

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

24 de mayo de 2024

JP-2024-001

RESOLUCIÓN PARA ACLARAR PARTICULARES SOBRE APLICACIÓN MAPAS DE ZONAS DE INUNDACION FIRM Y ABFE DE ACUERDO CON LOS PARÁMETROS DEL REGLAMENTO SOBRE ÁREAS ESPECIALES DE PELIGRO A INUNDACIÓN (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚMERO 13) OCTAVA REVISIÓN

La Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, mejor conocida como *Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico*, faculta a la Junta de Planificación, entre otras, a adoptar reglamentos de planificación, así como cualesquiera otros reglamentos necesarios para cumplir con los propósitos de esta, como también a promulgar aquellos reglamentos autorizados a tenor con otras disposiciones legales. A tales efectos, la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, mejor conocida como *Ley para el Control de Edificios en Zonas Susceptibles a Inundaciones*, dispone que la Junta de Planificación es la agencia facultada para adoptar reglamentación y mapas para el control de edificaciones en las zonas susceptibles a inundaciones en Puerto Rico. Desde el 1978, Puerto Rico figura como la instrumentalidad designada del Programa Nacional del Seguro de Inundación (*NFIP*, por sus siglas en inglés) creado por el Congreso de los Estados Unidos de América mediante la Ley de Seguro de Inundación de 1 de agosto de 1968. El NFIP es administrado por la Agencia Federal sobre el Manejo de Emergencias (*FEMA*, por sus siglas en inglés). El 4 de diciembre de 2020, el Gobierno de Puerto Rico aprobó el Reglamento de Planificación Núm. 13 (octava revisión), con vigencia del día 9 de enero de 2021.

El pasado 29 de abril de 2024, la empresa Quantum Consulting Group y Coco Beach Development Corporation presentaron ante la Junta de Planificación una "Solicitud de Aclaración de Aplicación de Mapas de Zonas de Inundación". Quantum Consulting Group le solicita una aclaración de particulares a la Junta respecto a las Consultas de Ubicación autorizadas el: (i) 10 de junio de 1976, 1975-22-A412-JPU para un desarrollo hotelero, residencial y turístico en una finca de 816 cuerdas; y (ii) el 15 de noviembre de 2000, 1998-22-0911-JPU, para el desarrollo y el uso del área este del Plan Maestro de Coco Beach.

En apretada síntesis, Quantum interesa que la Junta mantenga, con respecto a los proyectos y áreas impactadas incluidas en el Plan Maestro de Coco Beach, los parámetros de desarrollo de la Zona AE, conforme establecidas en el Reglamento Núm. 13, versión séptima, vigente al momento de la aprobación de las consultas de ubicación y por ende, que no aplique las disposiciones del mapas FIRM para el desarrollo de la Zona AE, vigente al día de hoy. Es decir, se le solicita a la Junta de Planificación que realice una interpretación administrativa a los efectos de resolver si el Plan Maestro de Coco Beach deberá evaluarse conforme a la reglamentación vigente al momento de su aprobación o si por el contrario, se deberá evaluar a la luz de los nuevos mapas ABFE y de la reglamentación actual. En aras de evaluar la solicitud presentada por Quantum, entendemos necesario realizar un recuento del trasfondo histórico y el desarrollo del Plan Maestro de Coco Beach desde su aprobación en el 1975.

Coco Beach Development Corp., se ha dedicado por décadas a la planificación, desarrollo, construcción e implantación de los usos autorizados por la Junta de Planificación en el

denominado *Coco Beach Master Plan* descrito en la Consulta de Ubicación 1975-22-A412-JPU y sus enmiendas. A tales efectos, la consulta núm. 1975-22-A412-JPU autoriza el desarrollo hotelero, residencial y turístico en una finca de 816 cuerdas. Asimismo, la consulta núm. 1998-22-0911-JPU, autoriza el desarrollo y uso del área este del Plan Maestro para un desarrollo turístico residencial en Coco Beach en una finca de 186 cuerdas.

El 17 de diciembre de 2009, la Oficina de Gerencia de Permisos, (“OGPe”), (entonces conocida como la Administración de Reglamentos y Permisos, o “ARPE”), emitió Aprobación Para Desarrollo Preliminar para Coco Beach Resort-West Parcel. Dicha aprobación era para el desarrollo alterno que incluía la reorganización de los terrenos no afectando la cantidad de unidades anteriormente aprobadas o la cabida y creando la parcela H-2C. El 17 de septiembre de 2010, la Junta de Gobierno de la antigua Junta de Calidad Ambiental notificó el cumplimiento con la Enmienda de la Declaración de Impacto Ambiental Final (o “DIA-F”), JCA-75-0015 (JP), mediante la Resolución Núm. R-10-32-1.

La referida enmienda ambiental, añadió al proyecto la construcción de dos (2) bolsillos de playa en lugar de cuatro (4), la eliminación de los paseos tablados frente al Hotel Sol Meliá, la construcción de un muelle temporero de amarre “Finger-Pier”, la construcción de un embarcadero terrestre de botes “Dry-Stack” que fue reubicado a la parcela conocida como “La Marina” y la construcción de un área de servicios variados en la parcela G5A que incluirá establecimientos para ventas al detal.

El 6 de septiembre de 2019, la Junta emitió Resolución estableciendo que las consultas núm. 1975-22-A412-JPU y núm. 1998-22-0911-JPU estaban vigentes y a su vez, determinó que podían ser representadas como Plan Maestro para Coco Beach en cumplimiento con el Capítulo 7.2 del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios con vigencia del 7 de junio de 2019.

Para el 13 de marzo de 2020, la División de Evaluación y Cumplimiento Ambiental (“DECA”) de la OGPe, aprobó una petición de Determinación de Variación No Sustancial, eximiendo de trámite adicional a Coco Beach, como parte del proceso de planificación ambiental, y determinando que la Enmienda DIA-F JCA-75-0015 (JP) continuaba vigente e incorporando a la misma la variación propuesta. El 28 de mayo de 2020, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (“DRNA”), emitió su endoso (O-BD-CZM01-SJ-00806-02072019/CZ-2020-07090-001) para la reconstrucción de un revestimiento de rocas, la creación de un área de la playa artificial, mejoras al litoral costero de Punta Miquillo y la instalación de un parque acuático estacional.

El 18 de junio de 2020, la Junta de Planificación determinó que la Variación No Sustancial aprobada era consistente con el *Puerto Rico’s Coastal Zone Management Programa (PRCZMP* por sus siglas en inglés), para los proyectos propuestos y endosados por el DRNA. A su vez, el 6 de septiembre de 2020 la OGPe expidió el Permiso de Construcción relacionado con la Variación No Sustancial aprobada el 13 de marzo de 2020 por la DECA. Para el mismo mes, el 16 de septiembre de 2020, el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos (*USACE*, por sus siglas en inglés) emitió el Permiso del Departamento del *Army* para Variación No Sustancial incluyendo en el mismo la instalación del muelle flotante, el parque acuático flotante, el área de playa artificial y la reconstrucción del revestimiento de rocas.

El 29 de octubre de 2020 se expidió un Permiso Único Incidental Operacional para la Variación No Sustancial aprobada. El 21 de abril de 2024, OGPe emitió una Contestación a una Pre-Consulta Núm. 2024-566475-PCL-300442, en donde concluyó que la Determinación de Cumplimiento Ambiental DIA-F JCA-75-0015 (JP) bajo las Consultas de Ubicación 1975-22-A412-JPU y 1998-22-0911-JPU continuaban vigentes.

Evaluado el tracto procesal y administrativo de Coco Beach procedemos a realizar un análisis de la solicitud presentada junto a los documentos y evidencia documental que lo acompañan.

Se desprende de la solicitud presentada que, las áreas del proyecto donde ubicarán las unidades residenciales fueron rellenadas a través de los años en cumplimiento con el Reglamento Sobre Áreas Especiales de Peligro Inundación, vigente al momento de la aprobación de la Consulta, para cumplir con la elevación necesaria en la zona impactada. El desarrollo del *Coco Beach Master Plan* se ha estado realizando, siguiendo los parámetros de diseño y construcción establecidos en la consulta, el cumplimiento ambiental vigente y el Mapa FIRM 72000C0420J.

A tenor con lo anterior, el Reglamento Sobre Áreas Especiales de Peligro Inundación vigente dispone que se aplicará a las áreas especiales de peligro a inundación así adoptadas por la Junta de Planificación, y a las propiedades que ubiquen en éstas a toda persona, natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas y a los terrenos que, por su naturaleza topográfica, o por su localización respecto a un cuerpo de agua o que tenga historial de inundaciones o estén en peligro a inundación.

Surge del propio Reglamento Núm. 13 que, el propósito de crear las medidas de seguridad para reglamentar las edificaciones y el desarrollo de terrenos en las áreas declaradas como de peligro a inundación de manera que se limite o prohíban los desarrollos que sean peligrosos a la salud, seguridad y la propiedad cuando éstos propician el aumento en los niveles de inundación o velocidades de las aguas que resulten en aumento en la erosión y se requiera que desarrollos que sean vulnerables a inundaciones, incluyendo las facilidades que los sirven, sean protegidos contra inundaciones.

Destacamos la siguiente información, según detallada en la consulta y documentación presentada por Coco Beach:

- a. Las construcciones en curso fueron aprobadas tanto en la consulta de ubicación como en el cumplimiento ambiental bajo las condiciones de los mapas FIRMs vigentes.
- b. Los proyectos propuestos en el Plan Maestro de Coco Beach son compatibles con los desarrollos existentes (Hotel, Condo Hotel, Apartamentos, Club de Golf y Campo de Golf). Parte de los proyectos propuestos son facilidades recreativas y accesorias destinadas para los desarrollos ya existentes.
- c. No existen en la propiedad ubicaciones alternas para los proyectos propuestos.
- d. La construcción bajo los requisitos de Zona AE no resultará en un aumento en los niveles ni velocidades de las aguas de inundación estando el área a ser desarrollada en una Península propiedad de los mismos dueños y no colindando con terceros que puedan verse afectados.
- e. El proyecto no contempla la utilización de relleno para soportar las cargas estructurales de las edificaciones en la Zona VE.
- f. El proyecto no se encuentra en áreas de Cauce Mayor.
- g. No existen en la Península facilidades y/o infraestructura pública que pueda verse afectada y requiera inversión pública.

En nuestra jurisdicción, se encuentra meridianamente establecido que se brindará deferencia a las determinaciones de las agencias administrativas que estén sustentadas por el expediente administrativo. A esos efectos, el artículo 4.5 de la LPAUG, 3 L.P.R.A. § 9675, establece que “las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo”. Así, se acogió legislativamente la norma jurisprudencial de que, de ordinario, los tribunales no intervendrán con las determinaciones de hecho de un organismo administrativo si estas determinaciones éstas basadas en suficiente evidencia sustancial están basadas que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad. Rivera Concepción v. A.R.P.E., 152 D.P.R. 116 (2000); Metropolitana S.E. v. A.R.P.E., 138 D.P.R. 200, 213 (1995); Fac. C. Soc.

Aplicadas, Inc. v. C.E.S., 133 D.P.R. 521, 532 (1993); Henríquez v. Consejo Educación Superior, 120 D.P.R. 194, 210 (1987).

Habiendo evaluado el expediente administrativo, la consulta presentada junto a los documentos que la sustentan y el derecho aplicable, entendemos que, el nuevo Reglamento de Planificación Núm.13 es de aplicación prospectiva y que, a la luz de los hechos específicos que motivaron la consulta, no deben aplicar a las obras cobijadas por el *Coco Beach Master Plan*. A su vez, es forzoso concluir que las obras a realizarse en los terrenos objeto de las consultas de ubicación que motivan esta Resolución, se han realizado siguiendo los parámetros establecidos en el *Coco Beach Master Plan* y que tales proyectos han sido avalados por las agencias pertinentes según se han ido presentando. Así, no procede la aplicación retroactiva del nuevo Reglamento de Planificación Núm. 13 a las Consultas de Ubicación 1975-22-A412-JPU y 1998-22-0911-JPU, siempre y cuando el proponente no haga variaciones sustanciales que desvíen lo aprobado en las antes mencionadas consultas sin la debida aprobación de las agencias pertinentes. **Se apercibe que, la determinación aquí tomada se hace en virtud de la evidencia presentada y el expediente administrativo, de surgir evidencia nueva y/o de surgir algún cambio significativo que altere lo resuelto en las Consultas o Permisos aprobados, la Junta se reserva el derecho de evaluar nuevamente lo aquí resuelto.**

ADOPTADA en San Juan, Puerto Rico hoy, 24 de mayo de 2024.

JULIO LASSÚS RUIZ, LLM, MP, PPL
Presidente

REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL
Vicepresidenta

JOSÉ DÍAZ DÍAZ, MEM, BSIE
Miembro Asociado

CERTIFICO: ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico, hoy JUL - 9 2024

EDGARDO VAZQUEZ RIVERA
Secretario