

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

12 de marzo de 2025

RESOLUCIÓN JPE-2025-02

ASUNTO PARA EXIMIR A LA AUTORIDAD DE PUERTOS Y A ISLA BORINQUEN LLC DEL REQUISITO DE CONSULTA DE TRANSACCIÓN DE TERRENOS PÚBLICOS PARA LA CESIÓN DE UN TERRENO.

La Autoridad de Puertos de Puerto Rico (APPR) solicitó a la Junta de Planificación (JP) que evalúe y exima a la APPR y a Isla Borinquen LLC., del requisito de Consulta de Transacción de Terrenos Públicos en relación con un contrato de concesión entre a APPR e Isla Borinquen LLC., sobre propiedades en los Muelles 15 y 16 en la Zona Portuaria de la Bahía de San Juan pertenecientes en el pleno dominio a la APPR donde se propone la construcción, rehabilitación y mejoras de un dique seco existente, instalación de mantenimiento, reparación y rehabilitación de yates y mega yates y otras embarcaciones e instalaciones asociadas

Los propósitos de las transacciones sobre terrenos objeto de esta solicitud, contribuyen al cumplimiento de la encomienda de la APPR de fomentar y apoyar proyectos de desarrollo. La Región del Caribe carece críticamente de un centro Marítimo-industrial líder para dar servicio a embarcaciones de lujo, grandes buques comerciales y mega yates. Las ventajas fiscales, la economía diversificada, la infraestructura física, el capital humano y la ubicación privilegiada de Puerto Rico lo convierten en el lugar ideal para una instalación de categoría mundial para el mantenimiento, la reparación y la rehabilitación de embarcaciones de recreo y mega yates. El dique seco de Isla Grande, situado entre los Muelles 15 y 16 de la Bahía de San Juan, fue construido originalmente por la Marina de los EE.UU. alrededor de 1942 y utilizado como base naval e instalación de servicios de mejora, reparación y rehabilitación de embarcaciones hasta el año 2000 y ha estado inactivo desde entonces. La propiedad objeto de esta Consulta es activo ideal para convertirlo en una moderna instalación de servicios de mejora, reparación y rehabilitación de embarcaciones con el fin de hacer frente a las demandas de las embarcaciones de recreo y mega yates de hoy en día.

La Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico (Ley 75), en su Artículo 11, autoriza a la Junta a adoptar reglamentos y de dispensar del cumplimiento de uno o de varios requisitos reglamentarios con el propósito de lograr la utilización óptima de los terrenos.

También la Ley Orgánica de la Junta de Planificación en su Artículo 11, Inciso 7, dispone que la Junta puede:

“...dispensar el cumplimiento de uno o varios requisitos reglamentarios con el propósito de lograr la utilización óptima de los terrenos y dirigido hacia el objetivo de poner en práctica el desarrollo urbano compacto; o en los casos en que un uso no permitido, pero compatible con el carácter esencial del distrito, la aplicación de los requisitos de los reglamentos resulte en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de una pertenencia o propiedad y se le demuestre, a su satisfacción, que dicha dispensa aliviará un perjuicio claramente demostrable, pudiendo imponer las condiciones que el caso amerite para beneficio o protección del interés público.”

Habiendo establecido lo anterior la Junta adoptó el Reglamento 9473, Reglamento Conjunto Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, del 16 de junio de 2023; (Reglamento Conjunto). En

dicho reglamento (Sección 2.1.8.4), se regulan las Transacciones de Terrenos Públicos, y este procedimiento atiende la adquisición, venta, permuta, cesión gratuita, arrendamiento de terrenos y estructuras entre organismos gubernamentales, o entre organismos gubernamentales y el sector privado, que no estén exentas por ley o resolución de la JP.

El Reglamento Conjunto no exime del cumplir con el Reglamento a la Autoridad de los Puertos: pero sí reconoce que es el ente gubernamental a quien corresponde determinar la Zona Marítimo Terrestre; dentro de la Zona Portuaria; dicho texto lo provee el Reglamento Conjunto, en la Regla 7.3.4 (Zona Portuaria) que dispone:

“La Ley Núm. 151 de 28 de junio de 1968, según enmendada, conocida como la “Ley de Muelles y Puertos de Puerto Rico de 1968”, dispone que la APPR será la agencia encargada del control y administración de los Puertos de Puerto Rico; las aguas navegables en y alrededor de la Isla que forman parte de las zonas portuarias; de los muelles de propiedad pública, los terrenos sumergidos bajo todos los muelles y dichas aguas; las Zonas Marítimas Terrestres comprendidas en toda Zona Portuaria; y todos los edificios y estructuras enclavadas en la misma, que sean propiedad o estén bajo el dominio de Puerto Rico, excepto los muelles, edificios y los terrenos y edificios públicos reservados por Estados Unidos para fines públicos.”

Por otro lado, la Ley Núm. 151 de 28 de junio de 1968, según enmendada, mejor conocida como Ley de Muelles y Puertos de Puerto Rico de 1968, en adelante Ley 151-1968; establece en su Sección 2.02, que se pondrán bajo el control y administración de la APPR. Además, dicha sección establece sobre qué áreas la APPR tiene control, dentro de estos se incluye: “los puertos y sus aguas, las aguas navegables en y alrededor de Puerto Rico, los muelles de propiedad pública, los terrenos sumergidos bajo los puertos y bajo todos los muelles y dichas aguas, la Zona Marítimo Terrestre comprendida en toda zona portuaria; y ésta y todos los edificios y estructuras enclavados en la misma que sean propiedad o estén bajo el dominio de Puerto Rico...”.

La Ley 151-1968, además establece, en su Sección 6.02, que la APPR tendrá el control, jurisdicción y administración de toda parte de la Zona Marítimo Terrestre incluida en una Zona Portuaria, y de éste y todos los edificios y estructuras enclavadas en la misma que estén bajo el control y administración de la Autoridad, y en su Sección 6.03, que aprobará reglas y reglamentos para reservar, regular y planificar el desarrollo marítimo del uso exclusivo de los terrenos adyacentes al frente marítimo terrestre incluido en un zona portuaria. Por otro lado, la misma ley, en su Sección 6.04, le confiere la autorización a expedir permisos de construcción, extracción y depósito de materiales en la Zona Marítimo Terrestre incluida en Zona Portuaria.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto en el Reglamento Conjunto; y la Ley 151-1968, es la APPR el ente que tiene el control completo de las Zonas Portuarias como de lo que se hace en ella. La Junta de Planificación en su Reglamento Conjunto reconoce tal hecho y lo hace constar así.

Además, los usos del proyecto son compatible con los propósitos de la Ley 151-1968 y la Zona Portuarias, consistentes con el uso histórico de los predios, de conformidad con la Zonificación existente y compatible los usos circundantes, abandonado al uso óptimo de los terrenos y desarrollo urbano compacto al dársele uso a terrenos previamente desarrollados.

Es por tanto que de lo antes expuesto, esta Junta de Planificación ACUERDA eximir a la Autoridad de Puertos del trámite de Consulta de Transacción solicitada. Además, resulta del expediente que las entidades tienen contratos entre ellas vigentes, y lo que pretenden llevar a cabo no afecta la Planificación de la zona.

Notifíquese copia fiel y exacta de esta Resolución a la Autoridad de Puertos.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico hoy, **MAR 12 2025**



HÉCTOR 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. GOMEZ 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, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico hoy **MAR 21 2025**



EDGARDO VAZQUEZ RIVERA

Secretario de Junta Interino