ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA
PANEL VIII

| | | |
|---|---|---|
| CANÓVANAS URBAN DEVELOPMENT, INC.<br><br>Recurrente<br><br>v.<br><br>JUNTA DE PLANIFICACIÓN DE PUERTO RICO<br><br>Recurrido | KLRA201401437 | *Revisión administrativa* procedente de la Junta de Planificación<br><br>Consulta número 2012-108862-CUB-23700<br><br>Sobre: Consulta de ubicación para un proyecto residencial multifamiliar número 201 |

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Juez Gómez Córdova y la Juez Rivera Marchand

Varona Méndez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 31 de marzo de 2015.

La recurrente, Canóvanas Urban Development, Inc. (recurrente, CUD) nos solicita que revisemos la Resolución emitida el 23 de septiembre de 2014, por la Junta de Planificación de Puerto Rico (Junta, recurrida), mediante la cual se denegó la consulta de ubicación presentada por la recurrente.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se devuelve el caso a la Junta para que actúe conforme a lo aquí dispuesto.

I.

El 19 de diciembre de 2012, la parte recurrente presentó la Consulta de Ubicación número 2012-108862-CUB-23700 (Consulta) para la ubicación de un proyecto residencial multifamiliar de interés social en el Municipio de Canóvanas.[1] Junto a su solicitud sometió un memorial explicativo, una tabla de parámetros, la Certificación del Especialista, el plano de la construcción, una foto aérea, un mapa de inundaciones, entre otros documentos. Además incluyó en su propuesta las evaluaciones emitidas por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), el Departamento de Recursos Naturales, el Municipio de Canóvanas y el Instituto de Cultura.

Luego de los trámites de rigor, la Junta determinó el 23 de septiembre de 2014 que el desarrollo propuesto no era viable. Concluyó, en primer lugar, que los terrenos objeto de la Consulta estaban ubicados dentro de un Distrito Plan de Ensanche Cuatro (Distrito PE-4) cuyo desarrollo requería la elaboración de un Plan de Ensanche en el cual se estableciese, entre otras consideraciones, el sistema vial, el espacio público y el área a desarrollarse. Expresó que la recurrente no había presentado el Plan de Ensanche requerido, incumpliendo así con uno de los requisitos de la aprobación de la Consulta.

Por otro lado, la recurrida indicó que los terrenos a desarrollarse están ubicados en una zona inundable denominada *Zona AE*. Razonó

---

[1] Apéndice 5, a la pág. 129.

que los desarrollos propuestos en dichas áreas debían cumplir con las disposiciones contenidas en las secciones 7.01 y 7.03 del Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, Reglamento de Planificación Núm. 13 (Reglamento 13).[2] En particular, expresó que:

> La Sección 7.03 establece las disposiciones con las cuales deberá cumplir un desarrollo propuesto en Zona AE en donde se conoce el Nivel de Inundación Base y se ha delimitado el Cauce Mayor.
>
> A pesar de que los terrenos a desarrollar ubican en una Zona AE con niveles, no surge del expediente administrativo que la parte proponente haya cumplido con los requerimientos antes mencionados. Al no cumplirse con estos requerimientos, se podría poner en peligro la vida y la propiedad de las personas que adquieran residencias en esta propuesta.

Así pues, por entender que la Consulta no cumplía con los requerimientos de la sección 7.3 del Reglamento 13, la Junta entendió que permitir el desarrollo propuesto podía poner en peligro la vida y la propiedad de las personas que adquiriesen dichas residencias.

Por otro lado la Junta consideró que la Consulta era contraria a los objetivos y políticas públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, en cuanto a las metas sobre terrenos inundables. En particular, concluyó que la Consulta estaba en desacuerdo con los siguientes objetivos:

> *Objetivo 1.01* Identificar por medio de los Planes de Usos de Terrenos en diferente escala, Planes de Ordenación Territorial, Mapas de Expansión Urbana y aplicación de instrumentos de implantación como zonificación y nuevas competencias, hacia aquellos lugares donde es deseable encauzar el crecimiento urbano. Teniendo como criterios normativos los siguientes:
> ……..
> - Seleccionar para propósitos urbanos como primera prioridad, terrenos con las siguientes características: terrenos en áreas edificadas que propicien el desarrollo y la densificación selectiva, bolsillos de terrenos vacantes (que no constituyan espacios abiertos), terrenos que no sean de alta productividad agrícola o inundables y donde exista o se puedan mejorar, operar y mantener a un costo

[2] Reglamento Núm. 7797, Departamento de Estado, 7 de enero de 2010, págs. 43-52.

razonable la infraestructura.
……..

*Objetivo 15.02* Seleccionar usos compatibles la condición de inundabilidad de los terrenos en los Planes de Usos de Terrenos y los Planes de Ordenación Territorial.
……..

*Objetivo 16.01* - Concientizar a la población residente en las zonas inundables sobre el peligro de residir en dichas zonas y hacer cumplir la reglamentación fomentando la rotulación e identificación de las áreas susceptibles a riesgos naturales.

*Objetivo 17.00* **-** Desalentar el desarrollo de terrenos y la construcción de estructuras para la expansión urbana, en zonas inundables a menos que, se provean obras de control de inundaciones que garanticen la protección de la vida y la propiedad y los recursos naturales y ambientales.

*Objetivo 18.00* promover el desarrollo agrícola en las áreas Inundables con potencial para este uso.[3]

Así pues, tras concluir que la Consulta era contraria a los objetivos y políticas públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico y por entender que los terrenos objeto de la Consulta se ubicaban en un área inundable cuyo desarrollo podía ser un riesgo a la vida y a la propiedad, la Junta denegó la Consulta. Dicha resolución fue emitida el 23 de septiembre de 2014 y notificada el 20 de octubre del mismo año.

Inconforme, el 7 de noviembre de 2014, CUD solicitó la reconsideración de la determinación emitida por la Junta. Transcurrido el término que tenía la recurrida para actuar, y sin así haberlo hecho, el 19 de diciembre de 2014, CUD acudió ante nosotros mediante el presente recurso de revisión judicial.

Según adujo la recurrente en su escrito de revisión, la Junta cometió tres errores en su determinación. En primer lugar planteó que

---

[3] Apéndice 1 a la pág. 6

la recurrida erró al concluir que el desarrollo propuesto de los terrenos no era viable ya que ponía en riesgo la vida y la propiedad, por estar ubicados dichos terrenos en áreas inundables. CUD adujo que el Estudio Hidrológico Hidráulico (Estudio HH) establece las medidas que se tomarán para evitar el riesgo y los daños que podrían provocar las inundaciones. Alegó que dicho estudio demostró que la Consulta de Ubicación cumplió cabalmente con los requisitos establecidos en la Sección 7 del Reglamento 13. No obstante, señaló que la Junta no tuvo dicho estudio al momento de emitir la Resolución recurrida, ya que este fue sometido junto a la solicitud de reconsideración el 7 de noviembre de 2014. Por otro lado la recurrente expresó que la Consulta cumplía con el Plan Territorial del Municipio de Canóvanas y contaba con el endoso de dicho municipio, además de contar con la aprobación de la Junta de Calidad Ambiental y del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Indicó que las determinaciones de dichos organismos especializados merecían gran consideración y deferencia y señaló además, que contaban con una presunción de corrección y regularidad. Así pues, sostuvo que la determinación de la Junta fue una arbitraria y contraria a la prueba ya que no surge prueba en el expediente que apoye las conclusiones de la Junta.

Como segundo error, CUD alegó que la recurrida incidió al determinar que el desarrollo propuesto es contrario a objetivos y políticas públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, en cuanto a lo relacionado a las tierras inundables. Sobre ello, la recurrente alegó que el uso propuesto no es contrario al Objetivo 1.01,

ya que se plantea el desarrollo de terrenos que están dentro de una urbanización residencial ya edificada. Además sostuvo que el proyecto propuesto promueve el crecimiento urbano y propicia la densidad de ese sector. Del mismo modo sostuvo que el desarrollo de dichos terrenos cumple con los Objetivos 15.02 y 17 ya que la condición de inundabilidad se mitigará sustancialmente mediante obras de control de inundaciones, según surgen del Estudio HH. Así también, alegó que el Objetivo 16.01 se cumplirá mediante anuncios y publicaciones informativas identificando las áreas susceptibles a riesgos naturales, así como también mediante la rotulación y reuniones con la comunidad en las áreas cercanas al proyecto. En cuanto al Objetivo 18.00, la recurrente alegó que la determinación en cuanto a que los terrenos poseen una alta capacidad agrícola no se sostiene en los documentos del expediente administrativo puesto que el terreno que se propone desarrollar está clasificado como *suelos urbanizables programadas* y no como suelo agrícola.

En su tercer y último señalamiento de error, CUD alegó que no es necesario elaborar un Plan de Ensanche. Planteó que al resolver una consulta, la Junta debía tomar en consideración "los usos existentes en el sector, la situación de la infraestructura física y social en el lugar, distancia entre los terrenos y las áreas construidas". Alegó que en el presente caso la Junta no tomó en consideración dichos factores. En su discusión, la parte recurrente planteó que todos los proyectos y terrenos construidos dentro del PE-4 habían sido aprobados por la Junta a través de consultas de ubicación. Alegó que

el Centro Comercial Plaza Canóvanas fue desarrollado en una zona designada como agrícola; que las unidades de vivienda de los proyectos River Valley, River Valley Park, River Garden y Chalets de Vista Verde estaban calificados como PE-4 y que todos los proyectos se encontraban dentro del Distrito AE. Así pues, sostuvo que la solicitud de un Plan de Ensanche para la aprobación de la Consulta es académica ya que los objetivos del mismo se han alcanzado mediante la aprobación de las distintas consultas de ubicación de otros proyectos y la construcción de los mismos en la zona PE-4. Razonó que los proyectos ya construidos en la zona, habían establecido el sistema vial, el espacio público, las áreas a desarrollarse y toda la infraestructura necesaria para la Consulta propuesta. Por tanto, la recurrente sostuvo que de esa forma ya han quedado demostrados y cumplidos los objetivos del Plan de Ensanche. De igual forma, sostuvo que la presentación de un Plan de Ensanche no procede desde el punto de vista procesal ya que dicho requisito solamente aplica a suelo que podría ser urbanizado, de acuerdo al Plan Territorial, en un periodo previsible de cuatro (4) años.

Finalmente, CUD concluyó que la consulta cumple con los requisitos necesarios para su aprobación y que al denegar la misma la Junta había actuado de forma arbitraria y abusado de su discreción.

El 21 de enero de 2015, este foro emitió Resolución mediante la cual le concedió término a la Junta para que compareciera. En cumplimiento con ello, el 23 de febrero de 2015, la recurrida presentó su alegato en oposición. En esencia, la Junta alegó que la

determinación recurrida fue correcta y que, en última instancia, la determinación del uso de los terrenos es una función de la Junta. No obstante, reconoció que las recomendaciones del Departamento de Recursos Naturales y de la Junta de Calidad Ambiental merecen deferencia. Cónsono con ello, expresó que la práctica de aprobar desarrollos residenciales en áreas susceptibles a inundación tiene que ser descontinuada, en aras de proteger la vida y la propiedad.

La Junta reiteró que el suelo propuesto a desarrollarse forma parte del PE-4, el cual requería la elaboración de un Plan de Ensanche para así convertir los terrenos en suelo urbano. Sostuvo que el incumplimiento con dicho requisito era razón suficiente para denegar la consulta. Así también, la Junta expresó que el Estudio HH al cual hace referencia la recurrente, fue presentado luego de que la Junta notificara su determinación, sin haberse presentado previamente ante el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para su evaluación. Además indicó que dicho estudio no demostró que el predio objeto de la Consulta no se ubica en un área inundable.

Por otro lado, la Junta alegó que la Consulta no es cónsona con los objetivos y políticas públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico. Indicó que el terreno a ser desarrollado se encuentra en un área inundable, de alta productividad agrícola[4] utilizado para dichos fines. De igual forma indicó que los terrenos a desarrollarse colindan con el cauce mayor del Río Canóvanas y están separados por una carretera del área edificada cercana. Así también, reiteró que

[4] Conforme al Natural Resources Conservation Services del Departamento de Agricultura federal.

como cuestión de política pública, no se puede permitir el desarrollo residencial multifamiliar en terrenos susceptibles a inundaciones puesto que ello podría poner en peligro la vida de seres humanos y la pérdida de propiedades.

Por otro lado, sobre la necesidad de la presentación de un Plan de Ensanche, la recurrida sostuvo que las consultas de ubicación de los proyectos y terrenos construidos dentro del PE-4 han sido sometidas previo a la vigencia del requisito del Plan de Ensanche. Además, indicó que de haber aprobado un proyecto que no cumpliese con el requisito del Plan de Ensanche, ello no obliga a la Junta a continuar aprobando proyectos que no cumpliesen con dicho requisito. Finalmente, en cuanto a la vigencia del requisito del Plan de Ensanche, planteó que de no estar vigente procesalmente, entonces los terrenos que se pretenden desarrollar no tienen criterios para su desarrollo urbano, cuestión que por sí sola justificaba la denegación de la Consulta propuesta.

II.

*A. Revisión judicial de Decisiones Administrativas*

En nuestro ordenamiento jurídico, es norma firmemente establecida que las determinaciones de las agencias administrativas merecen la mayor deferencia y respeto de los tribunales. *O.E.G. v. Santiago Guzmán*, 188 DPR 215, 227 (2013). Del mismo modo, las decisiones administrativas están cobijadas por una presunción de legalidad y corrección por lo que la revisión judicial debe limitarse a determinar si la agencia actuó de manera ilegal, arbitraria o

irrazonable. *López Borges v. Adm. de Corrección*, 185 DPR 603, 626 (2012). Esta norma de deferencia se fundamenta en el respeto al conocimiento especializado y la vasta experiencia que ostentan las agencias en cuanto a los asuntos que le han sido delegados. *González Segarra v. CFSE*, 188 DPR 252, 276 (2013).

El propósito fundamental de la revisión judicial es delimitar la discreción de los organismos administrativos y asegurar que éstos desempeñen sus funciones de conformidad con la ley. *Miranda v. C.E.E.*, 141 DPR 775, 786 (1996). Así pues, la sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 L.P.R.A. sec. 2101 *et seq.* (LPAU), dispone que:

> [l]as determinaciones de hecho de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que otra en el expediente administrativo. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.

En consecuencia, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos formuladas por una agencia administrativa si éstas están sostenidas por evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo. *González Segarra v. CFSE*, *supra*. Así pues, la parte que pretenda impugnar las determinaciones de hecho de una agencia administrativa tiene el peso de la prueba y tiene el deber de presentar la evidencia necesaria que permita, como cuestión de derecho, descartar la presunción de corrección de la decisión administrativa. *Trigo Margarida v. Junda de Directores*, 187 DPR 384, 393-394 (2012). En otras palabras, la parte está obligada a presentar evidencia que surja del expediente administrativo tendiente a demostrar que la determinación de la agencia fue irrazonable a la luz

de la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración. *O.E.G. v. Santiago Guzmán*, *supra*; *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 76 (2002). En estas situaciones, la revisión judicial se limitará a determinar si el remedio concedido fue apropiado; si las determinaciones de hechos están razonablemente sostenidas por la prueba; y si las conclusiones de derecho hechas por la agencia administrativa son correctas. 3 L.P.R.A. sec. 2175; *Díaz v. Fideicomiso Soc. y Autogestión*, 188 DPR 32, 61 (2013).

*B. Moción de reconsideración*

La moción de reconsideración es aquella mediante la cual una parte adversamente afectada busca que se modifique o se deje sin efecto una sentencia, resolución u orden ya dictada. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil, Puerto Rico*, Lexis Nexis, 2007, pág. 341. Es el mecanismo procesal idóneo para permitir que un tribunal modifique o enmiende su fallo. *Febles v. Romar*, 159 DPR 714, 719 (2003). De esta forma se le da la oportunidad al propio tribunal sentenciador para que corrija los errores que pudo haber cometido al emitir su determinación. Este mecanismo tiene el efecto de simplificar los procesos y liberar al foro apelativo de entrar en cuestiones jurídicas que le corresponden al Tribunal de Primera Instancia. J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Publicaciones J.T.S., 2005, pág. 251.

Al igual que los tribunales, los organismos administrativos tienen el poder inherente para revisar sus decisiones. *Kelly Temporary Services v. F.S.E.*, 142 DPR 290, 301 (1997). Cónsono con ello, las

agencias administrativas poseen la autoridad y cuentan con los mecanismos necesarios para reconsiderar sus órdenes y resoluciones en cualquier momento siempre y cuando ello lo hagan mientras aún tengan jurisdicción sobre el caso. *Íd.*

Así pues, la LPAU establece en su sección 3.15 que la parte adversamente afectada por una determinación de una agencia administrativa puede solicitar la reconsideración dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días contado a partir del archivo en autos de tal dictamen. Dicha sección indica además que una vez se presenta una oportuna moción de reconsideración, la agencia tendrá quince (15) días para actuar. Si la agencia rechaza de plano la solicitud de reconsideración o no actúa dentro de ese plazo, el término para solicitar la revisión judicial comenzará a transcurrir una vez expire el plazo de los 15 días. *Íd.* En cambio, si la agencia decide tomar alguna acción sobre la moción de reconsideración, la agencia cuenta con un término de noventa (90) días, a partir de la fecha de la presentación de la moción de reconsideración para resolver la solicitud. *Íd.* Así, el plazo de treinta (30) días para solicitar revisión judicial comenzará a contar desde la fecha en que se archive en autos copia de la notificación de la resolución que resuelva la moción de reconsideración de forma definitiva. Sec. 3.15 de la LPAU, *supra.* En caso de que la agencia decida tomar una determinación inicial sobre la moción de reconsideración pero no la resuelva en el plazo de noventa (90) días antes mencionado, la agencia perderá jurisdicción y el término para solicitar revisión judicial comenzará a contar desde el vencimiento de

dicho plazo. *Íd.* De lo anterior podemos notar que nada dispone la LPAU respecto al contenido de la moción de reconsideración. No obstante, debemos recordar que la finalidad de dicha moción es que la agencia tenga la oportunidad de enfrentarse a argumentos que le permitan reconsiderar su determinación. D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 2da ed., Colombia, Forum, 2001, pág. 486.

*C. La Junta de Planificación*

Mediante la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, 23 L.P.R.A. secs. 62, *et seq.*, también conocida como la Ley Orgánica de la Junta de Planificación (en adelante, "Ley de Planificación"), se creó un organismo gubernamental cuyo principal propósito es guiar el desarrollo integral y balanceado de Puerto Rico. 23 L.P.R.A. sec. 62c. En aras de garantizar un adecuado equilibrio entre la disponibilidad de recursos naturales en el país y las necesidades sociales de la época, la Junta de Planificación fue designada como el ente encargado de establecer un modelo de distribución de terrenos compatible con la estrechez territorial de la Isla. En dicha función, la Junta debe velar por la utilización adecuada de nuestros terrenos y recursos naturales. *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos*, 186 DPR 1033, 1045 (2012).

Con el fin de viabilizar sus funciones, la Asamblea Legislativa le confirió amplios poderes, tanto para clasificar y designar los terrenos en zonas y distritos, así como para adoptar las normas relativas en cuanto a su uso y desarrollo. *Arenas Procesadas, Inc. v. E.L.A.*, 132 DPR 593(1993); *Asoc. Res. Park Side, Inc. v. J. P.*, 147 DPR 277 (1998).

Además, se le otorgó a la Junta el poder de dispensar el cumplimiento de uno o varios requisitos reglamentarios para lograr la utilización óptima de los terrenos, encaminando un desarrollo urbano compacto. *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos, supra;* 23 L.P.R.A. sec. 62j(7).

Dicha sección establece que la Junta podrá:

> 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. 23 L.P.R.A. sec. 62j(7).

Por otro lado, la Junta cuenta con diversos mecanismos para hacer cumplir con sus funciones. La zonificación y las consultas de ubicación "son los instrumentos por excelencia a través de los cuales la Junta puede desempeñar su poder de implantar la política pública de planificación y urbanismo." *Borschow Hospital & Medical Supplies, Inc. v. Junta de Planificación de Puerto Rico*, 177 DPR 545, 557 (2009). Así pues, la consulta de ubicación es el mecanismo por el cual la Junta de Planificación autoriza o deniega determinado uso para un terreno particular. *T-JAC, Inc, v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70 (1999), *Borschow Hospital & Medical Supplies, Inc. v. Junta de Planificación de Puerto Rico*, *supra.* Es el trámite por el cual dicho organismo evalúa y decide, según su criterio, los propuestos usos de terrenos que no están permitidos, ministerialmente, por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas, pero que por las

disposiciones reglamentarias, pueden ser consideradas.

El propósito de una consulta de ubicación es evaluar el destino que se propone para los terrenos y determinar si el mismo es acorde a la planificación de sus usos. Al considerar una consulta de ubicación, la Junta de Planificación ejerce funciones de carácter adjudicativo. *Misión Industrial v. Junta de Planificación*, *supra; Luan Investment Corp. v. Román*, *supra*. Toda consulta de ubicación debe someter a la agencia correspondiente evidencia fehaciente de que se es dueño de la propiedad. Además deberá presentar un Memorial Explicativo que discuta: la naturaleza del proyecto propuesto; las disposiciones reglamentarias, consideraciones de política pública, los Planes de Uso de Terrenos o los Planes de Ordenación aplicables; la susceptibilidad a inundaciones del predio; la infraestructura propuesta; y cualquier otro aspecto que se considere necesario, incluyendo el formulario Ambiental debidamente cumplimentado. Regla 58.3, sec. 58.3.1 del Reglamento conjunto de permisos para obras de construcción, Reglamento Núm. 7951 (Reglamento Núm. 7951).

En la tramitación de una consulta de ubicación, además de los documentos de rigor, la Junta de Planificación tomará en cuenta: la Ley de Planificación, la Ley de Municipios Autónomos, los Planes de Uso de Terrenos, Mapas de Zonificación o Calificación, Áreas Especiales de Riesgos a Inundación, Planes de Ordenación Territorial, Reglamentos de Planificación, usos del sector, infraestructura física y social del lugar, condiciones topográficas, áreas construidas y otras condiciones sociales, económicas y físicas similares. Regla 58.5, sec.

58.5.1 (a) del Reglamento Núm. 7951. Así también, de considerarlo necesario, la Junta requerirá al proponente de la consulta, información adicional o aclaratoria en cuanto a su solicitud. Para esto, concederá un término en específico, advirtiendo que, de no cumplir con lo solicitado, la agencia podrá tomar la acción correspondiente, incluyendo denegar o archivar la consulta de ubicación por falta de interés. Regla 58.5, sec. 58.5.1 (e) del Reglamento Núm. 7951.

Luego de aquilatar todos los documentos ante sí, la Junta tomará su determinación y concederá o denegará la consulta de ubicación. La parte adversamente afectada por una resolución u orden de la Junta podrá entonces presentar una moción de reconsideración dentro de los veinte (20) días desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden. Regla 58.9, sección 58.9.1 del Reglamento Núm. 7951.

III.

En el caso ante nuestra consideración, la Junta denegó la Consulta presentada por CUD por entender que al proponerse el desarrollo del proyecto en un área inundable, ello plantea un riesgo a la vida y a la propiedad. Además, entendió que dicho desarrollo es contrario a los objetivos y políticas públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, en cuanto a las metas sobre terrenos inundables.

En su discusión, CUD plantea que el Estudio HH establece las obras de control de inundaciones que se implantarían para mitigar sustancialmente la condición de inundabilidad del área, además de

otras medidas que se tomarán para evitar los riesgos y daños que podrían ser provocados por las inundaciones. Indica que dicho estudio, junto a los demás documentos presentados, demuestran que la Consulta cumple cabalmente con los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico y demás requisitos aplicables. De igual forma la recurrente sostiene que era innecesario presentar un Plan de Ensanche ya que su propósito había sido cumplido mediante la aprobación y construcción de los proyectos aledaños en la zona PE-4 ya que estos habían creado el sistema vial, el espacio público, las áreas a desarrollarse y la infraestructura necesaria para el proyecto propuesto.

Ciertamente, la Junta no tenía obligación de examinar ni considerar un estudio que no formó parte del expediente administrativo. Es de notar que el referido Estudio HH fue certificado por la Ingeniera Wilma Yunes el 3 de noviembre de 2014 y fue presentado posteriormente. En la resolución impugnada se estableció que la parte recurrente optó por no presentar el Estudio HH. Asimimo, en la determinación de hecho número 10, a la página 2 de la resolución, la Junta indicó que "este estudio será presentado ante las agencias concernientes posterior a la aprobación de la Consulta de Ubicación"

No obstante, luego de un estudio cuidadoso del caso ante nuestra consideración, entendemos prudente devolver la consulta a la Junta para que considere el Estudio HH sometido por la recurrente. Si bien reconocemos las serias implicaciones que puede conllevar la

construcción de viviendas en áreas inundables y a pesar que dicho estudio se debió haber entregado *antes* de que la Junta tomara su decisión, por razones de economía procesal resulta importante dar la oportunidad a la agencia recurrida para que reevalúe el proyecto con el beneficio del Estudio HH[5]. Es decir, en aras de cumplir con su función de velar por la utilización adecuada de nuestros terrenos y recursos naturales y ante la necesidad existente en nuestro país de desarrollos residenciales de interés social, es recomendable que la Junta considere si el estudio presentado atiende las preocupaciones levantadas por la inundabilidad del terreno. Ello se hace particularmente necesario en asuntos que requieren la pericia de la agencia, como el de autos. Así pues, cónsono con lo dispuesto anteriormente, devolvemos el caso a la Junta para que esta evalúe el Estudio HH presentado por la recurrente y reevalúe su determinación, a la luz de la documentación presentada por CUD.

IV.

Por los fundamentos expresados anteriormente se devuelve el caso a la Junta para que actúe conforme a lo aquí resuelto.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

[5] Ahora bien, para hacer dicha evaluación la Junta puede ejercer su discreción y de entenderlo necesario, circular dicho informe para cometarios por parte de las agencias concernidas, además de celebrar una vista.