

2 de febrero de 2015

Plan. Luis García Pelatti, Presidente
Junta de Planificación de Puerto Rico
269 Ave. Ponce de León
Hato Rey, Puerto Rico 00917



Exhibit V
vp 2/feb/2015
Aucilio

Estimado señor García Pelatti:

Como parte de mi comparecencia a las Vistas Públicas sobre el Plan de Uso de Terrenos celebradas en Arecibo el día de hoy, someto a su consideración mi oposición a la clasificación de tipo de suelo sugerido para mi propiedad ubicada en Manatí. A continuación le resumo mis argumentos:

1. En el año 1988 adquirí 4.0832 cuerdas de terreno en la Carretera Estatal Número 6684, kilómetro 0.7, Barrio Tierras Nuevas Ponientes en el Municipio de Manatí.
2. En el 1993 y 1994, la Junta de Planificación aprobó mi proyecto en el terreno mencionado mediante número de caso 91-08-A424-APL. El proyecto consistió en la segregación de siete solares y un remanente con miras a la construcción de casas. Todos tienen número de catastro y pago CRIM anualmente por cada uno de ellos.
3. Para este proyecto cumplí desde el 1993 con todos los requisitos de agua, luz (transformadores y postes de cemento, entre otros), carretera embreada de 13 metros de ancho, ensanche de carretera, y cedí una franja de 20 metros para uso público a partir de la zona marítima terrestre. El costo de este desarrollo sumó en aquella época aproximadamente \$200,000.00, además de lo que pagué por el terreno.
4. En dos de los solares construí dos casas. Una la vendí en el año 2000. La otra casa la retuve para uso personal y pago por ella \$1,545.16 anuales al CRIM.
5. En el 2005 vendí otros dos solares del proyecto a sobre \$100.00 el metro.
6. Posterior a la aprobación por la Junta de Planificación y a la construcción de mi proyecto, en el año 2002 la Junta de Planificación aprobó el Mapa de Calificación de Suelos del Municipio de Manatí (Resolución JP-PT-8-2). En dicho Mapa, a pesar de que tanto la Junta de Planificación como el Municipio de Manatí conocían de mi proyecto, se le asignó una calificación de Distrito de Conservación de Recursos Dos (CR-2).
7. Nunca fui invitado a vistas públicas ni fui notificado sobre el cambio de calificación a pesar de que afectaba adversamente el desarrollo pleno de mi proyecto.
8. En el año 2010, mediante orden ejecutiva, el Gobernador aprobó la segunda revisión parcial al Plan Territorial del Municipio Autónomo de Manatí. Mediante esta acción, cambian la calificación de la finca de 110 cuerdas con número de catastro 015-080-453-11-000 a Suelo Urbano (SU), Residencial Turístico Tres (RT-3). Esta finca colinda directamente con mi desarrollo por el lado Este.
9. Es importante indicar que dicha finca no está desarrollada y por el contrario, mi proyecto sí lo está y cuenta con todos los endosos de las entidades correspondientes desde los años 1993 y 1994.

10. Aunque he realizado múltiples gestiones personalmente y por escrito tanto en el Municipio de Manatí como en la Junta de Planificación solicitando un cambio en la calificación de mis terrenos a SU, RT1, no he tenido éxito.
11. Para agravar aún más la situación, ahora el Plan de Uso de Terrenos que estamos discutiendo, clasifica mis terrenos como Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico (SREP). Con esta acción y a pesar de que ya tengo el terreno lotificado, me prohíbe continuar mi proyecto de construcción.
12. Según se aclara en la página 2 del Plan que usted propone, éste no es un plan para "anular las consultas de ubicación debidamente autorizadas y vigentes." La mía está aprobada y completada desde el 1993 y 1994.

Por estas razones, y ya que mi proyecto está aprobado desde hace 20 años, le solicito que se respeten mis derechos adquiridos como desarrollador que ha incurrido en gastos sustanciales con el propósito de promover el desarrollo económico y se le asigne a mis terrenos la clasificación de Urbano (U). De no hacerlo, considero que esto constituiría un discrimen contra mis derechos y los de las personas a las que les he vendido.

Cordialmente,



Efrén R. Febles Mena

Calle Roma D-26

Extensión Villa Caparra

Guaynabo, Puerto Rico 00966

C. Víctor González Narváez, Director
Oficina de Planificación Estratégica y Ordenación Territorial
Municipio de Manatí