Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial Municipio Autónomo de Dorado

2025

Construir Seguro Es Construir FUTURO

FASE III: MEMORIAL EXPLICATIVO DE CAMBIOS A CALIFICACIONES EN ZIT VEGA ALTA, DORADO Y TOA BAJA

Hon. Carlos López Rivera
Alcalde

Elaborado con recursos de la propuesta “Post Disaster Code Enforcement Hazard Mitigation Grant Program Puerto Rico Planning Board Audit and Compliance Bureau”, DR 4339-0001PR.

MUNICIPIO DE DORADO

Hon. Carlos A. López Rivera

Alcalde

Miembros de la Legislatura Municipal

Hon. Carlos A. López Román

Presidente de la Legislatura Municipal

Hon. Daisy I. Ríos Isern

Vicepresidenta de la Legislatura Municipal

Hon. José A. Torres Archilla

José E. Cartagena Rodríguez

Miguel A. Concepción Báez

Ramón Hernández Morales

Héctor J. López Salgado

Gloria C. Pérez Reyes

Adrián Huertas López

Freyda Miranda Ríos

Fanny Morales Pérez

Olga I. López Hernández

Adalberto Maldonado Romero

Yamira Colón Rosa

EQUIPO DE TRABAJO DEL MUNICIPIO

Oficina de Alcalde

Ianna Martínez Peterson

Asesor del Alcalde

en Asuntos Ambientales, Permisos, Planificación Urbana y Proyecto de Mitigación

Oficina de Desarrollo Económico y Planificación

Luz M. Torres Perez

Directora

Miembros de la Junta de Comunidad

Ramón Colón Ginés
Presidente

Ángel Rivera Rivera
Vicepresidente

Sonia Arroyo Martínez

Secretaria

Vocales

Aida L. Morales Camacho
Manuel Camino Ortiz
Jesús M. García Ramos
Aileen Álamo Santana

MIEMBROS DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Lcdo. Héctor A. Morales Martínez
Presidente

Plan. Rebecca Rivera Torres
Miembro Alterno

Plan. Luis Lamboy Torres
Miembro Alterno

Plan. Emanuel Ricardo Gómez Vélez
Miembro Alterno

EQUIPO DE TRABAJO

Junta de Planificación

Programa de Planificación Física

Plan. Leslie Marie Rosado Sánchez, PPL

Directora

Plan. Mari G. González Guerra, Abg/PPL

Planificadora Profesional Principal Programa Code Enforcement

Subprograma de Planes de Usos de Terreno

Plan. Omar H. Estrada Meléndez, PPL/AIT

Planificador Profesional a Cargo POT de Dorado

Colaboradores Propuesta Code Enforcement

Plan. Aurielee Díaz Conde, PPL

Plan. David J. Rodríguez Castro, PPL

Plan Natalia P. Crespo Román, PPL

Subprograma del Sistema Información Geográfica

Sr. Cesar O. Blanco Hernández

Sr. Peter Delgado Suazo

Analista de Datos con Base Geográfica

CERTIFICACIÓN PPL

En virtud al Artículo 6.011 sobre la Elaboración, Adopción y Revisión de Planes de Ordenación Territorial contenido en la Ley 107 del 14 de agosto de 2020, según enmendada, y conocida como *Código Municipal de Puerto Rico*; el Artículo 15 sobre el Uso del Sello Profesional de la Ley Núm. 160 del 23 de agosto de 1996, según enmendada, y conocida como *Ley para Reglamentar la Profesión del Planificador en Puerto Rico* (20 L.P.R.A. sec. 3513); y al amparo de la Resolución Núm. JEPP-2020-01 de la Junta Examinadora de Planificadores Profesionales de Puerto Rico titulada*: Establecer las Especificaciones del Sello de Planificador Profesional y su Utilización Conforme a lo Establecido en la Ley 160 del 23 de agosto de 1996*, certifico que el **Memorial Explicativo de Cambios de Calificaciones en la ZIT Vega Alta, Dorado y Toa Baja** ha sido guiado por un Planificador Profesional que posee una licencia válida, expedida por la Junta Examinadora de Planificadores Profesionales de Puerto Rico.

A la luz de esto y mediante esta firma, yo, Omar H. Estrada Meléndez, Planificador Profesional Licenciado certifico que este Memoria Explicativo ha sido preparado siguiendo los requerimientos establecidos por la leyes y reglamentos de Puerto Rico y se ha aplicado las habilidades, procedimientos y principios profesionales que normalmente se brindan en la práctica de la planificación.

Para confirmar lo antes expuesto firmo la siguiente certificación hoy, 12 de agosto de 2025 en San Juan, Puerto Rico.

Dr. Omar H. Estrada Meléndez, PPL

Planificador Profesional Licenciado LIC. 958

TABLA DE CONTENIDO

MUNICIPIO DE DORADO 3
EQUIPO DE TRABAJO DEL MUNICIPIO 4
MIEMBROS DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN 5
EQUIPO DE TRABAJO 6
CERTIFICACIÓN PPL 7
TABLA DE CONTENIDO 8
Índice de Tablas 9
Índice de Mapas 9
Listado de Abreviaciones 9
Capítulo I: Marco Regulatorio 12
1.1 Base Legal 12
1.2 Propósito de los Cambios de Calificación en la ZIT 14
1.3 Trasfondo de la ZIT Vega Alta, Dorado y Toa Baja 15
Capítulo II: Memorial 17
2.1 Exposición de Motivo para el Cambios de Calificación en Zona de Interés Turístico ZIT 17
2.2 Observaciones sobre la clasificación y calificación del suelo en la ZIT 19
2.3 Compañía de Turismo 19
2.4 Propuesta de Cambios de Calificación en ZIT 20
2.25 Resumen de la propuesta modificación 27
Anejos 29
Bibliografía 42

Índice de Tablas

Tabla 1 Resoluciones 16
Tabla 2 Propuesta por el Municipio de Cambios en la Calificación de la ZIT 20
Tabla 3 Propuesta de Modificación al PUT-PR en la ZIT 27
Tabla 4 Distritos de usos vigentes en la ZIT en Dorado 27
Tabla 5 Distritos de suelos propuestos en la ZIT 28

Índice de Mapas

Mapa 1. Zona de Interés Turístico Vega Alta, Dorado y Toa Baja 2017 18
Mapa 2: Mapa General de cambios en Calificaciones dentro de ZIT 21
Mapa 3: Cambios en Calificaciones en la parte Oeste de la ZIT 22
Mapa 4: Cambios en Calificaciones en la parte Norte de la ZIT 22
Mapa 5: Cambios en Calificaciones en la parte central Sur de la ZIT 23
Mapa 6: Cambios en Calificaciones en la Costa Norte de la ZIT 23
Mapa 7: Cambios en Calificaciones en la Parte Este de la ZIT 24
Mapa 8: Plano de Calificación de la ZIT y el Municipio de Dorado 25
Mapa 9: Plano de Clasificación de la ZIT y el Municipio de Dorado 26

Listado de Abreviaciones

AAA – Autoridad de Acueductos y Alcantarillado

ABFE – "Advisory Base Flood Elevation Maps"

ACS – "American Community Survey"

AEE – Autoridad de Energía Eléctrica

AEP – Autoridad de Edificios Públicos

AFSJ – Área Funcional de San Juan

AFI – Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura

AEMEAD – Agencia Estatal para el Manejo de Emergencia y Administración de Desastres[1]

CDBG-DR – "Community Development Block Grant – Disaster Recovery"

CDT --- Centro de Diagnóstico y Tratamiento

COR3 – Oficina Central de Recuperación, Reconstrucción y Resiliencia

[1] Actualmente, la NMEAD.

DRNA – Departamento de Recursos Naturales y Ambientales

DMA 2000 – "Disaster Mitigation Act of 2000"

FIRM – "Flood Insurance Rate Map"

GIS – Sistema de Información Geográfica

HMGP – "Hazard Mitigation Grant Program"

HUD – "Department of Housing and Urban Development"

JP – Junta de Planificación de Puerto Rico

FEMA – "Federal Emergency Management Administration"

LPRA – Leyes de Puerto Rico Anotadas

LPAU – Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico

LUMA – Compañía LUMA Energy

MAD – Municipio Autónomo de Dorado

MGD --- Millones de Galones por Día

MW --- Megavatios

NFIP – "National Flood Insurance Program"

NMEAD – Negociado para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres

NOAA – "National Oceanographic and Atmospheric Administration"

OCAM --- Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales[2]

OGPe – Oficina de Gerencias de Permisos

OMME – Oficina Municipal de Manejo de Emergencia

PEMPN – Plan Estatal de Mitigación de Peligros Naturales

PICA – Programa de Inversiones Capitales de Cuatro Años

PIDES-PR – Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico Sostenible

POT – Plan de Ordenación Territorial

PRAPEC – Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso

PUT – Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico

R-EA – Distrito de Riesgos de Espacios Abiertos

RIPOT – Revisión Integral al Plan de Ordenación Territorial

[2] Esta oficina fue eliminada en restructuraciones del gobierno.

SRC – Suelo Rústico Común

SREP-E – Suelo Rústico Especialmente Protegido con valor Ecológico

SREP-A – Suelo Rústico Especialmente Protegido con valor Agrícola

SREP-H – Suelo Rústico Especialmente Protegido con valor Hídrico

SREP-P – Suelo Rústico Especialmente Protegido con valor Paisaje

SU – Suelo Urbano

SUNP – Suelo Urbano No Programado

SUP – Suelo Urbano Programado

USDA – "United States Department of Agriculture"

USGS – "United States Geological Survey"

ZIT – Zona de Interés Turístico

ZR – Distrito sobrepuesto Zona de Riesgo

CAPÍTULO I: MARCO REGULATORIO

1.1 Base Legal

La revisión de los usos de suelos dentro de la Zona de Interés Turístico (ZIT) Vega Alta, Dorado y Toa Baja se fundamenta en el siguiente marco legal y reglamentario:

- **Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, "Ley de Zonas Históricas, Antiguas o de Interés Turístico",** según enmendada, esta ley faculta a la Junta de Planificación de Puerto Rico a crear zonas históricas, antiguas o de interés turístico y reglamentar en diversas formas el desarrollo y edificación en dichas zonas mediante una planificación armoniosa; conceder poderes a la Oficina de Gerencia de Permisos creada por la Ley 161-2009, según enmendada (23 L.P.R.A. §§ 9013 et seq.) en cuanto a la expedición y régimen de permisos de construcción, de uso y de otra índole; dar participación en la Administración de esta ley al Instituto de Cultura Puertorriqueña en las zonas históricas y a la Compañía de Turismo de Puerto Rico en las ZIT; establecer requisitos, procedimientos y normas para regir cada zona; e imponer penalidades de diversa índole por infracciones a esta ley o a los reglamentos.

- **Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de PR"**. Esta ley encomienda en la Junta de Planificación el asesorar, coordinar y asistir a los municipios y municipios en consorcio en el desarrollo, adopción, aprobación e implantación de sus respectivos planes de usos de suelo. Además, asesora en el desarrollo de política pública relacionadas a la planificación de uso del suelo y el desarrollo de la infraestructura a la Rama Ejecutiva y Legislativa. Ley Orgánica de la Junta de Planificación, define a la Junta como el ente rector de la planificación del desarrollo físico, económico y social de Puerto Rico.

- **Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004, según enmendada, conocida como "Ley para el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico".** Incluye el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico que contiene el Memorial y el Mapa de Clasificación del Territorio, adoptado mediante la Resolución Número PUT-2014 el 19 de noviembre de 2015, y aprobado por el Gobernador mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2015-047 el 30 de noviembre de 2015, según enmendado. Esta ley define la nueva política pública; crear la Oficina del Plan de Uso de Terrenos, dispone los requisitos sustantivos y procesales para la elaboración, consideración, aprobación e implantación del Plan, entre otros.

- **Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, "Ley Sobre Política Pública Ambiental de Puerto Rico", según enmendada**. Esta Ley define el desarrollo sostenible en su Título VII (Del Día Nacional de la Conciencia y la Reflexión Ambiental, Artículo 64, Definiciones), como: "un desarrollo que satisface las necesidades presentes sin poner en peligro las necesidades de las generaciones futuras. Es un proceso en que la política económica, fiscal, comercial, energética, agrícola, industrial y de otro orden se formulan de manera que se

logre un desarrollo que sea sostenible desde el punto de vista económico, social y ecológico. Forma parte del desarrollo económico y actividades que no degradan o agotan los recursos naturales de los que depende la vida y el desarrollo económico presente y futuro.

- **Ley Núm. 254 del 28 de octubre de 2006, Ley de Desarrollo Sostenible del Turismo de Puerto Rico,** promueve un modelo de turismo que integra el desarrollo económico, la conservación ambiental y la equidad social. Reconoce a las Zonas de Interés Turístico como instrumentos esenciales para dirigir y ordenar el crecimiento turístico en áreas de alto valor.

- **Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, "Código Municipal de Puerto Rico", según enmendada,** establece el proceso para la elaboración, adopción y revisión de Planes de Ordenación. El Artículo 6.014 — Conformidad y Compatibilidad de los Planes de Ordenación (21 L.P.R.A. § 7864), dispone, que, los municipios podrán crear los reglamentos que consideren necesarios para la administración de estos planes y los mismos serán de conformidad con las leyes y los reglamentos del Gobierno estatal relacionados a la ordenación territorial. En asuntos de su competencia, el municipio coordinará con las agencias públicas concernidas un proceso dirigido a armonizar sus planes en el área municipal, con los planes y programas de dichas agencias de forma mutuamente satisfactoria. La Junta de Planificación velará por la compatibilidad de lo propuesto con otros Planes de Ordenación y otras políticas públicas relevantes a los asuntos incluidos en el Plan bajo consideración y podrá permitir criterios más estrictos, pero no más laxos que los establecidos en los documentos de política pública de aplicación general en Puerto Rico.

- **Reglamento Núm. 4034, Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios** con vigencia del 16 de junio de 2023, en adelante Reglamento Conjunto 2023, y sus subsiguientes enmiendas, o cualquier otro reglamento adoptado o aprobado por la Junta de Planificación a esos efectos, regirá todas las disposiciones sustantivas y procesales relacionadas a la evaluación y adjudicación sobre los permisos y autorizaciones de la OGPe; así como todo lo relacionado con la tramitación y custodia de los documentos, de conformidad a las facultades transferidas mediante Convenio; y cualquier otro Reglamento adoptado o aprobado por la JP a esos efectos.

- **Resolución 2000-014-JP-ZIT** que establece la delimitación oficial de la Zona de Interés Turístico (ZIT) Vega Alta, Dorado y Toa Baja adoptada inicialmente por la Junta de Planificación en el año 2000. Posteriormente, se llevó a cabo una primera revisión en 2010 y, más adelante, en el 2016, se aprobó una enmienda relacionada con terrenos del municipio de Toa Baja y la inclusión en el nombre de Cataño en el título.

- **Resolución JPI-ZIT-00-2024**, emitida el 6 de noviembre de 2024 por la Junta de Planificación, establece que los municipios, como parte de la adopción o revisión de sus planes de ordenación, pueden revisar o modificar los distritos de calificación dentro de una ZIT, siempre que no se altere su delimitación ni su carácter turístico. Esta disposición

permite al municipio alinear las clasificaciones de suelo de parcelas ubicadas dentro de la ZIT con los distritos de calificación urbanísticos y turísticos aplicables.

1.2 Propósito de los Cambios de Calificación en la ZIT

El Municipio Autónomo de Dorado propone una revisión de los usos de suelo en la Zona de Interés Turístico (ZIT) Vega Alta, Dorado y Toa Baja, como parte de la Primera Revisión Integral de su Plan de Ordenación Territorial (RIPOT Dorado 2025).

La delimitación y designación de esta ZIT fue adoptada mediante la Resolución 2000-014-JP-ZIT el 21 de diciembre de 2000. Posteriormente, el 18 de junio de 2010, la Resolución 2000-014-JP-ZIT (Primera Extensión) incorporó cambios de calificación en la zona. Más adelante, en el 2017, se aprobó un nuevo mapa que revisó la delimitación de los suelos en Toa Baja. En lo que respecta al Municipio de Dorado, la designación de esta zona comprende el componente norte del territorio municipal, donde se concentran principalmente las actividades de carácter turístico. Esta área de la ZIT abarca aproximadamente el 28 % de la superficie de Dorado.

Desde su adopción, la ZIT no había sido objeto de una revisión sustantiva. Sin embargo, los usos del área han cambiado con el tiempo y el Municipio de Dorado, en su Visión de Desarrollo al 2035, contempla nuevos proyectos estratégicos en la zona. Conforme a la Resolución JPI-ZIT-00-2024, emitida el 6 de noviembre de 2024, los municipios pueden revisar o modificar los distritos de calificación dentro de una ZIT, siempre que no se altere su delimitación ni su carácter turístico. En atención a ello, el Municipio propone enmendar la ZIT con los siguientes propósitos:

- Atemperar la calificación a los usos existentes, sin alterar su delimitación oficial.
- Viabilizar proyectos de interés municipal alineados con su visión de desarrollo 2035.
- Fortalecer los objetivos de la ZIT, como instrumento de desarrollo turístico y territorial.

El Municipio Autónomo de Dorado, en el ejercicio de sus facultades de planificación territorial establecidas en el Código Municipal, y conforme a la política pública vigente, justifica la presente revisión con el objetivo de armonizar los usos del suelo con las condiciones físicas, ambientales y funcionales del área, promoviendo así un desarrollo socioeconómico, cultural y turístico bajo un modelo de desarrollo planificado. La información presentada en este documento fue notificada a la Compañía de Turismo, la cual emitió su posición oficial sobre el asunto, y fue explicada durante la primera fase de la vista pública del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Dorado, celebrada el 4 de diciembre de 2024.

Este documento integra lo discutido en dicha vista pública como información técnica adicional, con el propósito de sustentar el proceso de revisión de la Zona de Interés Turístico (ZIT) dentro del marco de la Primera Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial (RIPOT Dorado 2025). Así, la revisión de la ZIT es esencial para la RIPOT de Dorado 2025, la cual servirá como instrumento rector de las políticas de uso de suelo, infraestructura y protección ambiental del municipio en los próximos años.

1.3 Trasfondo de la ZIT Vega Alta, Dorado y Toa Baja

La **Zona de Interés Turístico (ZIT) de Vega Alta, Dorado, Toa Baja y Cataño** ha experimentado, desde su adopción en el año 2000 hasta las enmiendas de 2024, un proceso continuo de ajustes normativos y técnicos en respuesta a las realidades locales y regionales. A continuación, se resumen los principales hitos de esta evolución, incluyendo la adopción inicial, las revisiones de calificación de suelos y las disposiciones más recientes de la Junta de Planificación.

I. Adopción de la ZIT (2000 – 2001)

El 21 de diciembre de 2000, la Junta de Planificación (JP) adoptó la delimitación y designación de la ZIT mediante la Resolución 2000-014-JP-ZIT, fundamentada en la Ley Núm. 374-1949 y la Ley 75-1975. La delimitación incluyó terrenos clave como el Área Recreativa de Isla de Cabras y Palo Seco. La ZIT entró en vigor el 7 de febrero de 2001, con el propósito de impulsar el turismo como motor de desarrollo económico en la franja costera norte.

II. Revisión y Atemperación (2009 – 2010)

El 17 de septiembre de 2009 se celebró una vista pública en Dorado para considerar enmiendas de calificación de suelos en la ZIT. El objetivo fue armonizar las calificaciones con los usos existentes y los planes de ordenación territorial de los municipios, sin modificar la delimitación general.

La JP adoptó dichas enmiendas mediante la Resolución 2000-014-JP-ZIT – Primera Extensión, aprobada el 28 de abril de 2010 y publicada en El Vocero el 3 de junio de 2010.

III. Proceso de Revisión (2016 – 2017)

Con el paso del tiempo surgió la necesidad de nuevas enmiendas. El 23 de septiembre de 2016 se emitió aviso de vista pública, celebrada el 4 de noviembre de 2016 en Toa Baja, para discutir:

- La exclusión de terrenos de Toa Baja de la ZIT.
- La corrección del nombre oficial de la ZIT, para incluir al municipio de Cataño, que siempre había estado dentro de la delimitación, aunque no figuraba en el título.

El 8 de diciembre de 2016, la JP aprobó la Resolución 2000-014-JP-ZIT, adoptando formalmente estas enmiendas, que incluyeron:

- La modificación al Mapa de Delimitación de la ZIT.
- La enmienda a los Geodatos de Calificación del Municipio de Toa Baja.

Posteriormente, el 9 de junio de 2017 la JP firmó el mapa correspondiente, acompañado de un Acta de Subsanación, que corrigió y complementó la resolución del 8 de diciembre de 2016. Estas disposiciones entraron en vigor el 25 de junio de 2017.

IV. Apertura a Revisiones Municipales (2024)

El 6 de noviembre de 2024, la JP aprobó la Resolución JPI-ZIT-00-2024, que autorizó expresamente a los municipios a revisar o modificar las calificaciones de suelo dentro de una ZIT, siempre que no se altere su delimitación ni su carácter turístico.

Esta medida permitió alinear las calificaciones de las parcelas de la ZIT con los distritos aplicables en los planes de ordenación territorial municipales.

V. Resumen

El análisis de la ZIT de Vega Alta, Dorado, Toa Baja y Cataño muestra un proceso gradual, que ha ido integrando las necesidades municipales:

- 2000–2001: Creación y adopción inicial.
- 2009–2010: Primera revisión de calificaciones.
- 2016–2017: Enmiendas a la delimitación y calificaciones, incluyendo la exclusión de terrenos en Toa Baja y la inclusión nominal de Cataño.
- 2024: La JP otorgó a los municipios la facultad de revisar las calificaciones dentro de la ZIT, sin alterar su delimitación ni su carácter turístico.

VI. Línea de Tiempo de Resoluciones – ZIT Vega Alta, Dorado, Toa Baja y Cataño

La siguiente tabla resume las resoluciones de la Junta de Planificación relacionadas con la Zona de Interés Turístico (ZIT) Vega Alta, Dorado, Toa Baja y Cataño desde su adopción en el año 2000 hasta las disposiciones más recientes en 2024.

Tabla 1 Resoluciones

Año	Resolución	Acción	Impacto en Dorado
2000	Resolución 2000-014-JP-ZIT	Adopción inicial de la delimitación y designación de la ZIT.	Incluye al norte de Dorado, con terrenos turísticos estratégicos (ej. Palo Seco).
2010	Resolución 2000-014-JP-ZIT – Primera Extensión	Revisión y atemperación de calificaciones tras vista pública en Dorado (2009).	Se armonizan las calificaciones de suelo con los usos existentes.
2016	Resolución 2000-014-JP-ZIT	Enmiendas a la ZIT: exclusión de terrenos de Toa Baja y corrección del nombre para incluir Cataño.	Aunque la exclusión fue en Toa Baja, reafirma la participación de Dorado en la delimitación y mapas oficiales.
2024	Resolución JPI-ZIT-00-2024	Autorización a municipios para revisar calificaciones dentro de una ZIT, sin alterar su delimitación ni carácter turístico.	Faculta a Dorado a proponer enmiendas de calificación en la RIPOT 2025.

CAPÍTULO II: MEMORIAL

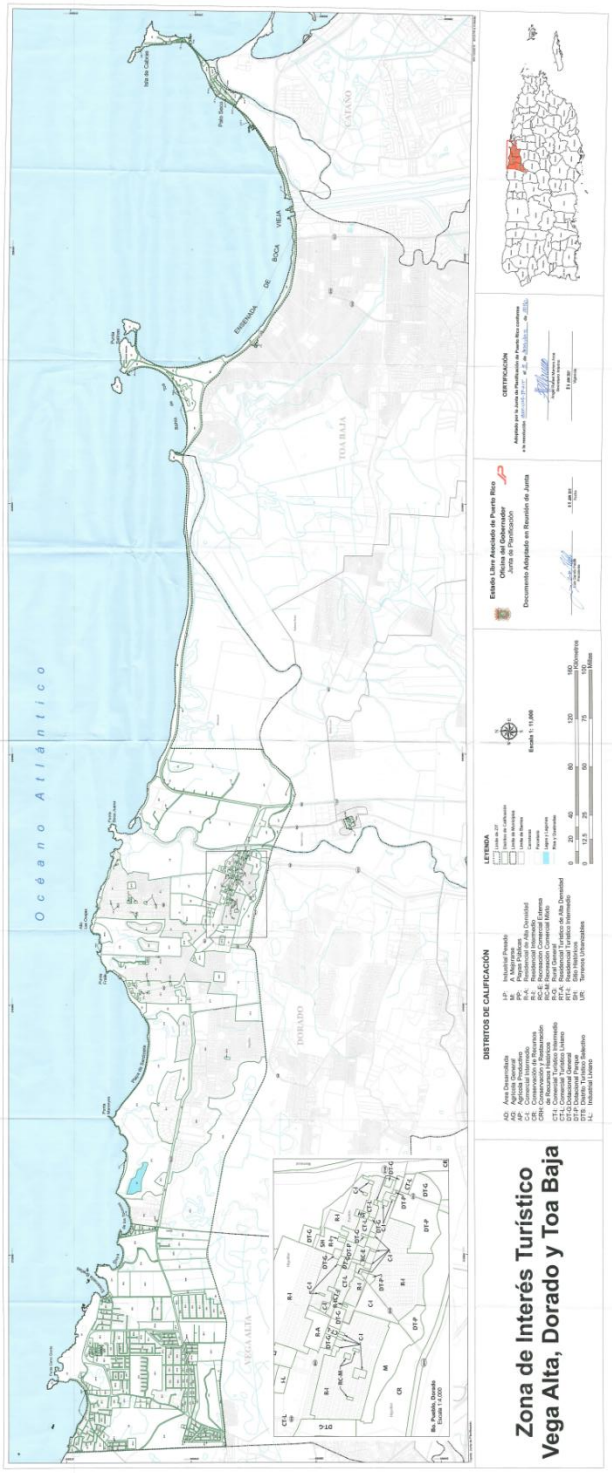
2.1 Exposición de Motivo para el Cambios de Calificación en Zona de Interés Turístico ZIT

Es política pública del Municipio Autónomo de Dorado, mantener y proteger el medio ambiente promoviendo la conservación y preservación de nuestros recursos naturales, ambientales y culturales, reconociendo que los mismos representan una gran variedad y riqueza de opciones para nuestro desarrollo y para el disfrute de nuestros ciudadanos, de las personas que nos visitan y de las generaciones futuras. El turismo se beneficia de esos atractivos naturales para jugar un rol importante en el desarrollo económico y social de nuestro municipio y su región. Se considera un sector económico y canal de comunicación intercultural. Como sector, el turismo no solo genera ingresos y empleos directos, sino que contribuye al desarrollo de otras actividades económicas. Ese desarrollo económico ha sido fomentado por instrumentos de planificación como la zona de Interés Turístico (ZIT) Vega Alta, Dorado y Toa Baja.

Mediante la Ley Número 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada la Junta de Planificación de Puerto Rico, queda facultada para establecer zonas antiguas o históricas en cualquier parte de Puerto Rico y, en coordinación con la Compañía de Turismo, establecer zonas de interés turístico en cualquier parte de Puerto Rico. Al amparo de la misma, la Junta de Planificación adoptó la zona de interés turístico de Vega Alta, Dorado y Toa Baja, mediante la Resolución 200-014-JP-ZIT (Primera Extensión) con vigencia del 18 de junio de 2010. La designación de la ZIT ocurre en el componente Norte del Municipio, donde se manifiestan principalmente las actividades de carácter turístico. El área de la ZIT cubre aproximadamente el 28 % del Territorio de Dorado. EL 19 de agosto de 2024, la Compañía de Turismo emitió carta no objetando los cambios en calificación propuestos y otras recomendaciones. Se aneja la carta de Turismo. Posteriormente el Municipio Autónomo de Dorado mediante carta del 28 de octubre de 2024, solicitó a la Junta de Planificacion expresarse sobre el proceso a seguir para enmendar la ZIT como parte del Proceso de la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial.

Así las cosas, debido a que desde la adopción de la ZIT ha cambiado con el transcurso de los años, y que el Municipio Autónomo de Dorado en su Visión de Desarrollo hacia el 2035 propone nuevos proyectos en dicha zona, se han realizado cambios para atemperar la calificación de la ZIT con los usos existentes, sin alterar la delimitación vigente. Igualmente conformar los distritos de calificación en dicha zona según equivalencias del Reglamento Conjunto Vigente y viabilizar los proyectos de interés para el Municipio. Esta propuesta fue presentada en vista pública durante el proceso de elaboración de la Revisión Integral del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, en su primera fase.

Mapa 1. Zona de Interés Turístico Vega Alta, Dorado y Toa Baja 2017



Fuente: JP (2017) Mapa de ZIT de Vega Alta, Dorado y Toa Baja adoptado el 9 de junio de 2017mediante la Resolución 200-014-JP-ZIT, San Juan: Junta de Planificación

2.2 Observaciones sobre la clasificación y calificación del suelo en la ZIT

En la delimitación de la Zona de Interés Turístico (ZIT) Vega Alta, Dorado y Toa Baja se han identificado discrepancias entre la clasificación de suelo establecida en el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR 2015) y las calificaciones asignadas dentro de la ZIT.

Un ejemplo claro se observa en varias parcelas que originalmente estaban clasificadas como Suelo Urbano (SU) y que, tras la aprobación del PUT-PR 2015, fueron reclasificadas como Suelo Rústico Común (SRC). Esta reclasificación genera incompatibilidades con calificaciones turísticas vigentes de la ZIT. Tal es el caso del proyecto Dorado Beach Resort, el cual mantiene una calificación de Comercial Turístico Intermedio (CT-I) dentro de la ZIT, mientras que en el PUT-PR aparece clasificado como SRC. La discrepancia surge porque la calificación CT-I requiere suelos urbanos para ser válida.

La ZIT se localiza en la franja norte del Municipio de Dorado, área donde se concentran las principales actividades turísticas, residenciales, económicas y gubernamentales. Su extensión territorial equivale a aproximadamente un 28% del municipio, lo que evidencia su impacto estratégico en la dinámica de desarrollo local.

Por estas razones, durante la revisión del Plan de Ordenación Territorial (POT) fue indispensable ajustar los usos propuestos en la ZIT a las actividades ya existentes, a las equivalencias definidas en el Reglamento Conjunto y a los proyectos contemplados en la visión de desarrollo municipal hacia el año 2035.

2.3 Compañía de Turismo

Con el fin de atender las necesidades de actualización de la Zona de Interés Turístico (ZIT) Vega Alta, Dorado y Toa Baja, el Municipio de Dorado inició comunicaciones formales de coordinación interagencial en el año 2024. Como parte de este proceso, el 15 de julio de 2024, el Municipio, a través del Alcalde, remitió una comunicación oficial a la Compañía de Turismo de Puerto Rico solicitando su posición respecto a la propuesta de revisión de calificaciones dentro de la ZIT.

El 19 de agosto de 2024, la Compañía de Turismo respondió mediante carta en la que manifestó expresamente no tener objeción a que el Municipio llevara a cabo la revisión de calificaciones en la ZIT. Este apoyo ha sido esencial en este proceso, ya que la Compañía de Turismo es la agencia que atiende la promoción y desarrollo de proyectos turísticos en Puerto Rico, y su aval legitima la coherencia de los cambios con la política pública turística.

Posteriormente, el 28 de octubre de 2024, el Municipio de Dorado cursó una segunda comunicación, esta vez dirigida a la Junta de Planificación (JP), solicitando orientación sobre el procedimiento aplicable para viabilizar la enmienda de calificaciones en la ZIT dentro del marco de la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial (POT) municipal.

En atención a esta consulta, la Junta de Planificación, mediante la Resolución Interpretativa JPI-ZIT-00-2024 emitida el 6 de noviembre de 2024, aclaró que la revisión de distritos de calificación en una ZIT no constituye una enmienda a la delimitación de la Zona. De esta forma, se estableció que los municipios, como parte de la adopción o revisión —integral o parcial— de sus POT, pueden enmendar las calificaciones aplicables dentro de una ZIT sin alterar su delimitación ni su carácter turístico.

2.4 Propuesta de Cambios de Calificación en ZIT

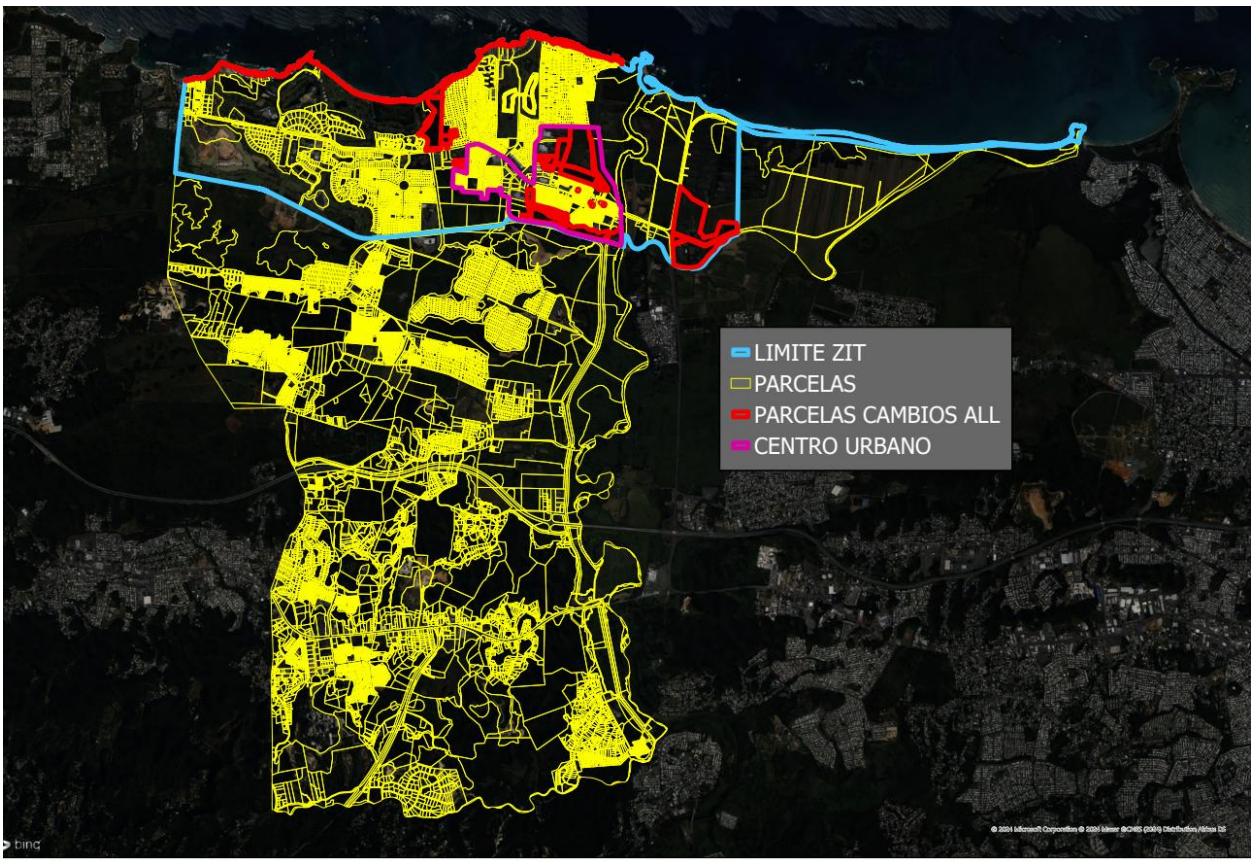
En el marco del proceso de revisión de la Zona de Interés Turístico (ZIT) Vega Alta, Dorado y Toa Baja, se presentan los cambios de calificación realizados hasta el momento, los cuales se ilustran a través de los siguientes proyectos: Centro Convenciones, Revitalización de la Ciudad, Centro Cuido de Niños, Comunidad San Antonio, Nuevo Cementerio, Dorado Farms Inc., Gran Parque Agroecológico, L.I. Petroleum Corp., Dorado Grove OZF, LLC, Urb. Brighton Homes, Bosque de Pterocarpus, Litoral Costero y la Delimitación del Centro Urbano.

Estos proyectos representan las propuestas de modificación atendidas en el proceso, reflejando los ajustes necesarios para armonizar las calificaciones con las actividades existentes, los objetivos de desarrollo municipal y las disposiciones de la Junta de Planificación. A continuación, se ilustran los cambios realizados al momento;

Tabla 2 Propuesta por el Municipio de Cambios en la Calificación de la ZIT

ID	No. Catastro	ZIT	Cambio Propuesto	Comentario
1. Centro Convenciones	037-028-015-02	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-028-015-03	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-028-015-04	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-028-015-05	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-028-015-06	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-24	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-25	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-26	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-27	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-28	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-29	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-30	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
2. Revitalización de la Ciudad	037-029-016-25	CT-L	C-L	Ubicación Estacionamiento no permitido en C-T
	037-029-016-30	CT-L	C-L	Ubicación Estacionamiento no permitido en C-T
	037-029-016-33	CT-L	C-L	Ubicación Estacionamiento no permitido en C-T
	037-029-016-34	CT-L	C-L	Ubicación Estacionamiento no permitido en C-T
3. Centro Cuido de Ninos	037-018-001-25	R-I	C-I	Cambio Calificación 2016-11-JPZ-0433
	037-018-001-26	C-I	C-I	Cambio Calificación 2014-11-110015-JPCZC
4. Comunidad San Antonio	037-000-004-01	M	RI y DG	Proyecto de Relocalización Comunidades
5. Nuevo Cementerio	037-018-051-50	I-L	C-I	Propuesto en la Visión de Desarrollo
	037-008-051-10	I-L	C-I	Propuesto en la Visión de Desarrollo
6. Dorado Farms Inc	037-008-051-15	UR	A-P	Eliminación de Suelos Urbanizables
7. Gran Parque Agroecológico	038-000-001-02	A-P	D-G	Parque Existente
8. L.I. PETROLEUM, CORP.	037-037-216-11	CR	C-I	Propuesta Ubicación Gasolinera
9. DORADO GROVE OZF,LLC	019-000-008-06	R-I	RT-I y C-T	Propuesta Ubicación apartamentos y comercios
10. Urb. Brighton Homes	037-000-003-26	CT-L	R-I	Proyecto de Vivienda Multifamiliar Existente
	037-016-094-04 al 037-016-094-26	CT-L	R-I	Proyecto de Vivienda Multifamiliar Existente
	037-006-094-04-27 al 037-006-094-61	CT-L	R-I	Proyecto de Vivienda Multifamiliar Existente
11.Bosque de Pterocarpus	019-095-275-02	N/A	N/A	Corregir Alineación de la parcela según catastro
12. Litoral Costero	Sin catastro	CR	PP	Caracter Publico Playas
13. Delimitación del Centro Urbano	Varios	N/A	N/A	Ampliar la delimitación del Centro Urbano

Mapa 2: Mapa General de cambios en Calificaciones dentro de ZIT



PT Dorado
Cambios en Cali y Clasi entre la ZIT y el 2024

El mapa ilustra el territorio del Municipio de **Dorado** con un enfoque en la **Zona de Interés Turístico (ZIT)** y los cambios en **calificación de suelos**.

- **Límite de la ZIT (azul):** Se destaca la franja norte costera del municipio, delimitando el área reconocida oficialmente como Zona de Interés Turístico.
- **Parcelas (amarillo):** Representan la trama parcelaria del municipio, lo que permite visualizar la densidad y extensión de la ocupación del suelo en Dorado.
- **Parcelas con cambios (rojo):** Identifican los predios dentro de la ZIT donde se han realizado **modificaciones de calificación o ajustes normativos**, reflejando los procesos de revisión recientes.
- **Centro Urbano (fucsia):** Señala la delimitación del **Centro Urbano de Dorado**, área que concentra actividades comerciales, residenciales e institucionales y que ha sido objeto de revisión en el marco del Plan Territorial

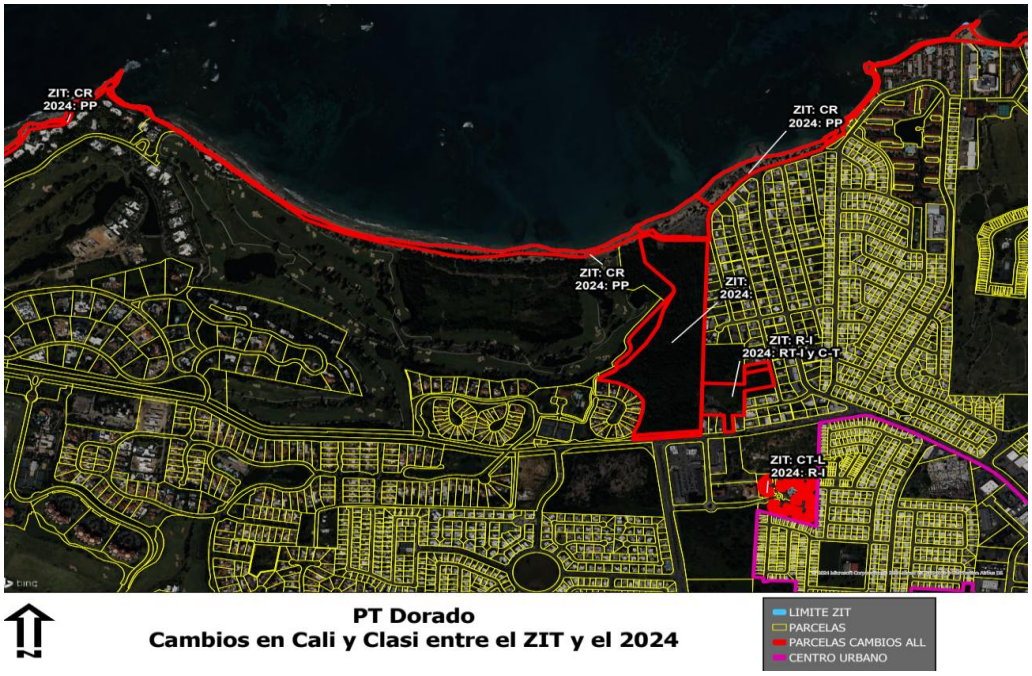
  .

Este mapa, y los siguientes, reflejan la **visión de planificación del Municipio**, mostrando de manera geográfica las áreas de ajuste entre las determinaciones del **Plan Territorial de Dorado**, la

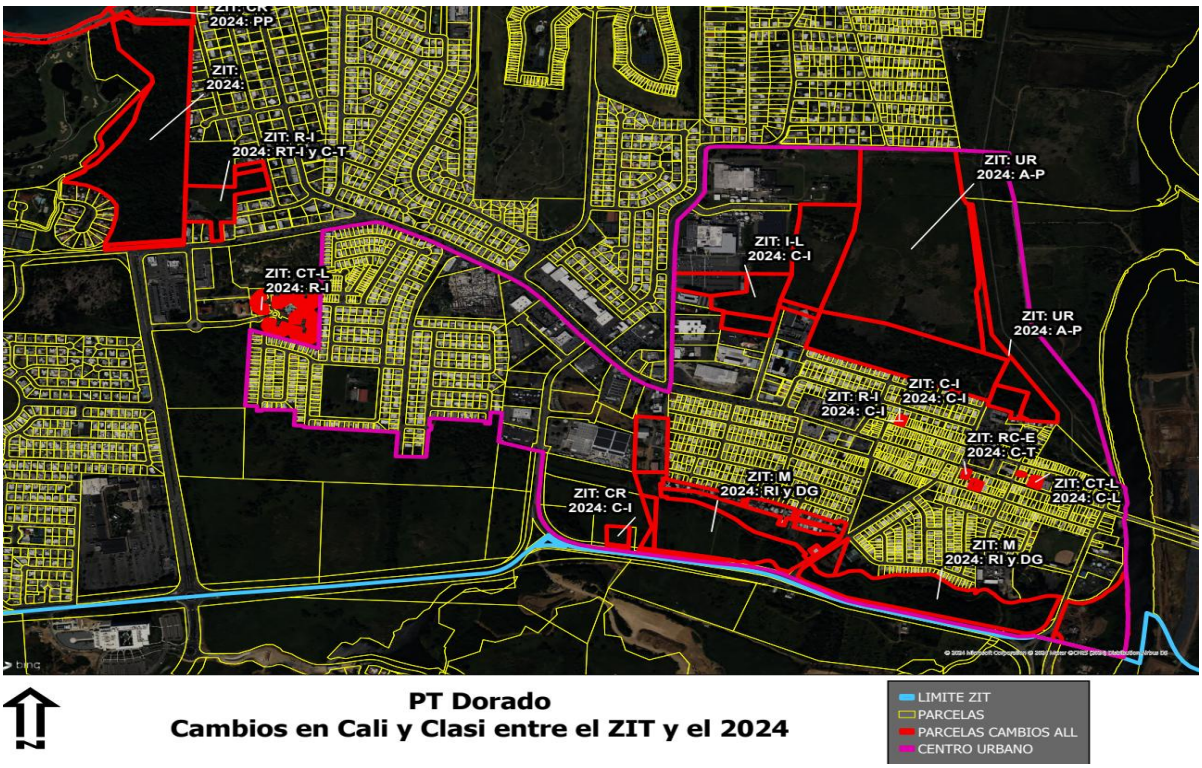
delimitación de la **ZIT**, y los procesos de revisión de calificación. Esto permite identificar los sectores estratégicos donde convergen intereses turísticos, residenciales y económicos, así como los espacios sujetos a cambios normativos para apoyar la visión de desarrollo municipal.

Mapa 3: Cambios en Calificaciones en la parte Oeste de la ZIT

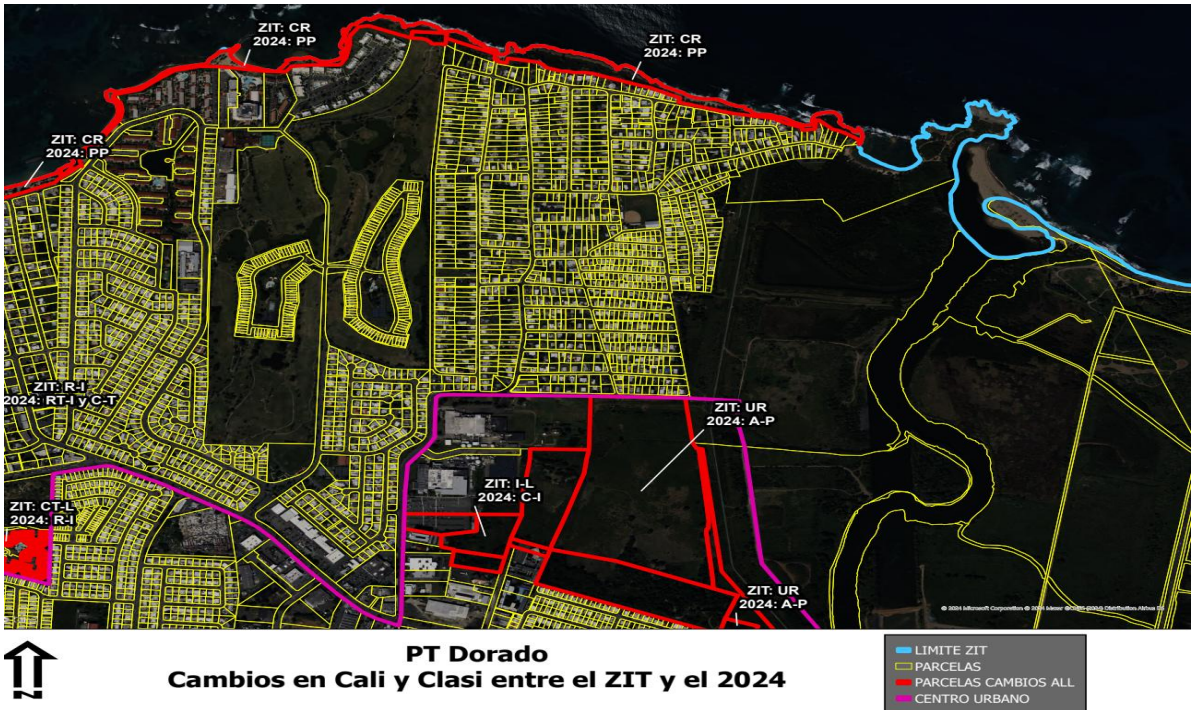
Mapa 4: Cambios en Calificaciones en la parte Norte de la ZIT



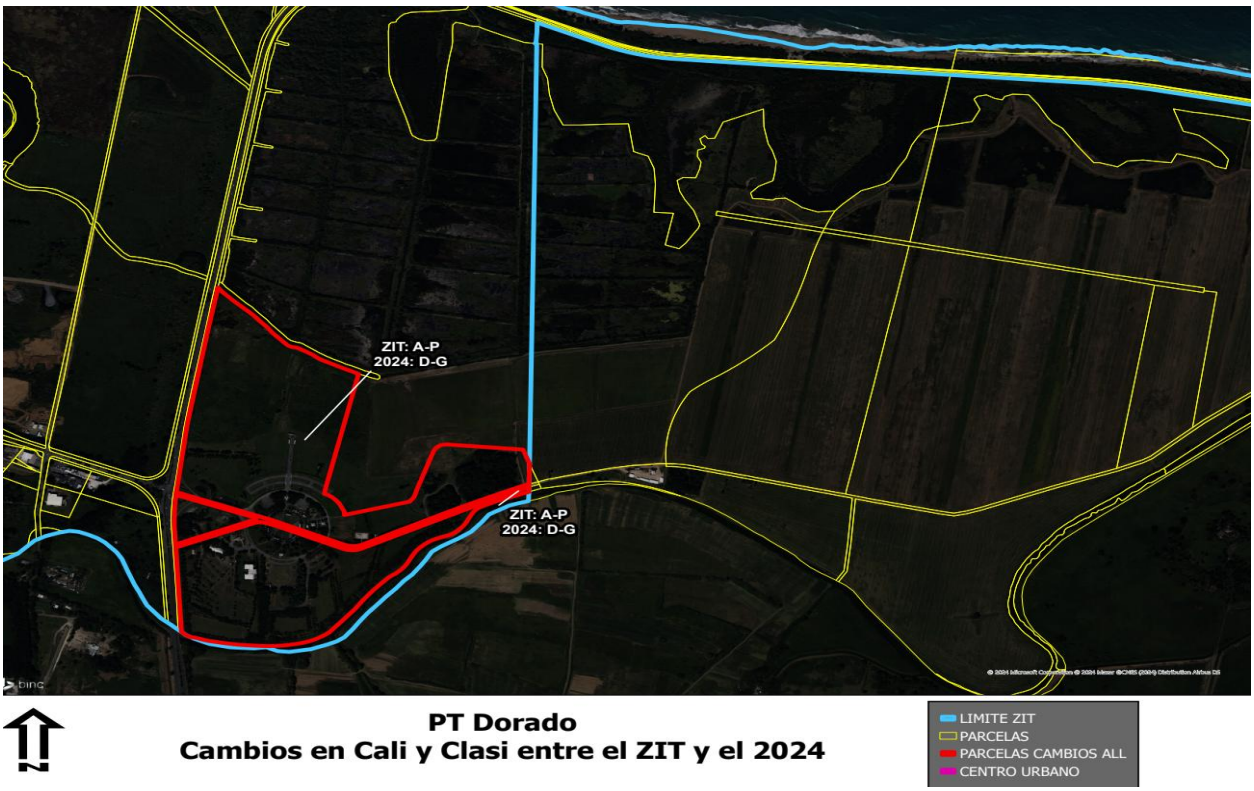
Mapa 5: Cambios en Calificaciones en la parte central Sur de la ZIT



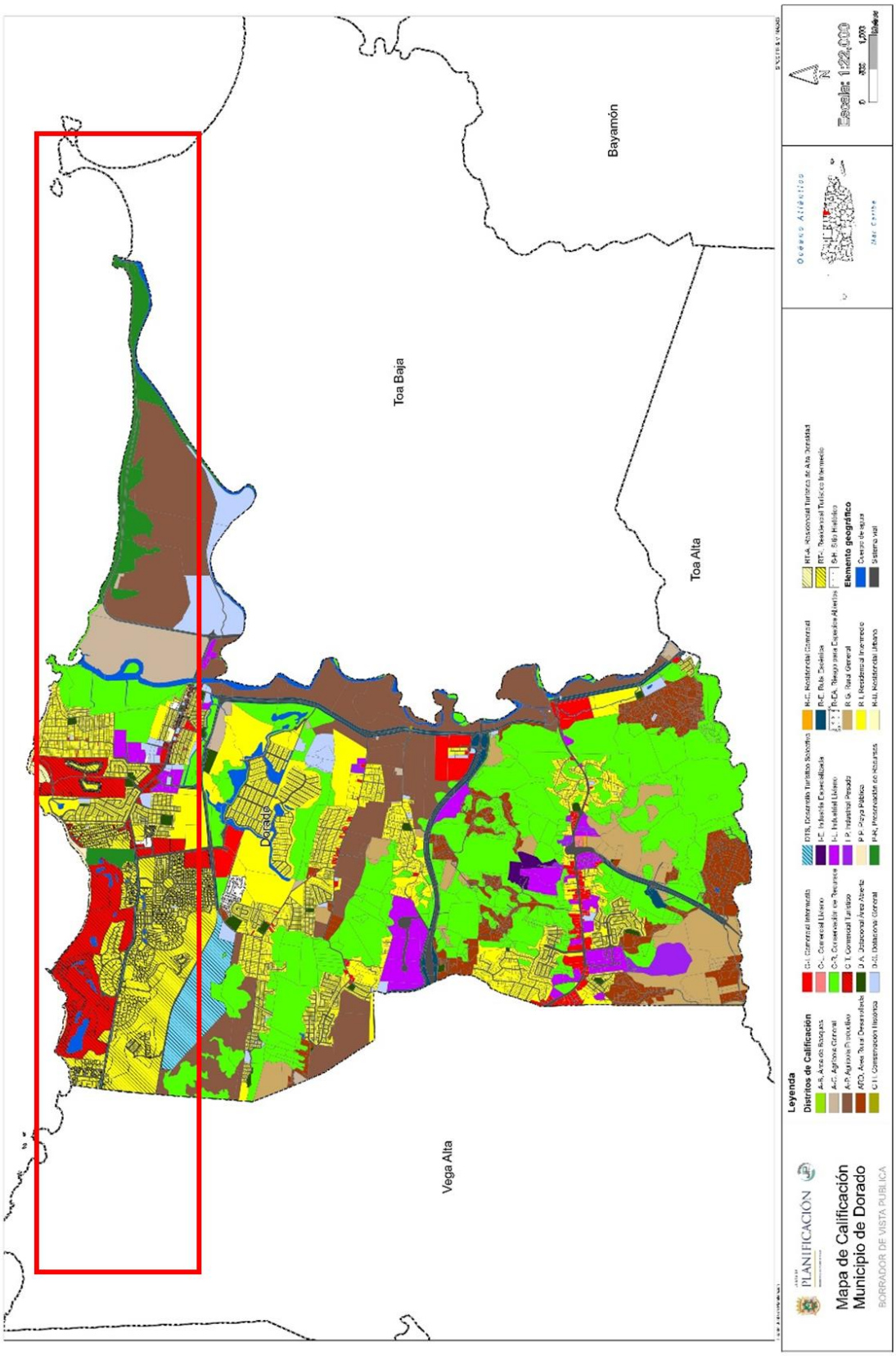
Mapa 6: Cambios en Calificaciones en la Costa Norte de la ZIT



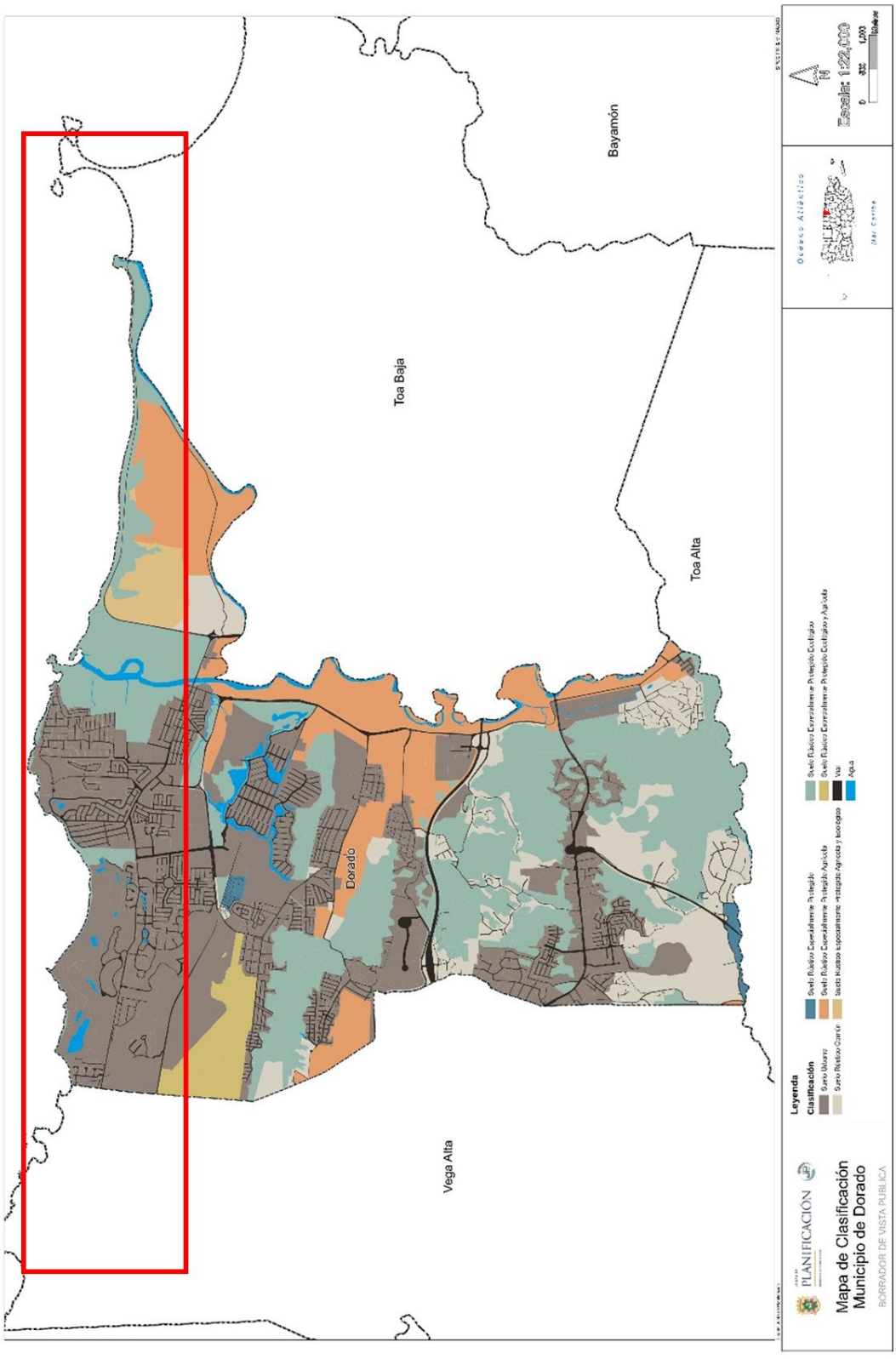
Mapa 7: Cambios en Calificaciones en la Parte Este de la ZIT



Mapa 8: Plano de Calificación de la ZIT y el Municipio de Dorado



Mapa 9: Plano de Clasificación de la ZIT y el Municipio de Dorado



2.25 Resumen de la propuesta modificación

A continuación, se expone un resumen de las modificaciones propuestas en las clasificaciones de suelo correspondientes a la ZIT, conforme al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR).

Tabla 3 Propuesta de Modificación al PUT-PR en la ZIT

CLASIFICACION	VIGENTE	PROPUESTA	CAMBIO EN CUERDAS	%
AGUA	0	34.18	34.18	0.98%
SRC	1.11	114.74	113.63	3.26%
SREP	18.39	0.00	-18.39	-0.53%
SREP-A	593.58	210.02	-383.57	-10.99%
SREP-E	843.77	790.81	-52.97	-1.52%
SREP-AE	0.00	266.13	266.13	7.63%
SU	2,032.47	2,073.45	40.98	1.17%
Grand Total	3,489.32	3,489.32	0.00	0.00%

Fuente: GIS, 2025. Datos preliminares sujetos a revisión final.

Los distritos de uso actualmente vigentes para los suelos de Dorado, dentro de la ZIT, son los siguientes:

Tabla 4 Distritos de usos vigentes en la ZIT en Dorado

CALIFICACION	VIGENTE
A-P	973.92
C-I	9.13
CR	297.63
CT-I	210.92
CT-L	129.82
DT-G	47.57
DT-P	30.81
DTS	375.83
I-L	81.79
M	10.44
PR	113.34
R-A	3.76
RC-E	1.00
RC-M	0.30
RE	46.48
R-I	551.57
RT-I	587.58
RTU	14.05
SH	3.37
Grand Total	3,489.32

Fuente: GIS, 2025. Datos preliminares sujetos a revisión final.

Durante el proceso de Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial de Dorado, el Municipio ha planteado la delimitación de los siguientes distritos de uso dentro de la ZIT:

Tabla 5 Distritos de suelos propuestos en la ZIT

USOS	PROPUESTA
A-G	973.92
AGUA	9.13
A-P	297.63
C-I	210.92
C-L	129.82
C-R	47.57
C-T	30.81
D-A	375.83
D-G	81.79
I-L	10.44
P-P	113.34
P-R	3.76
R-C	1.00
R-E	0.30
R-I	46.48
RT-A	551.57
RT-I	587.58
R-U	14.05
S-H	3.37
Grand Total	3,489.32

Fuente: GIS, 2025. Datos preliminares sujetos a revisión final.

ANEJOS

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

Resolución Núm. 2000- 014 -JP-ZIT

ADOPTANDO LA DELIMITACION Y DESIGNACION DE LA ZONA DE INTERES TURÍSTICO DE LOS MUNICIPIOS DE VEGA ALTA, DORADO Y TOA BAJA

Es política pública del Gobierno de Puerto Rico mantener y proteger el medio ambiente promoviendo la conservación y preservación de nuestros recursos naturales, ambientales y culturales, reconociendo que los mismos representan una gran variedad y riqueza de opciones para nuestro desarrollo y para el disfrute de nuestros ciudadanos, de las personas que nos visitan y de las generaciones futuras.

El turismo juega un rol importante en el desarrollo económico y social de nuestro país y es un canal de comunicación intercultural que no sólo genera ingresos y empleos directos, sino que además contribuye al desarrollo de otras actividades económicas.

La Junta de Planificación, de acuerdo a las disposiciones de la Ley número 374 del 14 de mayo de 1949, y de la Ley 75 del 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación, según enmendadas, tiene la facultad de delimitar y designar Zonas de Interés Turístico.

La delimitación y designación de Zonas de Interés Turístico tiene como propósito identificar áreas con potencial turístico estimulando su protección y desarrollo, aplicando la reglamentación existente sobre los usos de los terrenos para fomentar la ubicación de usos que armonicen con los recursos turísticos dentro de la zona y limitar los usos no permitidos y/o conflictivos.

Conforme con este marco legal y con el propósito antes descrito, la Junta de Planificación de Puerto Rico, desarrolló una metodología que sirvió como instrumento de análisis para delimitar Zonas de Interés Turístico.

La metodología está dirigida a la aplicación de unos criterios al área identificada como de interés turístico. Se considera que una Zona de Interés Turístico debe caracterizarse por uno o varios de los siguientes elementos:

- Poseer atractivos turísticos naturales y artificiales.
- Producir y ofrecer bienes y servicios dirigidos casi exclusivamente a turistas y personas que buscan recreación.
- Poseer facilidades turísticas que incluyan alojamientos y servicios complementarios, como lo son la alimentación, el esparcimiento e instalaciones

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

recreativas (marinas, funiculares, miradores, etc.) como también amenidades públicas y privadas.

Cumpliendo con las disposiciones de las leyes antes citadas y con el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, (Reglamento de Planificación Núm. 4), según enmendado, la Junta de Planificación preparó los mapas de la Zona de Interés Turístico para los Municipios de Toa Baja, Dorado y Vega Alta, a los cuales se le aplicaron distritos de zonificación turística y de conservación de recursos según las disposiciones del reglamento antes citado.

En el caso de la Región Metropolitana esta Zona de Interés Turístico responde a la política pública del Gobierno de Puerto Rico para desarrollar la Región como un polo turístico de importancia nacional e internacional, dándole énfasis a la preservación de recursos naturales, únicos en la Isla y el Caribe, promoviendo así el desarrollo económico e integral de esta Región.

TOA BAJA

En la Jurisdicción del Municipio de Toa Baja, la zona comprende desde el área Recreativa de Isla de Cabras, incluyendo el área de Palo Seco, excepto la Planta Termoeléctrica, continúa en las Carreteras PR-870 y PR-165, las cuales sirven de límite hacia el norte incluyendo el área costera de la Ensenada de Boca de Vieja, Costa de Levittown, Punta Salinas y hasta el puente que cruza el Río Cocal, el cual constituye el comienzo del límite Municipal de Dorado.

DORADO

En la Jurisdicción del Municipio de Dorado, el límite de la Zona de Interés Turístico comienza en la PR-165, desde el puente que cruza el Río Cocal hacia el oeste, incluyendo la zona costera del barrio Mameyal, continúa en la PR-165 hasta el límite este del Proyecto de Acuacultura, hacia el Sur continúa con el límite del Río Cocal hacia el Oeste y cruza en forma perpendicular las Carreteras PR-165, PR-854 y el Río La Plata en dirección oeste, conectando con la Antigua Vía del Tren hasta el límite municipal de Vega Alta.

VEGA ALTA

En la Jurisdicción del Municipio de Vega Alta el límite de la Zona de Interés Turístico continúa hacia el oeste con la alineación de la Antigua Vía del Tren y colindando con la porción norte de la Ciénaga Prieta en el Barrio Sabana y finaliza con el límite municipal de Vega Baja.

A tenor con las disposiciones de la ley, la Junta de Planificación presentó los mapas de la Zona de Interés Turístico para los Municipios de Toa Baja, Dorado y Vega Alta en vista pública celebrada el día 24 de octubre de 2000. Las recomendaciones hechas por la ciudadanía en la vista pública fueron evaluadas incorporando aquellas recomendaciones que se consideraron pertinentes.

Por lo anteriormente expuesto, en virtud de la Ley 374 del 14 de mayo de 1949 y la Ley 75 del 24 de junio de 1975, según enmendadas, por la presente, esta Junta de Planificación **ADOPTA** el Mapa de la Zona de Interés Turístico correspondiente a los Municipios de Toa Baja, Dorado y Vega Alta.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 21 de diciembre de 2000

NOTIFIQUESE copia a las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Hon. Victor Santiago Diaz Alcalde, Municipio de Toa Baja, Apartado 2359, Toa Baja, PR 00951; Hon. Carlos López Rivera, Alcalde, Municipio de Dorado, Apartado 588, Dorado, PR 00646-0588; Hon. Juan M. Cruzado, Alcalde, Municipio de Vega Alta, Apartado 1390, Vega Alta, PR 00692; Sr. Lucas Diaz, Director Interino, Compañía de Aguas de Puerto Rico, P O Box 7066, San Juan, PR 00916-7066; Ing. Luis Cruz Bermúdez, Director Ejecutivo, Autoridad de Energía Eléctrica, P O Box 364267, San Juan, PR 00936-4267; Sr. Jon Slater, Presidente, Puerto Rico Telephone, P O Box 360998, San Juan, PR 00936-0998; Hon. José Izquierdo Encarnación, Secretario, Departamento de Transportación y Obras Públicas, P.O. Box 41269, San Juan, PR 00940-1269; Ing. José E. Hernández Borges, Director Ejecutivo, Autoridad de Carreteras y Transportación, P O Box 42007, San Juan, PR 00940-2007; Lcda. Shirley Vokac, Directora Ejecutiva Interina, Autoridad para el Manejo de Desperdicios Sólidos, Apartado 40285, San Juan, PR 00940; Lcdo. Héctor Russe Martínez, Presidente, Junta de Calidad Ambiental, P O Box 11488, San Juan, PR 00910-1488; Hon. Fernando I. Toledo Fernández, Secretario, Departamento de Agricultura, P O Box 10163, San Juan, PR 00910-0163; Ing.Luis Martínez Pueyo, Administrador Interino, Administración de Reglamentos y Permisos, P O Box 41179, San Juan, PR 00910-1179; Dr. José Ramón De La Torre , Director Ejecutivo, Instituto de Cultura Puertorriqueña, P O Box 9024184, San Juan, PR 00902-4184; Sr. Jorge Pesquera, Director Ejecutivo, Compañía de Turismo de PR, P O Box 9024435, San Juan, PR 00902-4435; Sr. Juan Vaquer Castrodad Director Ejecutivo, Administración de Terrenos, P O Box 363767, San Juan, PR 00936-3767; Lcdo. Ramón L. Nieves, Director Ejecutivo, Compañía de Fomento Recreativo, P O Box 9022089, San Juan, PR 00902-2089; Hon. Carlos M. Padín Bibiloni, Secretario, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, P O Box 9066600, San Juan, PR 00906-6600; Sr. Manuel Velázquez, Director Ejecutivo Interino, Centro de Recaudación de Impuestos Municipales, P O Box 195387, San Juan, PR 00919-5387; Sr. James P. Oland, Fish and Wildlife Service, Caribbean Field Office, P O Box 491, Boquerón, PR 00622; Sr. Edgar Lebrón, Director Subprograma de Consultas sobre Usos de Terrenos, Junta de Planificación; Plan. Eva Tamayo Matos, Directora, Subprograma Planes de Usos de Terrenos, Junta de Planificación; Lcda. Aida del C. Silver Cintrón, Directora, Oficina de Asuntos Legales, Junta de Planificación; Sr. Wilfredo López Montañés, Coordinador Misión Industrial de PR, Inc., P O. Box 363728, San Juan, Puerto Rico 00936-3728; Sr. Francisco Javier Blanco, Director Ejecutivo, Fideicomiso de Conservación de PR, P O Box 9023554, San Juan, Puerto Rico 00905; Lcdo. Ramón Luis Nieves, Director Ejecutivo, Fideicomiso de Parques, P O Box 363332, San Juan, PR 00936-3332; Sr. Atilano Cordero, Presidente, Empresas Cordero Badillo, Apartado 458, Cataño, P R 00963; Sra. Ivette Colón, Inter Group Inc., P O Box 2563, Bayamón, PR 00961-2563; Hon. Antonio Fas Alzamora, Presidente Senado de Puerto Rico, El Capitolio, P O Box 9023431, San Juan, PR 00902-3431; Hon. Carlos Vizcarrondo Irizarry, Presidente Cámara de Representantes, El Capitolio, Apartado 9022228, San Juan, PR 00902-2228; Agro. Luis Rivero Cubano, Director Ejecutivo, Autoridad de Tierras de Puerto Rico, Apartado 9745, Santurce, PR 00908; Sr. Ramón Cantero Frau, Director Ejecutivo, Compañía de Fomento Industrial, P O Box 362350, San Juan, PR 00936-2350; Eng. José A. Buitrago Jr, Lieutenant Colonel, US Army, Deputy District Engineer for the Antilles, Department of the Army, Jacksonville District Corps of Engineers, Antilles Office, 400 Fernández Juncos Avenue, San Juan, PR 00901-3299; Mc Connell Valdés, P O Box 364225, San Juan, PR 00936-4225; Ing. Gilberto M. Marxuach, P O Box 10047, Caparra Heights Station, San Juan, PR 00922; Lcdo. Juan C. Gómez-Escarce, Fiddler

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA

DESPACHADO
FEB - 7 2001

Resolución Núm. 2000- 014 -JP-ZIT
Página 4

González y Rodríguez, Attorneys and Counselors At Law, P O Box 363507, San Juan, PR 00936-3507; Lcdo. José R. Lázaro Paoli, P O Box 19295, Fernández Juncos Station, San Juan, PR 00910-1295; Sr. Eduardo Goitía, Dorado Valley Development, Ave. Domenech esquina César González, 550 (altos) Hato Rey, PR 00918; Lcdo. Gregorio Vázquez Lozada, Calle Tapia Número 4, Caguas, PR 00725.

José R. Caballero Mercado
Presidente

María del C. Cordillo
Miembro Asociado

William Figueroa Rodríguez
Miembro Asociado

CERTIFICO: Que lo anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el 21 de diciembre de 2000, y para su conocimiento y uso general expido y certifico que he notificado de la presente resolución bajo mi firma y sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el notifíquese habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 07 FEB 2001

Max L. Vidal Vázquez
Secretario

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SANTURCE, PUERTO RICO

28 de abril de 2010

2000-014-JP-ZIT
Primera Extensión

RESOLUCIÓN

ADOPTANDO REVISIÓN DE LA
ZONA DE INTERÉS TURÍSTICO VEGA ALTA, DORADO Y TOA BAJA

Es política pública del Gobierno de Puerto Rico mantener y proteger el medio ambiente promoviendo la conservación y preservación de nuestros recursos naturales, ambientales y culturales, reconociendo que los mismos representan una gran variedad y riqueza de opciones para nuestro desarrollo y para el disfrute de nuestros ciudadanos, de las personas que nos visitan y de las generaciones futuras.

El turismo juega un rol importante en el desarrollo económico y social de nuestro país. Se considera un sector económico y canal de comunicación intercultural. Como sector, el turismo no solo genera ingresos y empleos directos, sino que contribuye al desarrollo de otras actividades económicas.

La Zona de Interés Turístico (ZIT) Vega Alta, Dorado y Toa Baja adoptada el 21 de diciembre de 2000, representa una gran actividad turística en la Región y el estudio para su mejoramiento o desarrollo resulta viable. El turismo es la industria de mayor efecto multiplicador y representa uno de los segmentos de mayor importancia y de potencial para el desarrollo económico de Puerto Rico.

La Junta de Planificación de Puerto Rico en conformidad con las disposiciones de la Ley Número 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada y del Artículo 27 de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico" y de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" respectivamente enmendadas, presentó en vista pública el 17 de septiembre de 2009 una propuesta revisión de la zona de interés turístico, la cual consta de enmiendas de calificación dentro de la delimitación de la Zona de Interés Turístico Vega Alta, Dorado y Toa Baja.

El objetivo principal de estas enmiendas es atemperar la calificación con los usos existentes, sin alterar la delimitación vigente de la Zona de Interés Turístico. Igualmente conformar los distritos de calificación según el Reglamento de Calificación de Puerto Rico con vigencia del 11 de enero de 2009 (Reglamento Núm. 4). También conformar con los distritos de calificación de los planes territoriales de los municipios comprendidos en la zona.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

A través del tiempo estas áreas han ido creciendo, en términos de población y desarrollo social y económico, y se han ido expandiendo en la medida que han aumentado los servicios y la infraestructura, por lo que cada municipio ha inventariado e identificado las áreas residenciales, comerciales, recreativas y turísticas, entre otras.

Posterior a la celebración de la vista pública, la Junta de Planificación evaluó y consideró los comentarios y señalamientos recibidos.

A base de lo anteriormente expuesto y en virtud de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico" y de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" respectivamente enmendadas, la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 28 de abril de 2010, resuelve **ADOPTAR** la revisión de la Zona de Interés Turístico Vega Alta, Dorado y Toa Baja. Las enmiendas aquí adoptadas entraran en vigor a los quince (15) días a partir de la publicación de un aviso de prensa en un periódico de circulación general.

Héctor Morales Vargas
Presidente

Leslie J. Hernández Crespo
Vice presidenta

Luilie M. Rosado Sánchez
Miembro Asociado

Jennifer Mayo Mirabal
Miembro Asociado

Edgar R. Lebrón Rivera
Miembro Alterno

CERTIFICO: Que la anterior Resolución fue adoptada y emitida por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el día 28 de abril de 2010, y para uso y conocimiento general, archivo en autos, le notifico a las partes la presente, bajo mi firma y sello oficial de esta Junta de Planificación en San Juan, Puerto Rico, hoy 31 JUN 2010

por:
Loida Soto Nogueras
Secretaria

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO

8 de diciembre de 2016

Resolución Núm. 2000-014-JP-ZIT

ADOPTANDO ENMIENDA DE CALIFICACIÓN EN LA ZONA DE INTERÉS TURÍSTICO VEGA ALTA, DORADO Y TOA BAJA; ENMIENDA AL MAPA DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE INTERÉS TURÍSTICO VEGA ALTA, DORADO Y TOA BAJA; ENMIENDA A LOS MAPAS (GEODATOS) DE CALIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE TOA BAJA

POR CUANTO: Es política pública del Gobierno de Puerto Rico mantener y proteger el medio ambiente promoviendo la conservación y preservación de nuestros recursos naturales, ambientales y culturales, reconociendo que los mismos representan una gran variedad y riqueza de opciones para nuestro desarrollo y para el disfrute de nuestros ciudadanos, de las personas que nos visitan y de las generaciones futuras.

POR CUANTO: El turismo juega un rol importante en el desarrollo económico y social de nuestro país. Se considera un sector económico y canal de comunicación intercultural. Como sector, el turismo no solo genera ingresos y empleos directos, sino que contribuye al desarrollo de otras actividades económicas.

POR CUANTO: La Zona de Interés Turístico Vega Alta, Dorado y Toa Baja adoptada el 21 de diciembre de 2000, representa una gran actividad turística en la Región y el estudio para su mejoramiento o desarrollo resulta viable. El turismo es la industria de mayor efecto multiplicador y representa uno de los segmentos de mayor importancia y de potencial para el desarrollo económico de Puerto Rico.

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico en conformidad con las disposiciones de la Ley Número 374 del 14 de mayo de 1949, del Artículo 27 de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico" y de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" según enmendadas, presentó en vista pública el 4 de noviembre de 2016 las propuestas enmiendas a la Zona de Interés Turístico de Vega Alta, Dorado y Toa Baja en la sección del mapa correspondiente al municipio de Toa Baja.

POR CUANTO: Se propuso enmendar el Mapa de delimitación de la Zona de Interés Turístico Vega Alta, Dorado y Toa Baja para excluir los terrenos delimitados como Área de Planificación Especial Ciénaga Las Cucharillas en los municipios de Toa Baja y Cataño. Se propuso enmendar las calificaciones dentro de la delimitación de la Zona de Interés Turístico correspondientes al Municipio de Toa Baja con el objetivo principal de atemperar la calificación con los usos existentes en la zona turística del municipio de Toa Baja de acuerdo al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico vigente a 30 de noviembre de 2015. Se propuso enmendar además, el geodato de calificación del Municipio de Toa Baja, para incluir aquellos terrenos que serán excluidos de la Zona de Interés Turístico en los que prevalecerán las calificaciones especiales dispuestas en el Área de Planificación Especial Ciénaga Las Cucharillas.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

POR CUANTO: El objetivo principal de estas enmiendas es atemperar la calificación con los usos existentes. Igualmente conformar los distritos de calificación según el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Realacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos con vigencia del 24 de marzo de 2015 (Reglamento de Planificación Núm. 31). También conformar con los distritos de calificación de los planes territoriales de los municipios comprendidos en la zona.

POR CUANTO: Las recomendaciones que se presentaron y los comentarios recibidos posteriormente a la vista pública fueron evaluados y ponderados ampliamente por la Junta de Planificación.

POR CUANTO: Las enmiendas fueron evaluadas por la Oficina de Gerencia de Permisos en coordinación con la Junta de Calidad Ambiental, caso número 2016-DEC-00023. El 1 de diciembre de 2016 fue considerada como una Exclusión Categórica a tenor con lo dispuesto en la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como la "Ley sobre Política Pública Ambiental".

POR CUANTO: La Junta de Planificación ha evaluado las enmiendas a la Zona de Interés Turístico Vega Alta, Dorado y Toa Baja y ha encontrado que los mismos son cónsono con las leyes y políticas públicas vigentes.

POR TANTO: En virtud de las Leyes Núm. 75 del 24 de junio de 1975 y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, la Junta de Planificación de Puerto Rico resuelve adoptar las enmiendas al Mapa de delimitación de la Zona de Interés Turístico Vega Alta, Dorado y Toa Baja en la sección del mapa correspondiente al municipio de Toa Baja, para excluir de la Zona de Interés Turístico los terrenos delimitados como Área de Planificación Especial Ciénaga Las Cucharillas; enmendar las calificaciones dentro de la delimitación de la Zona de Interés Turístico correspondientes al Municipio de Toa Baja y enmendar el geodato de calificación del Municipio de Toa Baja.

Luis García Pelatti
Presidente

Pedro M. Cardona Roig
Vicepresidente

Juan C. Santiago Colón
Miembro Asociado

Sylvia Rivera Díaz
Miembro Asociado

Excusado
Tomás J. Torres Placa
Miembro Alterno

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el 8 de diciembre de 2016, para su conocimiento y uso general expido y notifico la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy

Angel Rafael Marrero Arce
Secretario Interino

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Documentos Digitalizados
Inicial
Fecha 9-jun'o-2017

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO

DESPACHADO
JUN 09 2017
UNIDAD DE CORREO

ACTA DE SUBSANACION

El 8 de diciembre de 2016, la Junta de Planificación adoptó mediante la Resolución 2000-014-JP-ZIT, la Enmienda de Calificación en la Zona de Interés Turístico de Vega Alta, Dorado y Toa Baja; Enmienda al Mapa de Delimitación de la Zona de Interés Turístico de Vega Alta, Dorado y Toa Baja; Enmienda a los Mapas (Geodatos) de Calificación del Municipio de Toa Baja, por concluir que cumplía con todas las leyes y reglamentos aplicables y no existía impedimento para la adopción de dichas enmiendas.

Por el cambio en la composición de los miembros de la Junta de Planificación y el período de transición, esta Resolución no se notificó de forma inmediata.

Sin embrago, esta situación no afecta negocio jurídico alguno, porque sus efectos surgen por su adopción y aprobación.

Un acta de subsanación, es un instrumento que se utiliza para corregir algún defecto, errores u omisiones que no afecten a terceros o que no alteren el contenido del documento original. Esta Junta puede por lo tanto subsanar cualquier omisión o error, siempre que esto no sea incompatible con el propósito original del negocio jurídico que se pretende corregir.

No es necesario la comparecencia de las partes anteriormente presentes porque su resolución y el efecto jurídico del mismo no se modifica, su contenido no ha sido enmendado de manera alguna, este acto que es complementario a la adopción y aprobación de las Enmiendas de Calificación en la Zona de Interés Turístico de Vega Alta, Dorado y Toa Baja, además se incluye copia de la Resolución anterior que se pretende corregir mediante esta Acta.

En virtud de esto, incluimos esta Acta de subsanación para continuar con el proceso de notificación y archivo en autos.

Se notifica bajo mi firma y sello oficial de esta Junta de Planificación en San Juan, Puerto Rico, hoy 09 JUN 2017

Loida Soto Nogueras
Secretaria
Junta Propia

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

GOBIERNO DE PUERTO RICO
COMPAÑÍA DE TURISMO DE PUERTO

19 de agosto de 2024

Hon. Carlos López Rivera
Alcalde
Municipio de Dorado
Apartado 588
Dorado, P.R. 00646-0588

REVISIÓN ZONA DE INTERES TURÍSTICO

Estimado señor Alcalde:

La Compañía de Turismo de Puerto Rico (la Compañía) ha recibido la petición de comentarios para la propuesta de enmiendas a la Zona de Interés Turístico (ZIT) de Dorado-Vega Alta-Toa Baja a los fines de actualizar y corregir algunas calificaciones de uso de terrenos de Dorado.

El Municipio ha presentado una tabla con los cambios propuestos (números de catastros) donde ubican el:

- Centro de Convenciones
- Proyectos para la revitalización de la ciudad
- Un centro de cuidos para niños
- La comunidad San Antonio
- El nuevo cementerio
- Dorado Farms Inc.
- El Gran Parque Agroecológico
- LI. Pretolium Corp
- Urb. *Brigthon Homes*
- Bosque de Pterocarpus
- Litoral costero (brindando mayor conservación a los recursos costeros)
- Ampliacion de la delimitación del centro urbano.

La Princesa, San Juan, PR 00902 | PO Box 9023960, San Juan, PR 00902-3960
787.721.2400 Ext 2234 787.721.2410 Juan.vega@tourism.pr.gov voyturisteando.com

Hon. Carlos López Rivera
Revisión Zona de Interés Turístico
Página 2 de 3
19 de agosto de 2024

A continuación, le presentamos el desarrollo hotelero propuesto en Dorado:

Project Name	Status	New Rooms (construction)	Category	Investment
Dorado Health Group Dorado Wellness Community Center	Permitting	150	Medical Tourism	$250,000,000.00
Hotel El Paraíso (Hotel Municipal)	Construction	53	Hotel	$6,300,000.00
Beachfront Residences at Dorado Beach Resort II	Permitting	0	Villa Turística (Condohotel)	$3,170,000.00
SHC Holdings (Dorado Beach Health)	Permitting	104	Hotel	$116,446,628.00
DDM House B&B (Dorado del Mar)	Conceptual	3	Bed and Breakfast	$759,062.00
DDM House 3 B&B (Dorado del Mar)	Conceptual	5	Bed and Breakfast	$742,903.00
DDM House 4 B&B (Dorado del Mar)	Conceptual	6	Bed and Breakfast	$879,026.00
Aquaville-Villas del Mar	Conceptual	9	Guesthouse	$9,300,000.00
Aquaville Terrazas	Conceptual	7	Guesthouse	$1,500,000.00
Total		**337**		**$389,097,619.00**

Hon. Carlos López Rivera
Revisión Zona de Interés Turístico
Página 3 de 3
19 de agosto de 2024

A continuación, se presenta las hospederías en operación endosadas por la Compañía[1]:

Nombre	Category	Dir.	Hab.
Aquarius Vacation Club Golden Sand Villas	Condo-Hotel	202 Calle Dorado del Mar Blvd. Urb. Dorado del Mar, Dorado, PR 00646	104
Dorado Beach A Ritz-Carlton Reserve	Resort	#100 Dorado Beach Drive	130
Dorado Beach Hotel-Plantation Village	Condo-Hotel	Carr. 693 Km. 11.0. Bo. Higuillar	15
Embassy Suites Dorado del Mar Beach & Golf Resort	Hotel	201 Calle Dorado del Mar Blvd. Urb. Dorado del Mar	174
Hyatt Hacienda del Mar	Time Sharing	Carretera 693. Km. 12.9	162
Total			**585**

La Compañía solicita que se tome en cuenta los cambios propuestos a la luz de proyectos turísticos en operación y propuestos.

La Compañía **no tiene objeción** a los cambios propuestos a la ZIT entendiendo que los mismos constituyen iniciativas que el Municipio propone como parte de sus planes de uso de terreno.

De tener cualquier duda puede comunicarse con el planificador Juan Carlos Vega al teléfono 787- 721-2400, extensión 2234.

Cordialmente,

Walbert Pabón González
Director
Oficina de Planificación y Desarrollo

JCV/mrd

[1] Esto no incluye alojamientos suplementarios a corto plazo, ni hospederías no endosadas por la Compañía.

BIBLIOGRAFÍA

Gobierno de Puerto Rico. (1975). *Ley Núm 75: Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico.* San Juan: Gobierno de Puerto Rico.

Gobierno de Puerto Rico. (1996). *Ley Núm 160: Ley para reglamentar la profesión del Planificador en Puerto Rico.* San Juan: Gobierno de Puerto Rico.

Gobierno de Puerto Rico. (2017). *Ley Núm 38: Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico.* San Juan: Gobierno de Puerto Rico.

Gobierno de Puerto Rico. (2020). *Ley Núm. 107: Código Municipal de Puerto Rico.* San Juan: Gobierno de Puerto Rico.

JP. (2015). *Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR).* San Juan: Junta de Planificación.

JP. (2023). *Reglamento Conjunto Para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios.* San Juan: Junta de Planificación.

Junta Examinadora de Planificadores Profesionales. (2020). *Resolución Núm JEPP-2020-01: Establecer las especificaciones del sello de planificador profesional y su utilización conforme lo establecido en la Ley 160 del 23 de agosto de 1996.* San Juan: Departamento de Estado.

US Census Bureau. (2021). *Demographic Profile 04 (DP04): American Community Survey 5 Year Estimates (2016-2020).* San Juan: United State Census Bureau.