

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE
PANEL ESPECIAL

SOCIAL HOUSING FOR
ALL, INC.

Recurrente

v.

JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Recurrida

KLRA201400576

REVISIÓN
ADMINISTRATIVA
procedente de la
Junta de
Planificación

Caso Núm.:
2012-071080-CUB-
19103

Sobre: Consulta
de Ubicación de
Proyecto
Residencial
Unifamiliar de
Interés Social

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Coll Martí, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Lebrón Nieves

Coll Martí, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de enero de 2014.

Comparece Social Housing For All, Inc. (parte recurrente o Social Housing) y nos solicita que revisemos una Resolución emitida el 29 de abril de 2014 y notificada el 20 de mayo de 2014. Mediante la aludida determinación, la Junta de Planificación, denegó la consulta de ubicación número 2012-071080-CUB-19103. Por los fundamentos que discutiremos, se confirma la Resolución recurrida.

Veamos los hechos.

I

El 12 de octubre de 2012 Social Housing, por conducto del Arq. Eugenio Alemañy Álvarez, presentó ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) una solicitud de consulta de ubicación (2012-071080-CUB-19103) para el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar de interés social a construirse en la Calle Luna, Barrio Carenero del municipio de Guánica. El proyecto residencial objeto de la consulta de ubicación se conoce como Urbanización María Antonia II, cuenta con una cabida superficial de 29.9854 cuerdas separadas en dos (2) fincas. La finca identificada como Predio A tiene una cabida de 14.5574 cuerdas y la finca identificada como Predio B tiene una cabida de 15.4280 cuerdas de terreno. Dichos terrenos fueron adquiridos el 25 de enero de 2011 mediante una escritura de compraventa y segregación entre la Autoridad de Tierras de Puerto Rico y Social Housing. Previo a la compraventa, la Autoridad de Tierras presentó ante la Junta de Planificación la consulta de transacción número 2009-59-0231-JGT, para la segregación y venta de los aludidos predios de terreno. En atención a la consulta de transacción, el 11 de febrero de 2010 la Junta de Planificación emitió una Resolución mediante la que autorizó la venta de los terrenos. Es preciso puntualizar que en ese momento, los terrenos estaban calificados como UR (terrenos urbanizables) según el Mapa de Calificación de Guánica vigente a esa fecha. Sin embargo, la Junta de Planificación en su resolución señaló que no estaba pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos y que la acción tomada sobre

la consulta no constituía una aprobación de proyecto alguno en las parcelas objeto de la consulta de transacción. Dicha determinación fue notificada el 31 de marzo de 2010.

Así las cosas, el 13 de abril de 2010 la Junta de Planificación emitió la Resolución JP-PT-59-1, mediante la que adoptó el Plan Territorial del Municipio de Guánica, el cual fue aprobado por el entonces Gobernador de Puerto Rico, Luis Fortuño, mediante la Orden Ejecutiva, OE-2010-025. De modo que, de acuerdo al Mapa de Calificación y Clasificación de Suelos del Plan Territorial de Guánica, los predios objetos de la consulta de ubicación en controversia están comprendidos dentro de un Distrito de Calificación AP (Agrícola Productivo) y clasificado como SREP (Suelo Rústico Especialmente Protegido). Como mencionamos anteriormente, el 25 de enero de 2011 se perfeccionó el negocio jurídico mediante el que Social Housing adquirió las aludidas parcelas de terreno.

Acaecidas varias incidencias procesales, el 3 de julio de 2013 se publicó en el Periódico Primera Hora, el aviso de vista pública a celebrarse el 19 de julio de 2013. Surge del expediente apelativo que a la vista compareció el Arq. Alemañy Álvarez y varios vecinos del sector. Así las cosas, el 8 de octubre de 2013, la Oficial Examinadora de la OGPe emitió el Informe de la Vista en el que recomendó que no se aprobara la consulta de ubicación solicitada. La Oficial Examinadora expresó que “[e]l uso propuesto no se permite ministerialmente en el distrito que ubica la propiedad. Tampoco se contempla su autorización mediante el mecanismo de excepción”.

Surge del expediente que el 4 de febrero de 2014 el Municipio de Guánica, por conducto de su Alcalde, endosó el cambio de calificación y el proyecto propuesto por la consulta de ubicación, “siempre y cuando el mismo cuente con la aprobación y/o endoso del Departamento de Agricultura o de las agencias concernidas y que cumpla además con las leyes y reglamentos estatales aplicables”.

Luego de varias incidencias procesales, la OGPe transfirió el caso de epígrafe a la Junta de Planificación, conforme a las disposiciones de la Ley 151-2013, que enmendó la Ley 161-2009, la cual le otorgó a la Junta la facultad para evaluar y adjudicar las consultas de ubicación que eran atendidas por la OGPe. Ante ello, el 29 de abril de 2014, la Junta de Planificación emitió la Resolución recurrida en la que denegó la consulta de ubicación número 2012-071080-CUB-19103. Mediante la aludida determinación, la Junta determinó que “no es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto”, debido a que “la propuesta ubica en un predio clasificado SREP y calificado AP, por lo que es contrario a las disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos y al Plan Territorial del Municipio de Guánica”.

Inconforme con la aludida determinación, Social Housing presentó el recurso que nos ocupa y señala los siguientes errores:

Erró la Junta de Planificación al no aquilatar la prueba que obra en el expediente del caso y la que se sometió en la vista pública celebrada por la OGPe.

Erró la Junta de Planificación al no tomar en cuenta que el Departamento de Agricultura endosó la venta de los terrenos

a la Recurrente y la autorización que la propia Junta dio para la misma.

II

A. Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81-1991, según enmendada.

Mediante la Ley de Municipios Autónomos, Ley 81-1991, según enmendada, 21 LPRA sec. 4001 y ss., la Asamblea Legislativa le otorgó a los municipios un mayor grado de autonomía y de gobierno propio mediante instrumentos administrativos y fiscales nuevos. Igualmente, la legislación le proveyó a estos las herramientas financieras y aquellas facultades necesarias para que asumieran una función central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, 810-811 (2012), citando a *Mun. de San Juan v. Banco Gub. Fomento*, 140 DPR 873, 885 (1996). Para ello, mediante la referida legislación, el Gobierno Central le transfirió a los municipios ciertas facultades que al momento de la aprobación de la antes citada legislación tenía la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe), para que fuesen los propios municipios quienes asumieran competencia sobre los asuntos de ordenación territorial. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, *supra* pág. 812. Conforme a ello, las facultades que el gobierno central le transfiriese al municipio tendrían que ser ejercidas por éste último de manera cónsona con la legislación, reglamentación y política pública aplicable, incluyendo la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

Unlimited v. Mun. de Guaynabo, 183 DPR 947, 964 (2011). De modo que, por virtud de la Ley de Municipios Autónomos, se autorizó a los mismos a que establecieran la política pública, estrategias y planes dirigidos a ordenar su territorio y a la conservación de sus recursos, con el propósito de alcanzar un desarrollo óptimo de los suelos que forman parte de su demarcación territorial. Art. 2.004 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 LPRA sec. 4054(h).

Pertinente a la controversia que nos ocupa, la Ley 81-1991 autorizó a los municipios a adoptar Planes de Ordenación Territorial para organizar y disponer el uso del suelo dentro de los límites territoriales, con el propósito de promover el desarrollo social y económico de la población. Por consiguiente, los planes de ordenación promueven un mejor uso de los suelos y propician mejorar la calidad de vida de sus habitantes presentes y futuros. Art. 13.001 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 LPRA sec. 4601. El Art. 13.008 de la antes citada legislación establece que los Planes de Ordenación Territorial serán elaborados y revisados por el municipio con la colaboración de la Junta de Planificación. (21 LPRA sec. 4606). El Art. 13.005 establece que el Plan Territorial será un instrumento de ordenación integral y estratégico de la totalidad del territorio municipal y abarcará, al menos, un municipio. El Plan definirá los elementos fundamentales de tal ordenación y establecerá el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo de su vigencia. Una de sus funciones será dividir la totalidad del suelo municipal en tres (3) categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. Esta clasificación se utilizará

para disponer la ordenación de los usos y las estructuras en estos suelos. La designación de suelo urbanizable, si alguna, se hará de acuerdo a la determinación del plan sobre la demanda por suelo urbano. **Una vez el Plan Territorial entre en vigor, toda decisión sobre el uso del suelo se hará en conformidad con el mismo.** El precitado Artículo define el concepto de suelo rústico especialmente protegido como “aquel no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial, y que por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, recursos naturales u otros atributos, **se identifica como un terreno que nunca deberá utilizarse como suelo urbano.** La Ley 81-1991 establece que para convertir suelo rústico en suelo urbano se requiere que se revise el Plan Territorial. 21 LPRA sec. 4606. Asimismo, el Art 13.008 dispone que los Planes de Ordenación podrán revisarse parcialmente, por lo que es requisito la celebración de vistas públicas en el municipio. 21 LPRA sec. 4606.

B. La Junta de Planificación y el mecanismo de consulta de ubicación

La Junta de Planificación fue creada por virtud de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, conocida como “Ley Orgánica de la Junta de Planificación”, 23 LPRA sec. 62 y ss. El propósito principal de la Junta era guiar el desarrollo integral y coordinado de Puerto Rico, velando a su vez por la adecuada utilización de nuestros terrenos y recursos naturales. 23 LPRA sec. 62c.; *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos*, 186 DPR 1033, 1045 (2012). Para ello, la Junta poseía amplios poderes para clasificar y designar los terrenos en zonas y distritos, así como

para establecer las normas que guiaban su uso y desarrollo. *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos, supra*, pág. 1045. La Junta también tenía la facultad de “dispensar el cumplimiento de uno o varios requisitos reglamentarios para lograr la utilización óptima de los terrenos, encaminando un desarrollo urbano compacto”. *Id.*, 23 LPRA sec. 62j(7).

La consulta de ubicación es un instrumento de planificación mediante el cual la Junta evaluaba, consideraba y autorizaba o denegaba una propuesta sobre el uso de un terreno particular. *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70, 85 (1999); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64 (1998). Mediante la consulta de ubicación, “se autoriza el uso particular de un terreno cuyo uso propuesto no era permitido ministerialmente por la reglamentación aplicable, pero que las disposiciones reglamentarias proveían para que fuera considerado”. *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos, supra*, pág. 1045. La Junta tenía gran discreción a la hora de evaluar y aprobar una consulta de ubicación, no obstante, no se trataba de un cheque en blanco, ya que estaba sujeto a los requisitos y normas impuestos por la ley. *T-Jac, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, *supra*. Al ejercer su discreción, la Junta no podía obviar sus propios estatutos en cuanto a los usos de terrenos. *Id.*

C. Ley para la Reforma del Proceso de Permisos y Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos

El 1 de diciembre de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 161-2009, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos*, 23 LPRA sec. 9011 y ss. La Ley 161-2009 fue creada para

establecer el marco legal y administrativo que regiría la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos de uso y de construcción y desarrollo de terrenos por parte del Gobierno de Puerto Rico. *Horizon Media Corp. v. Junta Revisora* 2014 TSPR 83, 191 DPR ____ (2014). Esta legislación derogó en su totalidad la Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe), Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975 y enmendó varios artículos relacionados con la creación de reglamentos y concesión de permisos de las leyes de Puerto Rico. En su Exposición de Motivos, la Ley 161-2009, supra, establece que el propósito de la ley es agilizar y simplificar los procesos para la concesión de permisos. De esta forma, se creó un nuevo sistema integral con el propósito de evitar dilaciones innecesarias y costosas en el proceso de la concesión de permisos.

Cónsono con ello, mediante la citada legislación la Asamblea Legislativa creó una serie de organismos encargados de los diversos aspectos del proceso de permisos. En primer lugar, la ley establece que la OGPe estaría encargada de emitir determinaciones finales y permisos, licencias, consultas de ubicación, inspecciones, certificaciones y cualquier otro trámite que sea necesario.

Posteriormente, mediante la Ley 151-2013 se enmendó la Ley 161, supra, con el propósito de reestructurar el modelo de concesión de permisos. A esos efectos, la Ley 151-2013 eliminó la Oficina del Inspector General de Permisos, la Junta Adjudicativa y la Junta Revisora y le concedió facultades adicionales al Director Ejecutivo de la OGPe. Al eliminarse la Junta Adjudicativa, se le concedió al Director

Ejecutivo de la OGPe la potestad de adjudicar las determinaciones discrecionales facultadas por la Ley 161, según enmendada. Asimismo, mediante esta enmienda se le devolvió a la Junta de Planificación las consultas de ubicación que evaluaba la Junta Adjudicativa de la OGPe.

Por otro lado, en virtud de la Ley 161-2009, la Junta de Planificación aprobó el Reglamento Núm. 7951, según enmendado, conocido como el “Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos” (Reglamento Conjunto). Es importante puntualizar que el municipio de Guánica adoptó el precitado cuerpo reglamentario como su reglamento para atender las controversias sobre los usos de los terrenos del municipio.

En el Capítulo 4 inciso 126 se define el concepto de consulta de terrenos y ubicación como el “[p]rocedimiento de recalificación mediante el cual se toma una determinación final de carácter discrecional, que nunca podrá ser considerada como un permiso, sobre:

- a. propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que sean consideradas por la Junta
- b. Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos;
- c. proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumplen con el uso permitido en el distrito;
- d. proyectos en los que se propone un desarrollo en un solar con mayor o menor cabida a la establecida y que no pueda considerarse mediante una variación en construcción;
- e. propuestos usos de terrenos de carácter regional que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81, supra y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24);

- f. propuestos usos de terrenos que por su naturaleza o intensidad requieren una ubicación especial o particular para atender situaciones especiales, tales como proyectos industriales pesados como procesamiento de material de corteza terrestre, estaciones de trasbordo o de disposición final de desperdicios sólidos, entre otros, pero que en ningún caso se consideran proyectos suprarregionales;
- g. propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que no han sido contemplados en los Reglamentos de Planificación;
- h. toda mejora pública no inscrita en el Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA), excepto las transacciones públicas y aquéllas que se declaran exentas mediante resolución por la Junta de Planificación.

No existe controversia en torno a que los predios objeto de la consulta de ubicación están comprendidos dentro de un Distrito de Calificación AP (Agrícola Productivo) y clasificado como SREP (Suelo Rústico Especialmente Protegido), según el Mapa de Calificación y Clasificación de Suelos del Plan Territorial de Guánica. El Reglamento Conjunto establece el propósito de los Distritos catalogados como Agrícola Productivo (AP), en específico, la Sección 19.22.1 dispone:

Este distrito agrícola compuesto por terrenos cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el País, incluye terrenos no urbanos ni desarrollados, llanos o semi-llanos, mecanizables, con facilidades de riego o disponibilidad para ello o que por su condición natural no requieran riego; además, incluye aquellos que puedan ser mejorados de forma tal que los hagan aptos para uso agrícola productivo y con Clase de Capacidad Productiva de los Suelos del I al IV, según clasificados en el catastro de suelos del Servicio de Conservación de Recursos Naturales del Departamento de Agricultura Federal.

Igualmente, la Sección 19.22.2 establece los Usos permitidos de los Distritos AP, los cuales tendrán que ser compatibles con el propósito antes mencionado y con las disposiciones del Reglamento Conjunto.

Los usos permitidos son:

- a. Usos agrícolas, agropecuarios y agroindustriales, independientemente de la intensidad.

- b. Usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como un uso principal de la finca, que incluya entre otros empaque, almacenaje y venta de los productos cosechados en la finca o fincas vecinas. La carne no se considerará como un producto cosechado en la finca.
- c. Elaboración de productos cultivados en la finca, como jugos, conservas, congelados y otros similares. El área del edificio no excederá de 75 metros cuadrados. Podrá autorizarse un espacio mayor con la recomendación favorable del Departamento de Agricultura.
- d. Molinos Eólicos (molinos de viento)
- e. Molinos para granos cosechados en la finca o fincas vecinas.
- f. Una vivienda de una (1) familia por finca.
- g. Otros usos vía consulta de ubicación o de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 26(*Excepciones*).

Por último, la Regla 28.1 del Reglamento Conjunto provee el mecanismo de variación en uso. En específico, el promovente de la variación debe demostrar que ninguno de los usos permitidos en el distrito de calificación es factible desde el punto de vista físico o económico. Asimismo, la Junta debe evaluar que la variación no afecte adversamente:

1. La disponibilidad de infraestructura.
2. El contexto en el que ubica.
3. El ambiente del vecindario.
4. La seguridad y tranquilidad de los vecinos.
5. El uso propuesto beneficia al vecindario.
6. El uso para el cual se solicita la variación está permitido por las disposiciones del Capítulo 30 del Tomo V sobre Zonas Escolares de este Reglamento.

Con la variación solamente se autoriza un uso prohibido por las restricciones propias de un distrito, sin sacrificar su compatibilidad con los propósitos de dicho distrito, mientras que la rezonificación altera el

propósito de la zona con la asignación de una calificación distinta. No obstante, la magnitud de la variación solicitada es un elemento a considerar, así como el efecto adverso que podría tener la concesión sobre el ambiente de la calle y la seguridad y tranquilidad de los vecinos, entre otros. *Borschow Hosp. v. Jta. de Planificación*, 177 DPR 545 (2009).

D. Estándar de Revisión

Sabido es que las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, y mejor conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), 3 LPRA sec. 2101 y ss., serán aplicables a aquellas órdenes, resoluciones y providencias adjudicativas finales dictadas por agencias o funcionarios adjudicativos que serán revisadas por el Tribunal de Apelaciones mediante Recurso de Revisión. 3 LPRA sec. 2171. El Tribunal Supremo de Puerto Rico, reiteradamente ha resuelto que las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial. Esta deferencia se debe a que son ellas las que cuentan con el conocimiento experto y con la experiencia especializada de los asuntos que les son encomendados. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003).

Si el tribunal no se encuentra ante alguna de estas situaciones, aunque exista más de una interpretación razonable de los hechos, debe sostener la que seleccionó la agencia encargada. “La cuestión es si la determinación de la agencia es razonable y no si la agencia logró la

determinación correcta del hecho o de los hechos”. Demetrio Fernández Quiñonez, Derecho Administrativo Uniforme, Bogotá, Colombia, 2da. Ed. 2001, pág. 543.

Ahora bien, según lo dispone la Sección 4.5 de la LPAU, las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal. La razón detrás de la disposición es que los tribunales gozan de peritaje en cuanto a las cuestiones legales, por lo cual no se adelanta ningún fin público al darle deferencia a la agencia en cuanto a este aspecto. *San Antonio Maritime v. P.R. Cement CO.*, 153 DPR 374 (2001). No obstante lo anterior, no quiere esto decir que los tribunales deben descartar livianamente las conclusiones de derecho hechas por las agencias administrativas. La jurisprudencia del Tribunal Supremo tiende a señalar que los tribunales deben dar gran peso y deferencia a las aplicaciones e interpretaciones que hagan las agencias con respecto a las leyes y reglamentos que estas administran. Ello, debido a que por tratarse de áreas de derecho que manejan a diario, las agencias administrativas desarrollan un conocimiento especializado al respecto que no debe ser menospreciado. *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70 (2000).

Luego de discutido el derecho aplicable, nos encontramos en posición de resolver.

III

En esencia, la controversia principal del caso ante nuestra consideración gira en torno a si la Junta de Planificación incidió al

denegar la consulta de ubicación de un proyecto residencial en el municipio de Guánica. Social Housing aduce que la Junta de Planificación erró al no aquilatar la prueba que obraba en el expediente administrativo y al no tomar en cuenta su determinación del 11 de febrero de 2010 en el caso número 2009-59-0231-JGT, mediante la que autorizó una consulta de transacción para la venta de los terrenos objeto de la presente controversia. Igualmente, la parte recurrente arguye que la Junta de Planificación no tomó en consideración que el Departamento de Agricultura endosó la venta de los terrenos. No le asiste la razón.

Es preciso puntualizar que la Junta de Planificación, como bien señala la parte recurrente, previo a la presentación de la consulta de ubicación en controversia, autorizó una consulta de transacción pública para que la Autoridad de Tierras le vendiera dos (2) predios a Social Housing, los cuales al momento de emitirse dicha determinación estaban comprendidos dentro de un Distrito de Calificación UR (urbanizable) y el Plan de Ordenación Territorial del municipio de Guánica no había entrado en vigor. No obstante, se desprende de la Resolución del 11 de febrero de 2010 que la Junta le advirtió que “no estaba pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos” y dispuso que “la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no constituye una aprobación de proyecto alguno en la parcela”.

Asimismo, surge del expediente apelativo que el Departamento de Agricultura no objetó la referida consulta de transacción. Sin embargo, en cuanto a la consulta de ubicación presentada el 12 de

octubre de 2012, el Departamento de Agricultura no se expresó sobre los méritos de la consulta ni endosó la misma.

Como mencionamos anteriormente, el 13 de abril de 2010 la Junta de Planificación adoptó el Plan de Ordenación Territorial del municipio de Guánica, el cual fue aprobado por el Gobernador el 2 de junio de 2010. Del expediente apelativo se desprende que el negocio jurídico entre la Autoridad de Tierras y Social Housing se perfeccionó el 25 de enero de 2011 mediante la Escritura Pública Núm. 2 de Segregación y Compraventa. En ese sentido, al momento de la compraventa, los predios en controversia estaban calificados en un Distrito Agrícola Productivo (AP) y clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido según el Mapa de Calificación y Clasificación de Suelos del Plan Territorial del municipio de Guánica.

Posteriormente, Social Housing presentó una consulta de ubicación ante la Junta de Planificación para el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar de interés social, la cual fue denegada el 29 de abril de 2014. Luego de evaluar con detenimiento el expediente del caso que nos ocupa, coincidimos con la determinación del foro recurrido. Como vimos, una vez se adopta y aprueba un Plan de Ordenación Territorial, toda decisión sobre el uso del suelo tiene que hacerse de conformidad con ese instrumento, según lo establecido en el Artículo 13.005 de la Ley de Municipios Autónomos, supra. Luego de que el Municipio adoptó su plan sobre el uso de los terrenos ubicados dentro de su demarcación geográfica, este pasó a ser el instrumento rector sobre el uso de los terrenos del Municipio.

En el caso de epígrafe no existe controversia en torno a que los terrenos objeto de la consulta denegada están clasificados por el Plan de Ordenación Territorial como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP). Los terrenos clasificados como SREP no están contemplados para uso urbano o urbanizable, debido a su especial ubicación, topografía, valor estético o arqueológico. El precitado Artículo 13.005 de la Ley 81-1991 establece que cuando se identifica a un terreno como SREP nunca deberá utilizarse como suelo urbano. Por consiguiente, la Junta de Planificación no incidió ni actuó arbitrariamente al denegar la consulta de ubicación presentada por Social Housing, toda vez que la determinación se sostiene con la prueba que obra en el expediente y estuvo basada en las disposiciones del Plan de Ordenación Territorial, la Ley de Municipios Autónomos y la reglamentación aplicable.

En consecuencia, el procedimiento de consulta de ubicación no es el apropiado para modificar o cambiar la clasificación y calificación de los usos de los suelos establecidos en el Plan de Ordenación Territorial. La Ley de Municipios Autónomos establece que para convertir un Suelo Rústico en Suelo Urbano es necesario revisar y enmendar el Plan Territorial. Véase, 21 LPRA secs. 4605 y 4606.

Por todo lo anterior, consideramos que carecemos de fundamentos o motivos para justificar nuestra intervención con la discreción administrativa ejercida por el foro recurrido, en relación a la denegatoria de la consulta de ubicación. Los planteamientos de la parte recurrente carecen de fuerza para derrotar la presunción de validez de la determinación administrativa. Ante ello, no sustuiremos nuestro

criterio por el del foro administrativo, toda vez que la determinación recurrida se sostiene con la evidencia que obra en el expediente apelativo. Igualmente, Social Housing no demostró que la determinación del foro recurrido fuera ilegal, arbitraria o caprichosa, por lo que debemos abstenernos de intervenir.

IV

Por los fundamentos discutidos, **CONFIRMAMOS** la Resolución recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la señora Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones