

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

4 de marzo de 2026

RESOLUCIÓN JPE-2026-002

PARA ACLARAR PARTICULARES SOBRE UN PROYECTO QUE UBICA EN EL MUNICIPIO DE CAGUAS CON JERARQUÍA III Y LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 2, DE LA LEY 49 DE 4 DE ENERO DE 2003, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO LA LEY PARA ESTABLECER LA POLÍTICA PÚBLICA SOBRE LA PREVENCIÓN DE INUNDACIONES, CONSERVACIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS Y LA DEDICACIÓN A USO PÚBLICO DE FAJAS VERDES DE PUERTO RICO; NO CAUSAN EFECTO ALGUNO EN EL POSIBLE FLUJO DE ESCORRENTIAS EN CASO DE UN EVENTO MAYOR QUE CAUSE UNA INUNDACIÓN, SOBRE SOLICITUD DE EXENCIÓN DE CESIÓN DE FRANJA DE SERVIDUMBRE PLUVIAL PARA PROYECTO QUE NO COLINDA NI AFECTA CUERPO DE AGUA.

Comparece ante la Junta de Planificación de Puerto Rico los solicitantes del proyecto denominado Planta Portátil de Concreto JLB Constructions Inc., mediante comunicación radicada el 10 de diciembre de 2025, en la cual solicita determinación administrativa para eximir la obra propuesta del requisito de ceder la franja de cinco (5) metros establecida para cuerpos de agua en la Ley 49 de 4 de enero de 2003, según enmendada, y la reglamentación vigente en el pueblo de Caguas, Puerto Rico.

De la documentación presentada y del análisis técnico realizado por el personal especializado de la Junta de Planificación y la Oficina de Gerencia de Permisos, surge que la obra:

1. No colinda con un cauce, quebrada, río, laguna o cuerpo de agua natural, ni permanente ni intermitente; y
2. No ocasiona impacto físico, directo o indirecto, sobre la ribera, el cauce o la servidumbre pluvial aplicable.

MARCO JURÍDICO APLICABLE

Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico (la 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:

“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.”

1. El Reglamento Conjunto vigente reconoce la facultad de la Junta de Planificación para emitir Resoluciones Eximiendo (JPE), de acuerdo con lo dispuesto en la Sección 1.6.10.2(b) del TOMO I.
2. Las restricciones propias de las servidumbres pluviales — incluyendo la prohibición de construir, excavar o efectuar obras dentro de la zona servidumbre — aplican

únicamente cuando la obra se localiza dentro del terreno afecto a la servidumbre o pueda interferir con su función (véanse Sección 5.1.9.8 del Reglamento Conjunto.)

3. El Reglamento sobre servidumbres pluviales (Sección 5.1.9.4 parámetros y densidades) establece que la obligación de mantener la servidumbre libre de obstáculos aplica únicamente cuando existe una servidumbre constituida o aplicable al predio.
4. La Ley 49 de 4 de enero de 2003 impone la cesión de la franja de cinco (5) metros únicamente en proyectos que colindan con cuerpos de agua y cuando medie un proceso de permiso de urbanización, lotificación, uso o construcción.

La Junta de Planificación ejerce su facultad de emitir Resoluciones Eximiendo (JPE) conforme a la Sección 1.6.10.2(b) del Reglamento Conjunto (TOMO I).

Las servidumbres pluviales y las limitaciones aplican únicamente cuando:

1. Existe una servidumbre debidamente constituida, o
2. La obra se ubica dentro de la faja obligatoria, o
3. Hay evidencia de impacto al cauce o ribera.

Así lo establece la Sección 5.1.9 del Reglamento Conjunto sobre usos y parámetros aplicables a áreas con servidumbre pluvial.

Asimismo, el Reglamento dispone que las restricciones aplican únicamente cuando la obra interfiera o tenga potencial de afectar la función hidráulica del cuerpo de agua.

El Artículo 2, de la Ley 49 de 4 de enero de 2023 dispone que, en cualquier proyecto de urbanización, permiso de construcción o de uso o cualquier lotificación en terrenos colindantes con un cuerpo de agua se dedicará a uso público, en interés general de la conservación del cuerpo de agua, mediante inscripción en el Registro de Propiedad, una faja de terreno a nombre del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales con un ancho mínimo de cinco metros lineales a ambos lados del cauce natural del río, arroyo o quebrada o del lecho de la laguna o lago.

En ninguno de los casos anteriores se entenderá que se pueda afectar derechos adquiridos.

HALLAZGOS

Luego de examinar el predio, la Junta hace constar:

1. El predio no se ubica dentro de una servidumbre pluvial existente ni propuesta.
2. La obra propuesta no altera, modifica ni impacta cauces naturales o artificiales.
3. La aplicación de la servidumbre de cinco (5) metros no se activa al no existir colindancia ni potencial de afectación.
4. La imposición del requisito sería contraria a la razonabilidad administrativa y excedería el alcance reglamentario.
5. No surge en autos que la obra afecte ribera, cauce, quebrada o servidumbre pluvial.
6. No aparece evidencia de que el predio esté afecto a servidumbre pública por Ley 49 de 4 de enero de 2003.
7. En ausencia de colindancia, el requisito de cesión de cinco (5) metros no se activa.

Del texto de la ley se desprende que la actividad tiene que estar colindante con la faja o que afecte el cauce. En este caso no está cercana la actividad de hecho se encuentra a más de 2 cuerdas de terreno alejado de la quebrada. Por lo tanto, no se activa la servidumbre requerida por la ley. Se pretende continuar con una actividad existente y tiene el endoso de todos los componentes.

DETERMINACIÓN

En virtud de la autoridad delegada por la Ley 75 de 1975, Ley 161-2009 y el Reglamento Conjunto, y habiéndose verificado que la obra:

- No colinda con cuerpos de agua,
- No afecta la ribera, cauce o servidumbre,
- Y no activa los requisitos de cesión de franja establecidos en Ley 49-2003,


La Junta de Planificación en su reunión del 4 de marzo de 2026, **ACORDÓ:**

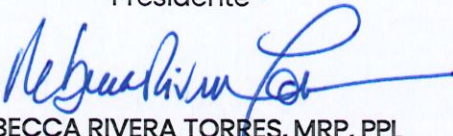
1. EXIMIR al proyecto JLB Construction Inc., del requisito de ceder la faja de cinco (5) metros de servidumbre ribereña, por no concurrir los fundamentos legales ni reglamentarios que activarían tal obligación.


2. AUTORIZAR que la obra continúe su trámite ministerial o discrecional conforme al tipo de permiso correspondiente, sin la carga de cesión de terreno.


3. NOTIFICAR a la OGPe y a las agencias concernidas para que procesen la solicitud de acuerdo con esta determinación.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico hoy **MAR = 4 2026**


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

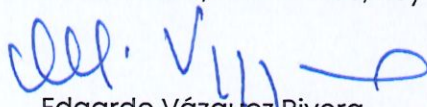

REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL
Miembro Alterno


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


EMANUEL R. GÓMEZ VELEZ, 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 **APR - 8 2026**


Edgardo Vázquez Rivera
Secretario de Junta