando a la ciudadanía sus intenciones de celebrar vistas públicas sobre el mismo.

7. Toda consulta de ubicación a la que se solicite extender su vigencia se evaluará a la luz de las políticas públicas vigentes a la fecha de la solicitud. Por lo tanto, el Plan de Uso de Terrenos tendrá que tomarse en consideración en su evaluación.[75]

3. Revisión del Plan de Uso de Terrenos

La Junta de Planificación elaborará cada cuatro años una Memoria denominada "Situación del Plan de Uso de Terrenos", en la que analizará, al menos, el nivel de aplicación de las Guías de Ordenación Territorial del Plan de Uso de Terrenos, su incidencia en los distintos instrumentos de planificación a escala de las áreas funcionales y los municipios, así como las acciones que tomarán la Junta de Planificación y los municipios para calibrar sus respectivos instrumentos y los objetivos de planificación. Para hacer posible la elaboración de la referida Memoria, los municipios, con la misma periodicidad, presentarán a la Junta de Planificación un informe sobre el grado de relación de los planes de ordenación vigentes en su municipio, con lo establecido en el Plan de Uso de Terrenos y en el resto de los instrumentos de ordenación territorial aprobados hasta ese momento.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 12 de la Ley Núm. 550, antes citada, la Junta de Planificación realizará una revisión total del Plan de Uso de Terrenos cada diez (10) años, contados a partir de su aprobación por el gobernador.

La Junta de Planificación podrá proceder con la revisión parcial o total del Plan de Uso de Terrenos antes de los diez (10) años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis adoptadas en el Plan de Uso de Terrenos en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de ordenación establecidos.
- Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan de Uso de Terrenos que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio.
- Cuando el desarrollo del Plan de Uso de Terrenos manifieste la necesidad o conveniencia de ampliar sus objetivos mediante la evaluación del modelo de ordenación, ante consideraciones no previstas inicialmente.
- Cuando la aprobación de algún plan sectorial de carácter suprarregional establezca determinaciones en Puerto Rico que impliquen una transformación del modelo territorial.
- Cuando otras circunstancias similares y no previstas lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes del modelo territorial de este Plan de Uso de Terrenos y así lo acuerde el Gobierno.

4. Modificación del Plan de Uso de Terrenos

Se entiende por modificación del Plan de Uso de Terrenos, toda alteración o adición de su documentación o de sus determinaciones que no constituya una revisión conforme a lo previsto en el apartado anterior y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan de Uso de Terrenos por no afectar, salvo de modo

---

Sherman v. Reavis 257 S.E.2d 735, 737 (1979); Continental Southeastern Group v. City of Folly Beach, 348 S.E.2d 837 (1986)".

[75] Según lo estableció nuestro Tribunal Supremo, "una vez la agencia adopta una norma administrativa, debe cumplirla y aplicarla en la manera en que está concebida, sirviendo siempre a los propósitos, objetivos y política pública que la forjaron". Centro Unido de Detallistas v. Junta, 172 D.P.R. 601, 614 (2007), Torres v. Junta de Ingenieros, 161 D.P.R. 696 (2004), T-JAC, Inc. V. Caguas Centrum Ltd., supra, a la pág. 81. Montoto v. Lorie, supra, a la pág. 47, García Cabán v. U.P.R., 120 D.P.R. 167, 175 (1987).

puntual y aislado, la visión general y la política pública que expresa el Plan de Uso de Terrenos.

Se considerará una modificación al Plan de Uso de Terrenos cuando, cumpliendo con el debido proceso, se enmiende la clasificación establecida en él, a través de otro instrumento de planificación como los planes sectoriales o planes de ordenación. Este proceso implicará un aviso público donde se notificará la posible enmienda al Plan de Uso de Terrenos previo y posterior a la enmienda, debiendo existir un memorial justificativo.

El Plan reconoce, en la clasificación propuesta para los terrenos, los proyectos aprobados mediante consultas de ubicación que hayan iniciado en la fase operacional para la obtención de los permisos correspondientes; o que se haya iniciado el proceso de construcción. Aquellas consultas de ubicación vigentes al momento de la adopción del Plan, pero que no se hayan reconocido en la clasificación de los terrenos, por no haber iniciado el proceso para la obtención de los permisos operacionales correspondientes, se mantendrán vigentes por el plazo de vigencia establecido en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos. De obtenerse el permiso dentro del término de su vigencia y construirse conforme a dichos permisos dentro del término establecido, y así se demuestre ante la Junta de Planificación, la agencia modificará el Plan para reconocer la clasificación correspondiente.

5. Interpretación del Plan de Uso de Terrenos

A iniciativa propia o a solicitud de partes, la Junta de Planificación podrá, mediante resolución al efecto, clarificar e interpretar las disposiciones del Plan de Uso de Terrenos en caso de duda o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley Núm. 75 y la Ley Núm. 550, antes citadas. Cuando exista discrepancia entre una disposición escrita y lo recogido en la cartografía, predominará la primera.

6. Elaboración de planes sectoriales

Sin perjuicio de que la elaboración de los diferentes planes responda a las propias estrategias de las instituciones responsables, en el marco de referencia territorial de este Plan de Uso de Terrenos se considera muy importante proceder ágilmente en la formulación de los planes sectoriales. La intención es aportar criterios urbanísticos y territoriales complementarios a los de este Plan de Uso de Terrenos, que permitan guiar más efectivamente los planes de ordenación y que promuevan una mayor coherencia entre los planes sectoriales. Los planes sectoriales podrán ser presentados por la Junta de Planificación o cualquier institución con competencia, para la adopción de la Junta de Planificación una vez se cumpla con el requisito de vista pública.

Cualquier institución competente en ámbitos sectoriales con incidencia en el territorio podrá elaborar nuevos planes sectoriales, además de los señalados específicamente en este Plan de Uso de Terrenos, tomando en consideración e incorporando las determinaciones y criterios de ordenación territorial establecidas en este Plan de Uso de Terrenos. A pesar de lo anterior, no obstante, para que dichos planes sectoriales tengan las implicaciones o incidan sobre el territorio señalado en el Plan de Uso de Terrenos, deberán estar adoptados por la Junta de Planificación y aprobados por el gobernador.

Cuando se proponga la elaboración de varios planes sectoriales u otras acciones, mediante el Plan de Uso de Terrenos, podrán elaborarse y adoptarse conjuntamente.