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

14 de octubre de 2026.

RESOLUCIÓN NÚM. JPI-13-01-2026

RESOLUCIÓN INTERPRETATIVA SOBRE LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 13 AL RESTAURANTE CVI.CHE 105 EN PLAZA LAS AMÉRICAS

Para interpretar el alcance del Reglamento sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación, Reglamento de Planificación Núm. 13, respecto del desarrollo del Restaurante CVI.CHE 105 en el área identificada como Restaurant #2 de la entrada este de Plaza Las Américas; reconocer el efecto del Anteproyecto Alterno Convencional aprobado mediante el Caso Núm. 17OP-40098AA-HRN el 8 de agosto de 2017, previo a la adopción de la Resolución JP-ABFE-01 y de los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados (ABFE); aclarar la cartografía y los parámetros de inundación que deberán considerarse en la continuación del trámite de permisos; y para otros fines relacionados.

I. Trasfondo y propósito de la solicitud

El 14 de septiembre de 2026 se recibió para la consideración de esta Junta de Planificación de Puerto Rico (en adelante, la "Junta") una Solicitud de Aclaración de Particulares presentada por Empresas Fonalledas, Inc., relacionada con el desarrollo del Restaurante CVI.CHE 105 en Plaza Las Américas, Hato Rey, San Juan, Puerto Rico, en la parcela identificada con el número de catastro 062-000-005-57.

La solicitud interesa que la Junta aclare la aplicación del Reglamento sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación y de la cartografía FIRM y ABFE al área identificada como Restaurant #2, la cual fue contemplada para el desarrollo de un restaurante como parte del proyecto denominado "East Mall Entrance Modernization".

Según la documentación sometida, en el año 2012 se desarrolló el proyecto East Mall Entrance Modernization, mediante el cual se remodeló la entrada principal de Plaza Las Américas y se configuraron espacios destinados al desarrollo de restaurantes a ambos lados de dicha entrada. Uno de esos espacios fue posteriormente desarrollado para el restaurante The Cheesecake Factory, mientras que el segundo espacio permaneció destinado al desarrollo futuro de un restaurante.

El 8 de agosto de 2017, la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan aprobó, mediante el Caso Núm. 17OP-40098AA-HRN, un Anteproyecto Alterno Convencional que no requiere Consulta de Ubicación para la construcción de un restaurante de dos niveles en el lado norte de la entrada este del edificio principal de Plaza Las Américas, así como los pasillos de conexión correspondientes. La aprobación autorizó la preparación de los planos finales para las obras y estructuras propuestas.

La controversia surge porque dicha aprobación ocurrió antes de la adopción, en 2018, de la Resolución JP-ABFE-01 y de los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados. Ante esta circunstancia, Empresas Fonalledas presenta el asunto ante la Junta de Planificación y solicita una interpretación sobre el Reglamento sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación, Reglamento de Planificación Núm. 13 y los parámetros de inundación aplicables

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

al desarrollo propuesto del Restaurante CVI.CHE 105, particularmente en cuanto al efecto que pueda tener la aprobación del anteproyecto de 2017 sobre la evaluación de la actuación propuesta.

Ante el planteamiento presentado, corresponde a esta Junta evaluar el alcance de la aprobación del anteproyecto de 2017 y determinar su efecto sobre la aplicación de la reglamentación y cartografía de inundación adoptadas posteriormente. Para ello, resulta necesario considerar si la actuación propuesta constituye la continuación de una actuación previamente evaluada y autorizada o si, por el contrario, constituye una actuación nueva o una modificación sustancial de lo previamente aprobado.

II. Facultad de la Junta para emitir resoluciones interpretativas

La Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, delegó en la Junta la responsabilidad principal sobre la planificación y el desarrollo integral de Puerto Rico y le confirió autoridad para adoptar y administrar reglamentos, mapas y expresiones de política pública en materia de planificación, así como para ejercer las facultades necesarias para cumplir con sus propósitos.

Asimismo, la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, conocida como Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones, reconoce a la Junta como la entidad facultada para adoptar reglamentación y cartografía para el control de edificaciones y desarrollos en áreas susceptibles a inundación.

La facultad de la Junta para aclarar el alcance y la aplicación de sus reglamentos comprende la interpretación del Reglamento de Planificación Núm. 13 y la determinación de cómo sus disposiciones deben aplicarse cuando una solicitud de permiso se relaciona directamente con una actuación previamente autorizada.

Mediante la presente Resolución, la Junta ejerce dicha facultad interpretativa para armonizar: (1) la aplicación prospectiva de la reglamentación y cartografía adoptadas con posterioridad; (2) la continuidad jurídica de una actuación previamente autorizada; (3) la evaluación del restaurante propuesto sin reabrir retroactivamente el anteproyecto aprobado; y (4) la protección de la vida, la propiedad y la seguridad pública frente al riesgo de inundación.

III. Trasfondo Administrativo

1. El predio objeto de la solicitud ubica en Plaza Las Américas, 525 Avenida F.D. Roosevelt, Barrio Hato Rey Norte, Municipio de San Juan, y está identificado, para propósitos de la solicitud, con el número de catastro 062-000-005-57.

2. Como parte del proyecto East Mall Entrance Modernization se remodeló la entrada este de Plaza Las Américas y se contemplaron dos áreas destinadas al desarrollo de restaurantes.

3. El 30 de enero de 2015, la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan aprobó un anteproyecto convencional que no requería Consulta de Ubicación, Caso Núm. 13OP-13720AA-HRN, para la construcción de un restaurante en el lado norte de la entrada este. El 13 de febrero de 2017 se autorizó una prórroga por un término adicional de un año.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

4. El 15 de mayo de 2017 se presentó un Anteproyecto Alterno Convencional que no requiere Consulta de Ubicación para un restaurante de dos niveles y obras de conexión con el edificio principal.

5. Mediante Resolución de 8 de agosto de 2017, Caso Núm. 17OP-40098AA-HRN, la Oficina de Permisos aprobó el anteproyecto y autorizó la preparación de los planos finales para las obras y estructuras propuestas.

6. La Resolución de 2017 determinó que el proyecto se encontraba en Zona AE según el FIRM Panel 72000C0365J, efectivo el 18 de noviembre de 2009. Además, determinó que el proyecto no presentaba variaciones en los parámetros evaluados y tomó en consideración la Consulta de Ubicación Núm. 90-17-0243-JPU y sus extensiones como parte del tracto administrativo y de los parámetros previamente autorizados para el desarrollo de Plaza Las Américas.

7. En el trámite ambiental, la modificación propuesta fue considerada una variación no sustancial al concepto original, debido a que el restaurante permanecería en el mismo lugar y huella, conservaría el mismo uso y el cambio de área no alteraba sustancialmente el concepto previamente evaluado. La Determinación de Cumplimiento Ambiental 2012-DEA-00037 continuó vigente incorporando la variación propuesta.

8. El desarrollo de Plaza Las Américas ha estado vinculado a la Consulta de Ubicación Núm. 90-17-0243-JPU, aprobada originalmente el 3 de mayo de 1991 y posteriormente objeto de varias extensiones. La Resolución de 8 de agosto de 2017 hizo referencia a dicha Consulta y a sus extensiones como parte de las autorizaciones y parámetros previamente aprobados para el desarrollo de Plaza Las Américas.

9. Mediante la Resolución JPI-41-01-2025, la Junta de Planificación atendió la vigencia de las consultas de ubicación que se mantuvieron vigentes al amparo de la Ley 142-2012. Conforme a dicha Resolución y a la Regla 2.1.4 del Reglamento Conjunto de 2023, las consultas de ubicación privadas cobijadas por esas disposiciones mantuvieron su vigencia por un término de dos (2) años o veinticuatro (24) meses a partir de la vigencia del Reglamento Conjunto de 2023, término que culminó el 16 de junio de 2025.

10. Los Mapas ABFE y la Resolución JP-ABFE-01 fueron adoptados con posterioridad a la aprobación del anteproyecto de 8 de agosto de 2017.

11. La Determinación de Inundación incluida con la solicitud, emitida el 10 de septiembre de 2026, identifica actualmente el predio en Zona AE bajo el FIRM Panel 72000C0365J y en Zona A bajo la cartografía ABFE. Por tanto, existe una diferencia entre la cartografía y los niveles de inundación utilizados o citados en distintos documentos del expediente que deberá ser atendida técnicamente conforme se dispone más adelante.

IV. Disposiciones reglamentarias pertinentes

El Reglamento de Planificación Núm. 13 establece medidas dirigidas a reglamentar las edificaciones y el desarrollo de terrenos en áreas especiales de peligro a inundación, limitar aquellos desarrollos que puedan resultar peligrosos para la salud, la seguridad y la propiedad, y establecer medidas de protección para las construcciones y desarrollos ubicados en áreas susceptibles a inundación.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Para atender la solicitud presentada, corresponde examinar las disposiciones del Reglamento Núm. 13 aplicables al momento de la aprobación del anteproyecto, así como aquellas adoptadas posteriormente que puedan incidir sobre la actuación propuesta.

El Artículo 7.01(c) del Reglamento Núm. 13 aplicable al momento de la aprobación del anteproyecto dispone que aquellas estructuras cuya construcción haya sido legalmente autorizada bajo la vigencia de dicho Reglamento podrán ser terminadas y ocupadas o utilizadas para el fin especificado en la autorización concedida.

Corresponde a la Junta considerar el alcance de esta disposición en atención a las circunstancias particulares del presente caso, incluyendo la naturaleza y alcance de la aprobación otorgada en 2017, su relación con la actuación actualmente propuesta, la reglamentación y la cartografía de inundación adoptadas con posterioridad.

La aprobación del Anteproyecto Alterno objeto de la presente solicitud fue emitida el 8 de agosto de 2017. Posteriormente, en 2018, la Junta de Planificación adoptó la Resolución JP-ABFE-01 y los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados (ABFE).

Ante esta secuencia de actuaciones administrativas, corresponde determinar el alcance de la aprobación otorgada en 2017 frente a la reglamentación y cartografía adoptadas posteriormente y su aplicación al desarrollo actualmente propuesto para el Restaurante CVI.CHE 105.

V. Análisis interpretativo

De la documentación que obra en el expediente surge que, previo a la adopción de los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados (ABFE), el área objeto de la presente solicitud había sido considerada para el desarrollo de un restaurante como parte de las obras asociadas a la entrada este de Plaza Las Américas.

Posteriormente, mediante Resolución de 8 de agosto de 2017, Caso Núm. 17OP-40098AA-HRN, la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan aprobó un Anteproyecto Alterno Convencional para la construcción de un restaurante de dos niveles en dicha área y autorizó la preparación de los planos finales correspondientes. La evaluación realizada en ese procedimiento consideró, entre otros elementos, la localización, el uso, la huella y los parámetros del proyecto.

Asimismo, como parte del trámite ambiental, la modificación entonces propuesta fue considerada una variación no sustancial al concepto original, señalándose que el restaurante permanecería en el mismo lugar, huella y conservaría el mismo uso.

En atención a ese tracto administrativo, corresponde examinar la relación entre el desarrollo actualmente propuesto para CVI.CHE 105 y el anteproyecto aprobado en 2017, a los fines de determinar el alcance y efecto que dicha aprobación pueda tener en la evaluación de la actuación propuesta.

La aprobación del anteproyecto ocurrió con anterioridad a la adopción de la Resolución JP-ABFE-01 y de los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados en 2018. Esta secuencia requiere considerar el alcance de la aprobación de 2017 frente a la reglamentación y cartografía de inundación adoptadas posteriormente.

A esos efectos, resulta pertinente considerar las disposiciones del Reglamento Núm. 13 aplicables al momento de la aprobación del anteproyecto, particularmente lo dispuesto en su Artículo 7.01(c), así como la naturaleza y alcance de la autorización concedida en 2017.

El análisis requiere determinar si el desarrollo actualmente propuesto corresponde a la actuación previamente evaluada y autorizada o si presenta cambios que, por su naturaleza o alcance, deban considerarse una actuación distinta para propósitos de la aplicación de la reglamentación sobre áreas especiales de peligro a inundación.

Para determinar el alcance de la aprobación de 2017 respecto del desarrollo actualmente propuesto, deberá evaluarse la correspondencia entre ambas actuaciones, particularmente en cuanto a su localización, huella, uso, dimensiones, obras asociadas y demás parámetros que formaron parte del anteproyecto aprobado.

El hecho de que el espacio sea propuesto actualmente para ser ocupado por CVI.CHE 105 no determina, por sí solo, que se trate de una actuación distinta. A esos efectos, deberá considerarse si el uso y las características del desarrollo propuesto corresponden sustancialmente a aquellas previamente evaluadas y autorizadas.

De identificarse cambios sustanciales respecto de la actuación aprobada en 2017, corresponderá evaluar la naturaleza y alcance de dichos cambios y determinar las disposiciones reglamentarias y la cartografía aplicables a estos.

La evaluación del presente caso también requiere considerar la Consulta de Ubicación Núm. 90-17-0243-JPU, aprobada originalmente el 3 de mayo de 1991 y posteriormente objeto de varias extensiones. La resolución del 8 de agosto de 2017 hizo referencia expresa a dicha Consulta y a sus extensiones como parte de las autorizaciones y parámetros previamente aprobados para el desarrollo de Plaza Las Américas. En particular, la resolución consideró los parámetros autorizados mediante la décima extensión y reconoció que parte del espacio comercial autorizado permanecía sin construir.

En cuanto a su vigencia, mediante la Resolución JPI-41-01-2025, la Junta de Planificación aclaró la vía aplicable a las consultas de ubicación cuya vigencia se mantuvo al amparo de la Ley 142-2012. Conforme a dicha Resolución y a la Regla 2.1.4 del Reglamento Conjunto de 2023, las consultas de ubicación privadas cobijadas por esas disposiciones mantuvieron su vigencia por un término de dos (2) años o veinticuatro (24) meses a partir de la vigencia del Reglamento Conjunto de 2023, término que culminó el 16 de junio de 2025.

Por tanto, la Consulta de Ubicación Núm. 90-17-0243-JPU se mantuvo vigente al amparo de la Ley 142-2012, extendiéndose su término hasta el 16 de junio de 2025. Del expediente presentado no surge una actuación posterior que extienda dicho término más allá de esa fecha.

Lo anterior no elimina del análisis las actuaciones realizadas durante la vigencia de la Consulta de Ubicación ni las autorizaciones posteriormente emitidas para el área objeto de la presente solicitud. La Resolución de 2017 utilizó la Consulta Núm. 90-17-0243-JPU y sus extensiones como parte del marco administrativo para evaluar el anteproyecto y aprobó específicamente un restaurante de dos niveles en el área objeto de la presente solicitud.

En consecuencia, para atender la solicitud de CVI.CHE 105 corresponde distinguir entre la vigencia de la Consulta de Ubicación Núm. 90-17-0243-JPU y el alcance de las actuaciones posteriormente aprobadas para el área. El hecho de que el término de vigencia de la Consulta haya culminado no determina, por sí solo, el efecto que corresponda atribuir al anteproyecto aprobado en 2017 y a las demás actuaciones administrativas que forman parte del expediente.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

V. Parte dispositiva

La Junta de Planificación de Puerto Rico, en virtud de las facultades conferidas por las leyes y reglamentos antes citados, y conforme a los fundamentos expuestos en esta Resolución.

ACUERDA:

1. Se hace constar que mediante el Caso Núm. 17OP-40098AA-HRN, aprobado el 8 de agosto de 2017, se evaluó un Anteproyecto Alterno Convencional para el desarrollo de un restaurante de dos niveles en el lado norte de la entrada este de Plaza Las Américas, incluyendo las obras de conexión descritas en dicha autorización.

2. Se determina que la Consulta de Ubicación Núm. 90-17-0243-JPU y sus extensiones forman parte del tracto administrativo del desarrollo de Plaza Las Américas y fueron consideradas en la evaluación y aprobación del anteproyecto de 2017.

3. Conforme a la Resolución JPI-41-01-2025 y a la Regla 2.1.4 del Reglamento Conjunto de 2023, la Consulta de Ubicación Núm. 90-17-0243-JPU entre aquellas cuya vigencia se mantuvo al amparo de la Ley 142-2012, su vigencia se extendió hasta el 16 de junio de 2025.

4. La culminación del término de vigencia de la Consulta de Ubicación Núm. 90-17-0243-JPU no altera, por sí sola, el hecho de que las actuaciones y autorizaciones concedidas durante su vigencia forman parte del tracto administrativo del proyecto.

5. En cuanto al desarrollo propuesto para CVI.CHE 105, deberá considerarse su correspondencia con la actuación evaluada mediante el Caso Núm. 17OP-40098AA-HRN, particularmente en cuanto a su localización, huella, uso, dimensiones y obras asociadas, a los fines de determinar el alcance de las disposiciones del Reglamento Núm. 13 aplicables al caso.

6. Conforme a la información técnica oficial incluida en la determinación de inundación, el predio se encuentra en el FIRM Panel 72000C0365J, con un Nivel de Inundación Base de 4.0 metros.

7. La presente determinación no constituye una enmienda al FIRM o al ABFE, ni modifica la designación cartográfica oficial del predio. Tampoco releva a la parte proponente del cumplimiento con aquellos requisitos federales, estatales o municipales que resulten aplicables.

Esta Resolución se limita a interpretar el alcance de las disposiciones reglamentarias objeto de la presente controversia, en atención al tracto administrativo que surge del expediente. Nada de lo aquí resuelto deberá interpretarse como la expedición de un permiso de construcción, una certificación de cumplimiento integral del proyecto, una enmienda a la cartografía de inundación o una determinación respecto de requisitos que no formen parte del asunto aquí considerado.

La Junta se reserva la facultad de evaluar cualquier información adicional que resulte pertinente, así como cualquier modificación a la actuación propuesta que pueda incidir sobre la aplicación de la presente interpretación.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Notifíquese copia de esta resolución a Empresas Fonalledas, Inc., a la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan y a la Oficina de Gerencia de Permisos, según corresponda.

ADOPTADA en San Juan, Puerto Rico, hoy 14 de octubre de 2026.

HÉCTOR MORALES MARTÍNEZ, BS, JD, LLM, LCDO
Presidente

REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL
Miembro Alterno

SE INHIBE
LUIS E. LAMBOY TORRES, MP, PPL, JD, LCDO
Miembro Alterno

EMANUEL R. GÓMEZ VÉLEZ, MP, PPL
Miembro Alterno

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

En San Juan, Puerto Rico, hoy OCT 16 2026

Edgardo Vázquez Rivera
Secretario

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN