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

1 de julio de 2026

JP-PT-45-01 **JP-PT-45**

RESOLUCIÓN

ADOPTANDO LA PRIMERA REVISIÓN INTEGRAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico está facultada para adoptar, revisar y aprobar planes de ordenación al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, conocida como Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, la Ley Número 107 de 13 de agosto de 2020, conocida como Código Municipal de Puerto Rico (Código Municipal), según enmendadas, el Reglamento para la Ordenación Territorial Municipal de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 43), con vigencia de 22 de febrero de 2025, y el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, que incluye el Memorial y el Mapa de Clasificación del Territorio, adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución Número PUT-2014 del 19 de noviembre de 2015 y aprobado por el Gobernador mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2015-047 del 30 de noviembre de 2015, conocido como PUT-PR-2015, según enmendado.

POR CUANTO: El Código Municipal de Puerto Rico, en su Artículo 6.006, autoriza a los municipios a aprobar los Planes de Ordenación, conforme a lo dispuesto en el Libro VI, Capítulo 1 sobre Ordenación Territorial. Estos Planes de Ordenación (también conocidos como Planes Territoriales o POT) constituirán un instrumento del territorio municipal. Los mismos protegerán los suelos, promoverán el uso balanceado, provechoso y eficaz de estos y propiciarán el desarrollo cabal de cada municipio. Los Planes de Ordenación incluirán la reglamentación de los usos de suelo y las materias relacionadas con la organización territorial y con la construcción bajo la jurisdicción de la Junta de Planificación y de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). El propósito del Plan Territorial es establecer las políticas de desarrollo necesarias para lograr un crecimiento ordenado y planificado de los suelos del Municipio, en alineación con los mejores intereses de los ciudadanos y en armonía con los recursos naturales dentro del territorio.

POR CUANTO: Los Planes Territoriales deberán estar en conformidad con las políticas públicas, leyes, reglamentos y otros documentos del gobierno central relacionados con la ordenación territorial y la construcción, incluyendo entre otros, los planes de usos de terrenos y planes viales. En su proceso de elaboración, los Planes Territoriales deberán considerar, en coordinación con las entidades gubernamentales concernidas, la infraestructura socioeconómica, física y ambiental disponible o requerida en la jurisdicción, para facilitar el desarrollo de nuevos proyectos.

POR CUANTO: El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Aguas Buenas fue adoptado por la Junta de Planificación el 21 de julio de 2011 mediante la Resolución JP-PT-45, y aprobado por el Gobernador a través del Boletín Administrativo Núm. OE-2011-41 el 15 de septiembre de 2011, conforme a la legislación vigente en ese momento. El Artículo 6.011 del Código Municipal de Puerto Rico dispone que todo plan de ordenación territorial debe ser objeto de revisión integral, al menos, cada ocho (8) años desde su

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

aprobación, a fin de asegurar su vigencia, pertinencia y consonancia con la realidad socioeconómica, demográfica y ambiental del municipio. Habiendo transcurrido más de diez años desde la aprobación del POT, el Gobierno Municipal de Aguas Buenas inició el proceso de elaborar la Primera Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial (RIPOT), con el propósito de actualizar su marco de planificación y cumplir con la obligación legal dispuesta.

POR CUANTO: El Artículo 6.011 del Código Municipal de Puerto Rico establece que la elaboración, adopción y revisión de los planes territoriales requerirán la celebración de vistas públicas en el municipio correspondiente, la aprobación por la Legislatura Municipal mediante Ordenanza, su adopción por la Junta de Planificación y su aprobación por la Gobernadora de Puerto Rico garantizando así la transparencia, participación ciudadana y legitimidad democrática del proceso.

POR CUANTO: Con la aprobación de la propuesta federal Code Enforcement, dirigida a reforzar el cumplimiento de los códigos de construcción y de las leyes y reglamentaciones vigentes sobre el uso de los terrenos, la Junta de Planificación y el Municipio de Aguas Buenas suscribieron el Acuerdo Colaborativo, Contrato Núm. 2024-000028, el 20 de marzo de 2024, para la elaboración de la Primera Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial (RIPOT). Posteriormente, el 21 de enero de 2025, el Municipio notificó formalmente su intención de llevar a cabo dicho proceso de revisión. Más adelante, el Acuerdo Colaborativo fue extendido con el propósito de culminar el proceso de evaluación, adopción y aprobación de la Primera Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial.

POR CUANTO: En cumplimiento con el Artículo 6.013 del Código Municipal de Puerto Rico, el Municipio de Aguas Buenas constituyó el 8 de octubre de 2025 una Junta de Comunidad integrada por residentes designados por la Alcaldesa, representando a diversos sectores sociales, ideológicos y económicos. Esta Junta se creó con el propósito de asegurar la participación ciudadana en las etapas del proceso de planificación, promoviendo oportunidades de diálogo, análisis y consulta. Posteriormente, el 14 de octubre de 2025, el Municipio notificó por correo electrónico a la Junta de Planificación y a la OGPe la constitución y nombramiento de sus integrantes. Desde entonces, la Junta de Comunidad se ha reunido para dialogar y aportar recomendaciones que fortalezcan el Plan.

POR CUANTO: El Municipio de Aguas Buenas, con el aval de la Junta de Planificación, celebró en un mismo día, 5 de febrero de 2026, las vistas públicas correspondientes a la Fase I y la Fase II, conforme a lo dispuesto por el Código Municipal. Dichas vistas se llevaron a cabo con la debida publicación de avisos en español e inglés en periódicos de circulación general y regional, con transmisión de aviso radial, y mediante publicación en la página web de la Junta de Planificación, en cumplimiento con las disposiciones legales sobre participación ciudadana y acceso a la información.

POR CUANTO: Con posterioridad a las vistas públicas celebradas durante las primeras fases del proceso, el Gobierno Municipal de Aguas Buenas, en coordinación con la Junta de Planificación, evaluó y ponderó las recomendaciones, comentarios y propuestas adicionales recibidas, incorporando aquellas acogidas al borrador del Plan Final y a los mapas de clasificación y calificación. Posteriormente, y en cumplimiento con las disposiciones sobre participación ciudadana, se celebró la vista pública correspondiente a la Fase III el 14 de mayo de 2026, previa publicación de los avisos en

español e inglés en periódicos de circulación general y regional, su difusión mediante pauta radial y en la página oficial de la Junta de Planificación. En dicha vista pública se presentaron el borrador del Plan Final, los Mapas de Clasificación y Calificación, la Delimitación del Centro Urbano Tradicional y el Memorial Justificativo para la Modificación Menor al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico 2015 (PUT-PR 2015).

POR CUANTO: Concluida la vista pública correspondiente a la Fase III y vencido el término concedido para la presentación de comentarios, el Gobierno Municipal de Aguas Buenas, en coordinación con la Junta de Planificación, evaluó los comentarios recibidos durante dicho proceso. Como resultado de esa evaluación, se incorporaron al Plan Final aquellas modificaciones que se estimaron procedentes, incluyendo los cambios correspondientes a los mapas de clasificación y calificación, así como las consultas de ubicación aprobadas que incidían sobre la propuesta final.

POR CUANTO: Concluido el proceso de participación ciudadana y atendidos los comentarios recibidos, el Municipio de Aguas Buenas presentó el 23 de junio de 2026 ante la Legislatura Municipal el Plan Final de la Primera Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial, junto con los planos de clasificación y calificación y la delimitación del Centro Urbano Tradicional. En esa misma fecha, la Legislatura Municipal aprobó la Primera Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial mediante la Ordenanza Núm. 18, Serie 2025-2026. Posteriormente, el 25 de junio de 2026, la Hon. Karina Nieves Serrano, Alcaldesa del Municipio de Aguas Buenas, impartió su aprobación, culminando así el trámite municipal correspondiente.

POR CUANTO: Una vez culminado el proceso de aprobación municipal, el Municipio de Aguas Buenas notificó formalmente a la Junta de Planificación la aprobación de la Primera Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial (RIPOT), mediante comunicación de la Hon. Karina Nieves Serrano, Alcaldesa, de fecha 25 de junio de 2026. En dicha comunicación expresó su intención de continuar el trámite correspondiente ante la Junta de Planificación. Posteriormente, el 29 de junio de 2026, remitió una certificación en la que hizo constar que la RIPOT fue elaborada conforme a la visión de desarrollo y fortalecimiento del Municipio.

POR CUANTO: La Primera Revisión Integral al Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Aguas Buenas se estructura en tres documentos integrados en un solo volumen: el Memorial, que contiene los objetivos, criterios y justificaciones de la ordenación; el Programa, que expone las obras y proyectos programáticos a desarrollarse en el corto, mediano y largo plazo; y la Reglamentación, que establece las disposiciones normativas relacionadas con los usos e intensidades del suelo y la construcción en el territorio municipal.

POR CUANTO: Incluye también, los planos de ordenación, que abarcan el Plano de Clasificación de Suelos, el Plano de Calificación de Suelos y el Plano Vial, presentados además en formato de GeoDato de clasificación y calificación de suelos, en conformidad con el Reglamento Conjunto y sus enmiendas subsecuentes, o cualquier otro reglamento adoptado o aprobado por la Junta de Planificación para esos efectos.

POR CUANTO: En dichos planos se refleja la clasificación del territorio municipal, que comprende un total de 19,806.03 cuerdas aprox., distribuidas en las categorías de Suelo Urbano, Suelo Rústico Común y Suelo Rústico Especialmente Protegido, incluyendo además los elementos geográficos de vialidad y cuerpos de agua, en atención a los principios de ordenación

territorial y desarrollo sostenible. Respecto a dichos planos, en durante el proceso de elaboración la revisión integral del Plan, el Municipio de Aguas Buenas identificó la necesidad de realizar una Modificación Menor al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR 2015), adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución Núm. PUT-2014 de 19 de noviembre de 2015 y aprobado por el Gobernador mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2015-047 de 30 de noviembre de 2015, según enmendado. Conforme al Capítulo 4, Sección B(4) del PUT-PR, dicha modificación constituye una alteración puntual que no requiere una revisión integral y fue sustentada mediante su memorial justificativo y el correspondiente aviso público, en cumplimiento con el debido proceso de ley.

POR CUANTO: Para viabilizar dicha modificación menor, el Municipio cumplió con los requisitos de participación ciudadana, notificando su propuesta mediante publicaciones en periódicos de circulación general y regional, así como a través de anuncios radiales. Además, se invitó a la ciudadanía a presentar comentarios y se presentó el memorial justificativo en las vistas públicas de las Fases II y III.

POR CUANTO: Conforme al PUT-PR 2015 y a las disposiciones sobre modificaciones menores, la suma de las correcciones geométricas y de los ajustes propuestos abarca aproximadamente 666.36 cuerdas, lo que representa un 3.36% del territorio municipal.

POR CUANTO: De igual forma, el Plan incluye una nueva Delimitación del Centro Urbano elaborada considerando los criterios del Reglamento Conjunto 2023, tales como morfología urbana, continuidad histórica, densidad poblacional, configuración de usos, infraestructura existente y actividad económica. La delimitación revisada tiene como objetivo revitalizar el núcleo urbano, promover usos compatibles y fortalecer el desarrollo económico y social del municipio y se describe partiendo desde *"el Norte, Sector Teófilo Cartagena, continúa por el Sector Los Robles en dirección Este, cruzando la PR-173 y bordeando el Residencial Espíritu Santo. Prosigue hacia el Sur incorporando el Centro de Gobierno Gregorio "Goyito" Torres (antigua Escuela Rafael Nicolau) hasta la Quebrada Los Muertos. Continúa por la PR-156 hasta su intersección con la PR-794 (Avenida Gilberto Concepción de Gracia) y sigue hasta el km 0.1. Luego se dirige hacia el Oeste colindando con la Escuela Intermedia Dr. Pedro Albizu Campos, incorporando las Mansiones de Aguas Buenas hasta la Escuela Elemental Luis Muñoz Marín. Desde ese punto, continúa hacia el Norte por los sectores residenciales ubicados a lo largo de la calle Monserrate Final y el Residencial Vista Alegre hasta la PR-156, incluyendo el Centro de Geriatría Rafael Batalla. Prosigue por la PR-156 hasta el km 49.9 en el Sector Los Salas, cruza el Río Bairoa y bordea el Sector Los Canejas hasta llegar a la PR-174, donde conecta nuevamente con el punto de partida, incluyendo el área del Parque Manolo Fontánez y el Coliseo Samuel "Sammy" Rodríguez.*

POR CUANTO: La Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) emitió la determinación final de Exclusión Categórica, conforme a la Ley Núm. 416-2004, según enmendada y conocida como Ley sobre Política Pública Ambiental, certificando que el documento correspondiente al POT de Aguas Buenas cumple con los requisitos ambientales aplicables. Dicha determinación consta bajo el Caso Núm. 2025-659121-DEC-321209 emitida el 6 de noviembre de 2025.

POR CUANTO: La Junta de Planificación evaluó los documentos correspondientes a cada fase del Plan Territorial del Municipio de Aguas Buenas y el documento de Memorial Justificativo de Modificación Menor al Plan de Uso de Terrenos y encuentra que son cónsonos con las leyes y políticas públicas vigentes.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

POR TANTO: Por lo anteriormente expuesto, y en virtud de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, la Ley Núm. 38 de 2017 y la Ley Núm. 107 de 2020, según enmendadas, la Junta de Planificación de Puerto Rico, **RESUELVE: ADOPTAR** la Primera Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Aguas Buenas, con Modificación Menor al Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico 2015 (PUT-PR 2015), y la nueva Delimitación del Centro Urbano Tradicional de Aguas Buenas.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico, hoy 1 de julio de 2026.

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

REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL
Miembro Alterno

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

EMANUEL R. GÓMEZ VÉLEZ, MP, PPL
Miembro Alterno

CERTIFICO: ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico, hoy 1 de julio de 2026.

EDGARDO VAZQUEZ RIVERA
Secretario de Junta

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN