

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

20 de diciembre de 2023

Resolución JP-2023-344

**RESOLUCIÓN NON-PRO-TUNC**

**PARA CORREGIR Y ACLARAR LOS LINDES DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE TODOS LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN QUE AFECTEN TERRENO PRIVADO EN LA RESERVA NATURAL BAHÍA BIOLUMINISCENTE DE VIEQUES (RNBBV).**

La “Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico” Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, en su **Artículo 16-Reglamentos**<sup>1</sup> (23 L.P.R.A § 62) faculta la Junta de Planificación a adoptar reglamentos; entre los que se encuentran los Reglamentos de Zonificación. Además, establece que podrá adoptar los Mapas de Zonificación correspondientes para todas las áreas urbanas, suburbanas o rurales de Puerto Rico, cuando así lo estime conveniente o necesario para los fines de esta ley. Según la Ley 75, supra, estos reglamentos y sus mapas serán adoptados por la Junta de Planificación y firmados por el Gobernador. Sin embargo, las enmiendas o cambios para los mapas posteriores a su aprobación no requerirán la firma del Primer Ejecutivo.

El ejercicio del poder delegado a la Junta de Planificación para reglamentar la zonificación en la Isla tiene que ser ejercido de forma válida y no estar en conflictos con el derecho fundamental al disfrute de la propiedad. Dicho ejercicio debe estar razonablemente relacionado a un interés gubernamental legítimo, como la protección de la seguridad pública, la salud, la moralidad o el bienestar general. Además, debe estar enmarcado en el ámbito de los poderes delegados por la Legislatura y debe ser consecuente con las disposiciones de los reglamentos que rigen en materia de zonificación y planificación en Puerto Rico.

De otra parte, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que “una vez la agencia adopta una norma administrativa, debe cumplirla y aplicarla en la manera en que está concebida, sirviendo siempre a los propósitos, objetivos y política pública que la forjaron”.<sup>2</sup>

A raíz del caso civil KAC-2016-1109 sobre expropiación forzosa, la Junta de Planificación, se encuentra ante un error no sustancial gráfico cuando al aprobar el mapa de delimitación de la Reserva Natural de la Bahía Bioluminiscente de Vieques (RNBBV), incluyó un terreno privado que no formaba parte de los terrenos de tenencia pública. Dicho error provoca contravenciones con las políticas públicas del ordenamiento jurídico territorial del Municipio de Vieques.

El tracto procesal de este asunto se remonta al año 2008, cuando la Junta de Planificación al amparo de la Ley 75, antes citada, promulgó el Plan de Manejo para la Reserva Natural de la Bahía Bioluminiscente de Vieques. Conforme a dicho Plan, se delimitó el Área de la RNBBV hasta los terrenos de tenencia pública que colindan con los terrenos urbanos de la comunidad de Villa Esperanza.

El terreno que nos ocupa, son terrenos hoy pertenecientes a la corporación Sun And Sand Development, en los cuales se ubicaba el antiguo hotel “La Esperanza Hotel” y

<sup>1</sup>(23 L.P.R.A § 62o)

<sup>2</sup>Torres v. Junta de Ingenieros, res. el, 161 D.P.R. 696, 713, 2004 TSPR 65. Véase, además, T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited, supra.

tenía una calificación definida como Comercial Turístico-2. Estos terrenos que incluyen un muelle fueron divididos en seis parcelas en el año 2012. También, para esa fecha, sus dueños, presentaron una consulta de ubicación para el desarrollo de un proyecto turístico. Sin embargo, esta consulta fue denegada porque según la imagen gráfica de esta delimitación, sus terrenos estaban dentro de la RNBBV. Del análisis realizado para la delimitación solicitada en aquel momento para la reserva, se desprende que estos terrenos privados no forman parte de los terrenos de esta.

Los proponentes y titulares de dichos terrenos presentaron su oposición a estos argumentos sin que tuvieran éxito, y posteriormente con la adopción del Plan de Ordenación del Municipio se recalificó el predio como suelo en estricta conservación, y el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico con vigencia del 2015 (PUT-PR), los colocó como Suelo Rústico Especialmente Protegido. Esto en apretada síntesis, es el historial de este terreno que está afectado en la actualidad por el Plan de Ordenación del Municipio de Vieques y por el Plan de Usos de Terrenos de 2015.

En el año 2016, la corporación Sun and Sand Development radicó una demanda de expropiación forzosa. El caso quedó en suspenso, ante la congelación de los casos que tuvieran impacto sobre el Plan Fiscal por la Junta de Control Fiscal. Ante el levantamiento de dicha orden, actualmente esta acción está activa en los Tribunales de Puerto Rico. Por lo cual, hemos estado activamente investigando para poder determinar la situación de estos terrenos y si en efecto, están dentro de la RNBBV. Como parte de la investigación, se contactó, tanto al Municipio de Vieques, como al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), y se analizó el historial de estos terrenos desde 1998 hasta el presente.

Luego de varias reuniones entre varios miembros de la División de Planificación del DRNA, del Municipio de Vieques, del Departamento de Justicia y de la Junta de Planificación y revisados los documentos y habiendo obtenido el insumo de todos los participantes, se detectó que los terrenos propiedad de la corporación Sun and Sand Development, no están afectados por la delimitación de la Reserva y que por error en la representación gráfica de la delimitación en el mapa de la RNBBV, estos terrenos se incluyeron en el mapa que se anejó a la Resolución emitida por la Junta de Planificación cuando se designó el Área de la RNBBV.

Como parte de la evaluación de este asunto, se consideraron los siguientes documentos: la descripción registral de la Propiedad en cuestión de la cual se desprende con meridiana claridad, que la propiedad forma parte de los terrenos Urbanos de la comunidad de Villa Esperanza.

La Escritura de esta propiedad describe la misma de la siguiente manera:

**RUSTICA: predio de terreno conocido como Villa Esperanza Ubicado en la Comunidad Villa Esperanza del Término Municipal de Vieques, Puerto Rico,** con cabida superficial de ciento cuatro mil quinientos ochenta y seis metros cuadrados con mil trescientas diez milésimas de otra (104,586,1329 mc) equivalentes a veintiséis cuerdas con seis mil noventa y cinco diezmilésimas (26.6095 cdas.), en lindes por el Norte con la parcela de uso público para el ensanche de la carretera PR-977 y Alejandro Williams por el Sur con la Compañía de Parques Nacionales de Puerto Rico antes compañía de Fomento Recreativo, el mar Caribe y el muelle que le pertenece, por el Este con la Compañía de Parques Nacionales de Puerto Rico, y por el Oeste con la parcelade uso público, para el ensanche de la Carretera PR-997, Alejandro Williams y la Asociación de Pescadores de Vieques.

No solo se desprende de la descripción registral, que estos terrenos son parte de la Comunidad y del poblado de Villa Esperanza, sino que de la cartografía se demuestra

que esta propiedad está separada de la comunidad por la Carretera estatal 997, pero colindante de sus límites territoriales, por lo que no forman parte de las propiedades públicas que se incluyeron dentro de la RNBBV.

Es importante señalar que este error no se extiende a la Resolución de Adopción y Aprobación de la Reserva. En este documento, correctamente se señalan los límites de la RNBBV, y claramente indica que la misma colinda con el poblado de Villa Esperanza. Como ya hemos expuesto, esta propiedad forma parte del poblado, por lo tanto, no está dentro, sino que colinda con la reserva.

Al comienzo de la consideración de este asunto, se informó que el DRNA tenía una confusión sobre la titularidad de estos terrenos y que fueron incluidos en la recomendación del DRNA por entender que no eran de naturaleza privada y que pertenecían a la Compañía de Parques Nacionales. Conclusión a la que inferimos se llegó por información obtenida por unos documentos remotos de finales del siglo 19. No obstante, los demandantes han demostrado de forma fehaciente, con certificación registral, que son los propietarios de dichos terrenos. Por lo que, el DRNA aclaró su posición en cuanto a estos terrenos mediante comunicación del 14 de noviembre del 2023 a la JP en la que aseguró que, en efecto, estos terrenos NO son parte de la Reserva por ser de naturaleza privada y que no existe una razón para haberse incluido dentro de la RNBBV. Además, personal del Municipio de Vieques ha manifestado que es interés del municipio devolver los terrenos al estado que tenían previo al Plan de Ordenación Territorial del Municipio.

En abril de 2023, varios miembros de la División de Planificación del DRNA, del municipio de Vieques, del Departamento de Justicia y de la Junta de Planificación, acordaron hacer un plan de trabajo para hacer una nueva mensura de los terrenos, que permita determinar el alcance real de las zonas de amortiguamiento. Este proceso permitiría de manera administrativa, corregir esto en los mapas de ordenación territorial del Municipio de Vieques y, como resultado, devolver la calificación de residencial turístico que poseía antes de la enmienda a la Reserva. El Municipio de Vieques es uno de los principales promotores de que se corrija el error ocasionado.

Es pertinente señalar que el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (2015), no se estableció como un instrumento para afectar derechos adquiridos. En el memorial de este documento se expone de manera expresa que:

“EL PLAN DE USO DE TERRENOS NO ES UN PLAN PARA:

- Sustituir o degradar los planes de ordenación municipales.
- **Alterar las calificaciones de suelo de los distintos instrumentos de planificación.**
- Congelar el desarrollo, sino que es un instrumento para promover valor y desarrollo sostenible.
- Meter a todo el mundo en una camisa de fuerza.
- Resolver los conflictos propios de la política de uso de suelo a nivel municipal enunciando la política pública del Estado.
- Quitar derechos a la ciudadanía.
- Anular las consultas de ubicación debidamente autorizadas y vigentes, sino que reconoce la vigencia de las consultas de ubicación irrespectivamente del suelo en el que se ubiquen.”<sup>3</sup>

Esto significa que en su implementación el Plan de Uso de Terrenos reconoce, en la clasificación de los terrenos, que los proyectos aprobados mediante consultas de ubicación que hayan iniciado la fase operacional para la obtención de los permisos

<sup>3</sup> Ver página 4 memorial PUT PR

correspondientes; o que se haya iniciado el proceso de construcción; o aquellas consultas de ubicación vigentes al momento de la adopción del Plan, pero que no se hayan reconocido en la clasificación de los terrenos, por no haber iniciado el proceso para la obtención de los permisos operacionales correspondientes, se mantendrán vigentes por el plazo de vigencia establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos.

De lo anteriormente expuesto, se desprende que la Junta cometió un error de carácter cartográfico, no perjudicial, al incluir dentro del límite de la RNBBV, los terrenos privados de la propiedad de la Corporación de Sun and Sand Development. Más aún, la ley y la Resolución emitida por la Junta de Planificación cuando se aprobó la RNBBV, excluye estos terrenos de la Reserva, y el DRNA reconoce que nunca los incluyó en el Plan de Manejo por ser de naturaleza privada<sup>4</sup>. Por los hechos y las disposiciones legales, procede que se corrijan los mapas y se califiquen estos terrenos cónsonos con la zonificación que le aplica y que se corrija el mapa del Plan de Uso de Terrenos (2015) para que esté refleje la corrección antes mencionada.

En atención a lo antes expuesto y en virtud de lo dispuesto en la Ley 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, la Junta de Planificación en su reunión del 20 de diciembre de 2023, **ACUERDA:** corregir y aclarar los lindes de la representación gráfica de todos los instrumentos de planificación que afecten terreno privado en la Reserva Natural de la Bahía Bioluminiscente de Vieques, según el derecho vigente. Esta corrección no se debe interpretar como una enmienda a dichos mapas o a la Resolución JP-PT-(PA)76-2 de 2008. Se aclara que se excluye y deja fuera de los mapas de delimitación de la Reserva Natural Bahía Bioluminiscente de Vieques los terrenos privados propiedad de Sun and Sand Development Corporation.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico hoy, 20 de diciembre de 2023.

**JULIO LASSÚS RUIZ, LLM, MP, PPL**  
Presidente

**REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL**  
Vicepresidenta

**JOSÉ DÍAZ-DÍAZ, MEM, BSIE**  
Miembro Asociado

**LEMUEL RIVERA RIVERA, BSEE, CAPM**  
Miembro Asociado

**CERTIFICO:** Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada el 20 de diciembre de 2023, y para conocimiento y uso general expido la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta.

En San Juan, Puerto Rico hoy **MAR 07 2024**

**EDGARDO VAZQUEZ RIVERA**  
Secretario

<sup>4</sup> Ver comunicación de 14 de noviembre de 2023 del DRNA que se incluye en esta Resolución