

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

13 de diciembre de 2024.

RESOLUCIÓN JP-2024-007

RESOLUCIÓN NON-PRO-TUNC

OPINIÓN LEGAL SOBRE SOLICITUD DE CORRECCIÓN CARTOGRÁFICA,  
PRESENTADA POR ECO PROPERTIES INC.

El pasado 15 de julio de 2024, se recibió en la Junta de Planificación (JP) una comunicación de ECO PROPERTIES INC. por conducto de Héctor Gonzalez Rosario solicitando que se corrija el Mapa del Plan de Uso de Terreno en el Municipio de Arecibo, específicamente en la parcela identificada con número de catastro 030-000-008-08. Se refiere esta comunicación a la Oficina de Asuntos Legales de la Junta de Planificación, para el análisis y recomendación que en derecho proceda.

ANÁLISIS

La Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", (en adelante Ley Núm. 161) en su Capítulo II, dispuso sobre la preparación de un Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (en adelante Reglamento Conjunto) el cual sería promulgado por la Junta de Planificación de Puerto Rico (en adelante la Junta), el cual, entre otros, establecería los procedimientos y parámetros a seguir para la evaluación y expedición de Determinaciones Finales, Permisos y Recomendaciones relacionados a Obras de Construcción y Uso de Terrenos. Dentro de sus facultades están las de interpretar y aclarar asuntos bajo su jurisdicción y autoridad, incluyendo las disposiciones del Reglamento Conjunto.

A la luz de este mandato de ley, la Junta puede interpretar y ejecutar el poder delegado según dispone la ley en aras de aclarar y corregir los posibles conflictos o controversias surgidas en la aplicación de sus estatutos o corregir errores de derecho o de hecho según sea el caso. Sin embargo, cónsono con el ejercicio del poder delegado a la Junta de Planificación para reglamentar los aspectos de la zonificación en la Isla, y para que dicha facultad sea ejercida de forma válida y que no esté 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.

Por su parte, la Ley Núm. 550 del 3 de octubre de 2004, según enmendada, mejor conocida como, "Ley para el Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", en adelante Ley 550-2004, ordenó a la JP a preparar y desarrollar El Plan de Usos de Terrenos. Dicha Ley estableció el proceso a llevarse a cabo para la elaboración del Mapa de Puerto Rico sobre el Plan de Usos de Terrenos. En lo pertinente dispuso en el artículo 6.

"El Plan consistirá en el instrumento de planificación principal que regirá la política pública del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con relación al uso de los terrenos, el desarrollo y la conservación de los recursos naturales.

La Oficina del Plan de Uso de Terrenos podrá utilizar las estrategias, medidas e instrumentos necesarios para elaborar un verdadero Plan que recoja las necesidades a largo plazo de la ciudadanía, entre las cuales se encontrará:

- 
- f) Utilizar la legislación, programas e instrumentos de planificación existentes como guías básicas y recursos informativos para la elaboración de este Plan.
- 
- j) Recomendar un sistema de clasificación de terrenos y de zonificación uniforme que pueda ser implantado tanto por la Junta de Planificación como por los Municipios a los que se le hayan transferido competencias sobre la Ordenación Territorial de conformidad con la mencionada Ley de Municipios Autónomos, según enmendada."

De igual forma el artículo 8 de la Ley 550-2004, establece todo lo que va a llevarse a cabo durante la primera etapa del Plan de Uso de Terrenos. En lo pertinente este artículo dispuso:

"Durante esta etapa se realizarán las siguientes tareas:

- d. La Junta de Planificación hará accesible al público en general a través de su página de Internet los mapas de terrenos que estén disponibles de todo Puerto Rico.
- f. Todas las agencias, departamentos, municipios, corporaciones e instrumentalidades públicas proveerán a la Junta de Planificación, de manera digital o mediante acceso directo a sus bancos de datos, los datos o mapas que tengan disponibles cuya información permita planificar a largo plazo la ubicación de los terrenos agrícolas; los recursos naturales; la infraestructura vial, eléctrica, y de acueductos y alcantarillados; las reservas naturales o áreas con prioridad de conservación; las áreas de riesgos naturales; entre otros que sean de importancia según lo establecido en esta Ley. Estas agencias serán responsables de la calidad y certeza de tales datos o mapas, además de que serán responsables de actualizar la información, según le sea requerido por las leyes y reglamentos aplicables, o a petición de la Junta de Planificación.
- g. La Oficina del Plan de Uso de Terrenos realizará una clasificación y delimitación preliminar de todos los terrenos en Puerto Rico, tomando en consideración lo establecido por los planes de ordenamiento territorial vigentes."

A la luz de lo anterior, aun cuando la Junta de Planificación es el organismo con la facultad en ley para hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, esta facultad debe ser ejercida, de forma que no lo ejerza excediendo el poder otorgado por su ley habilitadora o interpretando sus leyes o reglamentos de tal manera que resulte en una violación a la justicia y a los derechos ciudadanos, sus actos no pueden realizarse a espaldas de sus propias leyes y reglamentos. Según el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido, "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". 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, 148 D.P.R. 70 (1999).

El reconocimiento de parte de la Agencia sobre el error en su Mapa, es un error que refleja una actuación evidentemente en contra de las leyes y las políticas públicas esbozadas en nuestra ley orgánica y las leyes que aplican a las políticas públicas tanto estatales, así como el nuevo Código Municipal. Por lo tanto, la JP debe en función de este reconocimiento del error en el Mapa de Plan de usos de Terrenos debe actuar de manera que corrija y evite una expropiación reglamentaria, acción que está prohibida en nuestra jurisdicción.

En el caso resuelto por nuestro Tribunal Supremo 189 D.P.R. 315 *Rivera Padilla et al. v. OAT, Gladys Rivera Padilla y Otras Recurridas v. Directora Administrativa de los Tribunales*, Peticionaria, este honorable cuerpo discute ampliamente la doctrina del error administrativo el cual de manera consistentes en aseverar que, como norma general, un error administrativo no crea un estado de Derecho que obligue a un cuerpo administrativo ni impida su corrección. González v. E.I.A., 167 D.P.R. 400, 413 (2006); Santiago Deplet v. Depto. de la Familia, 153 D.P.R. 208, 218 (2001); Magriz v. Empresas Nativas, 146 D.P.R. 63, 71 (1997); Franco v. Mun. de Cidra, 113 D.P.R. 260, 262 (1982). Sin embargo, es preciso tener presente que esta norma no aplica de forma automática ante su mera invocación. Más bien, y según lo hemos intimado en el pasado, esta doctrina sólo es aplicable en aquellos casos en los cuales la agencia cometa una actuación que sea incorrecta, ilegal o ultra vires. Véanse: González v. E.I.A., supra, págs. 417-418; Camacho Torres v. Adm. para el Adiestramiento de Futuros Empresarios, 168 D.P.R. 66, 95 (2006); Magriz v. Empresas Nativas, supra, pág. 71.

Lo particularmente importante de 189 D.P.R. 315 *Rivera Padilla et al. v. OAT*, supra, es que el Tribunal hizo un breve recuento de las diferentes circunstancias, en las cuales determino que el cuerpo administrativo incurrió en un error compatible con la doctrina de error administrativo.

A la luz de su recuento el Tribunal concluye que no cabe hablar de la corrección de un error administrativo y de sus consecuencias legales si no se establece que la agencia en controversia ha procedido de forma contraria a nuestro ordenamiento legal. En otras palabras, la doctrina del error administrativo sólo queda activada ante un acto anterior de la agencia que pueda ser caracterizado como ultra vires, incorrecto o ilegal. (énfasis suplido)

Ciertamente en el caso 203 D.P.R. 596 *Sierra Club et al. v. Jta. Planificación*, el Tribunal se expresó con relación a la aprobación o derogación de un reglamento, y no aplico esta norma de error administrativo. Este es caso al que nos referimos como el caso de las reservas. E sta decisión puede traer confusión, sin embargo, es fácilmente distinguible la norma que se establece en este caso y la doctrina de error administrativo, en este asunto no se alega una actuación basada en un error reglamentario si no que se derogo un reglamento, y no se siguió el proceso que establece la Ley de Procedimiento Administrativos Uniforme. En la situación de autos podemos ver que la acción que se somete como error responde a una acción anterior de la Junta y otras agencias provocando el error perjudicial que debemos corregir.

Como consecuencia las acciones de la JP, al ejecutar las políticas públicas que administra y sus reglamentos deben fundamentarse en la ley y las políticas públicas que nos rigen en cumplimiento con las disposiciones de su ley habilitadora. Toda agencia debe cumplir con las disposiciones de su ley al embarcarse en un procedimiento de reglamentación si pretende que sus reglas tengan efecto y fuerza de ley contra terceros. No hay nada que avale la decisión de una agencia administrativa de reemplazar el esquema regulador de dicha ley por un procedimiento de su propia invención. La mera aprobación de esta clasificación, fundamentada en un error de una agencia que obvia los derechos propietarios de rango constitucional, no es suficiente para que sea vinculante y obligatorio de manera permanente. No debe haber duda de que este error en el mapa del Plan de Uso de Terrenos actual del Municipio de Arecibo no tiene ningún efecto vinculante ni ha creado ningún derecho adverso a la propiedad.

Por otro lado, el corregir el Mapa del Plan de Uso de Terrenos, que por error en el parcelario del CRIM se identificó una parcela clasificando el terreno como Suelo Rústico Especialmente Protegido - Agrícola, limitando todo uso productivo de la parcela causando una expropiación reglamentaria. Además, en virtud del Plan de Usos de Terrenos vigente permite corregir los mapas, siempre que sea para reconocer áreas, sectores o comunidades desarrolladas que se demuestre existían previo a la adopción de dichos mapas. Este mecanismo dispuesto en el reglamento se fundamenta en esta doctrina de error administrativo y le reconoce a la JP la

autoridad para poder hacer las correcciones pertinentes a iniciativa de terceros o motu proprio.

### HISTORIAL DEL PREDIO

Es pertinente aclarar el tracto del predio de terrenos afectados por la regulación.

1. El Predio de terreno objeto de esta solicitud en el mapa de Zonificación de Arecibo de 1981, tenía la Calificación de R-1, este mapa histórico más reciente obtenido por el GIS.
2. Para dicho año dicho predio no se encontraba clasificado, pero ya contaba con una calificación residencial. Consistente con la que tiene en la actualidad.
3. ECO PROPERTIES INC., es dueña de un predio de terreno, cuyo número de catastro es 030-000-008-08. El solar fue adquirido por esta compañía de ROCALUBE DEVELOPMENT CORP. en el año 2022.
4. El solar 030-000-008-08 está calificado en el año 2020 como Residencial Intermedio (R-1), esta fue adoptada por la resolución de la Junta de Planificación JP-PT-06 el 17 de diciembre de 2020 y luego aprobada por el Gobernador en la OE-2020-1000 el 30 de diciembre de 2020.
5. Desafortunadamente, el parcelario utilizado para el Plan de Uso de Terrenos no dibujó fielmente la mensura de la parcela que la Junta de Planificación ya había calificado por eso se muestra una distorsión de escala y forma.
6. Debido a la distorsión antes descrita en la parcela creada por la Junta de Planificación a pesar de haber ya estado calificado como Residencial Intermedio (R-1) no está acorde el Mapa del Plan de Uso de Terrenos. Estableciendo una clasificación de SREP-A, en vez de tener una clasificación de SRC como los predios que colindan a esta y tiene la misma calificación. Creando así una un impedimento en el terreno en el cual el proponente se le está impidiendo el desarrollo de su terreno.
7. Ahora se requiere corregir cartográficamente los límites y la clasificación del Mapa del Plan de Uso de Terrenos para no menoscabar los derechos adquiridos de ECO PROPERTIES INC.; para reconocer los límites reales de los sectores desarrollados previo al PRAPREC y porque el DRNA ha determinado que dentro del solar de ECO PROPERTIES INC., no hay elementos físicos que justifiquen la aplicación de una clasificación SREP-A dentro del solar de ECO PROPERTIES INC

### CONCLUSION Y RECOMENDACIÓN

Luego de analizar el expediente sometido por los proponentes ECO PROPERTIES INC., encontramos que la acción de la Junta al clasificar los suelos a base de un error en la cartografía. Constituye un error en la reglamentación que no produce ningún efecto jurídico y como se refleja del historial del predio, este error que fue inducido por los mapas incorrectos del parcelario del CRIM, no es cónsono con la realidad catastral, la descripción registral, ni está afectada por las disposiciones o normas del Departamento de Recursos Naturales.

Siendo esto una acción ultra vires que no genera ninguna obligación o derecho según dispone la doctrina de error administrativo dispuesta por nuestro Tribunal Supremo.

Como cuestión de derecho estas, las agencias antes mencionadas han reconocido y corregido el error en sus expedientes para reflejar el estado de derecho correcto. Estas agencias también utilizaron su autoridad para corregir esta situación de manera administrativa.

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 13 de diciembre de 2024, **ACUERDA:** corregir el mapa y la representación geográfica del mapa de Arecibo que obra en

nuestros expedientes de manera que la información expuesta sea la correcta y no produzca o induzca a error en la toma de decisiones de terceros.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico hoy, 15 de diciembre de 2024.

JULIO LASSÚS RUIZ, LLM, MP, PPL

Presidente

REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL

Miembro Asociado

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 la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada 12 de diciembre de 2024 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 18 2025**


Edgardo Vázquez Rivera

Secretario



Fuente: Junta de Planificación - CRIM

Fansoca\_E 9/20/2024 SPCS PR & VI NAD83

 <p><b>JUNTA DE PLANIFICACIÓN</b> MUNICIPIO DE ARECIBO</p> <p>MAPA CERTIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN MUNICIPIO DE ARECIBO</p>	<p><b>Leyenda:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Red Vial Primaria</li> <li><span style="color: red;">—</span> Red Vial</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Límite de Municipio</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Límite Barrio</li> <li><span style="border: 1px solid gray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Parcelario</li> </ul> <p><b>Distrito de Calificación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #f4a460; border: 1px solid gray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> R-I - Residencial Intermedio</li> </ul> <p><b>Distrito de Calificación Sobrepuesto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid gray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Área Planificación Especial del Carso</li> <li><span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid gray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Área Planificación Especial Restringida del Carso</li> <li><span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid gray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Buffer de 50 mts.</li> </ul>	<p>Certificación: 2025-06-0010-JPC-ZC Catastro: 030-000-008-08 Mapa: Mapa Calificación de Suelo Arecibo</p> <p>Calificación PT: R-I - Residencial Intermedio (100%) Resolución: JP-PT-06 Vigencia: 30 de Diciembre de 2020</p> <p>Clasificación PT: SRC - Suelo Rústico Común (100 %) Resolución: JP-2024-007 Vigencia: 30 de Diciembre de 2024</p> <p>Clasificación PUT: SREP-A - Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola (100 %) Resolución: PUT-2014 Vigencia: 30 de Noviembre de 2015</p> <p>Calificación Sobrepuesta: Área Planificación Especial del Carso (100%) Resolución: JP-CARSO Vigencia: 4 de Julio de 2014</p>
---	--	--