

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

8 de abril de 2026

Resolución JPE-2026-005

PARA ACLARAR PARTICULARES SOBRE UN PROYECTO QUE UBICA EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN 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, LA CONSERVACIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS Y LA DEDICACIÓN A USO PÚBLICO DE FAJAS VERDES DE PUERTO RICO. LA COMPANIA SOMI PET RESORT SOMETIÓ UN SRM NUMERO 2022-468080-301949, SOLICITANDO QUE SE APRUEBE LA RECOMENDACION SOBRE EL DESARROLLO DE UN PROYECTO PARA EL CUIDADO DE MASCOTAS, ÁREAS DE CULTIVO HIDROPÓNICO, INSTALACIÓN DE PANELS SOLARES Y OTROS PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

Comparece ante la Junta de Planificación de Puerto Rico el(los) solicitante(s) del proyecto denominado SOMI PET RESORT, el pasado 22 de marzo de 2026, solicitando se interprete las disposiciones del Reglamento Núm. 13 y el alcance de la Ley 49-2003 y reglamentación vigente. En el municipio de San Juan Puerto Rico.

De la documentación presentada y del análisis técnico realizado por las unidades evaluadoras de la Junta de Planificación, surge que la obra:

1. No ocasiona impacto físico, directo o indirecto, sobre la ribera, el cauce o la servidumbre pluvial aplicable.
2. La obra esta comenzada y se solicita una expansión de la canalización, para completar el proyecto.
3. Presento un estudio Hidrológico Hidráulico (H-H) donde se determina que no tiene impacto negativo y mejora la eficiencia del sistema. La Junta de Planificación emitió comunicación de cumplimiento con el Reglamento Núm. 13.
4. El Municipio de San Juan endosa el proyecto.
5. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) emite una recomendación negativa alegando que el proyecto tiene el propósito de rescatar terrenos y que no endosan por no estar en armonía con la Ley 49-2003 supra.

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, vigente)
3. El Reglamento sobre servidumbres pluviales (Sección 5.1.9 de parámetros y densidades) establece la obligación de mantener la servidumbre libre de obstáculos aplica únicamente cuando existe una servidumbre constituida o aplicable al predio.
4. La Ley 49-2003 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.

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 2003, expresa - Se 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,...

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

HALLAZGOS

Luego de examinar la radicación, planos descriptivos y certificaciones, la Junta hace constar:

1. La obra propuesta **no altera, modifica ni impacta** cauces naturales o artificiales.

2. La imposición del requisito sería contraria a la razonabilidad administrativa y excedería el alcance reglamentario.
3. No surge en autos que la obra afecte ribera, cauce, quebrada o servidumbre pluvial. Por el contrario, existe un estudio H-H, donde se destaca el beneficio de la obra para el cuerpo de agua.

Del texto de la ley se desprende que la actividad tiene que causar un efecto adverso al cuerpo de agua y no se pueden aplicar de manera que afecte un derecho ya adquirido, esta obra está en construcción y tiene los permisos requeridos para completarla, del estudio ambiental se desprende que no tiene ningún efecto adverso al medio ambiente y la obra es de beneficio para la ciudadanía y para el municipio de San Juan.

Se pretende continuar con una actividad existente y tiene el endoso de todos los componentes.

No cabe duda de que el estado puede regular actividades que resulten en un perjuicio a la ciudadanía, sin embargo, este poder está limitado. El estado no puede imponer cargas al disfrute de la propiedad privada excediéndole poder del estado e interfiriendo con los derechos y garantías que tiene el ciudadano. En los casos sobre las prohibiciones a los usos de terrenos el Tribunal Federal en el caso Pensilvania Coal V Mahón 260 US 393 a 415 de 1922 el Hon. Juez Holmes estableció que la actuación del estado no puede negar el valor comercial de la propiedad y la regulación debe tener un nexo sustancial entre la regulación y el propósito de esta. Estos criterios tienen que analizarse en conjunto y no puede violentarse ningún de estos, luego se delimito una ampliación a esta doctrina en Penn Central v New York City, en el cual el juez Brennan estableció los tres criterios que rigen en la actualidad el carácter de la acción del estado la razonabilidad de esta y el impacto económico en la regulación.

De la información y documentación sometida se desprende con meridiana claridad que la obra no tiene impacto negativo para el control de inundaciones el cual es el propósito de la legislación de referencia, por el contrario, el estudio Hidrológico-Hidráulico (H-H) claramente expresa que es de beneficio para el cauce de la quebrada existente. Por lo que es forzoso concluir que el DRNA no realizó un análisis serio o responsable sobre la propuesta y la documentación sometida, es evidente que la agencia actuó de manera caprichosa y arbitraria, su recomendación no guarda ninguna relación con el propósito de la ley o reglamento. Excediendo su autoridad para no emitir una recomendación que realmente proteja los derechos tanto del recurso y de los derechos de los proponentes. Esta Junta de Planificación no puede pasar por alto esta actuación y rechaza esta práctica que violenta derechos de ciudadanos sin que exista un fundamento en derecho que los asista.

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:

Que la obra cumple con todos los criterios que la Ley 49-2003 y el Reglamento Núm. 13; el Reglamento Conjunto y la Ley 75-1975.

Que el DRNA emitió una recomendación sin fundamento negando el uso provechoso de la propiedad

La Junta de Planificación en su reunión del 8 de abril de 2026, **ACORDÓ:**

1. EXIMIR a SOMI PET RESORT del cumplimiento de la Ley 49-2003 y no se deben tomar en consideración la recomendación negativa del DRNA.
2. NOTIFICAR al municipio que debe extender el permiso para completar la obra.
3. AUTORIZAR que la obra continúe su trámite ministerial o discrecional conforme al tipo de permiso correspondiente, sin la carga de cesión de terreno.
4. NOTIFICAR a la OGPe y a las agencias concernidas para que procesen la solicitud de acuerdo con esta determinación.

Notifíquese copia fiel y exacta de esta Resolución a OGPe y Municipio de San Juan

Adoptada en San Juan, Puerto Rico hoy **APR - 8 2026**


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



REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL
Miembro Alterno


LUISE 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, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **APR 22 2026**


Edgardo Vázquez Rivera
Secretario de Junta