

Voz y Acción de la Empresa Privada



PO BOX 9024033 SAN JUAN PR 00902-4033
CALLE TETUÁN #100 VIEJO SAN JUAN PR 00901
www.camarapr.org
787-721-6060 | Fax: 787-723-1891



6 de febrero de 2015

Sr. Luis García Pelatti, Planificador
Presidente
Junta de Planificación de Puerto Rico
P.O. Box 41119
Santurce, P.R. 00940-1119



RE: PLAN DE USO DE TERRENOS
BORRADOR DICIEMBRE 2014

Estimado señor Presidente:

Comparece ante esta Honorable Junta de Planificación el Ing. José M. Izquierdo Encarnación, presidente, de la Cámara de Comercio de Puerto Rico (CCPR), organización multisectorial con una matrícula de más de 1,100 socios y federación compuesta por treinta y seis (36) Asociaciones Afiliadas quienes, a su vez, agrupan sobre 40,000 constituyentes.

Agradecemos a la Junta de Planificación la oportunidad de expresarnos públicamente sobre el más reciente borrador del propuesto Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT). Nuestros comentarios están basados en nuestra misión de ser Voz y Acción de la Empresa Privada.

La CCPR reconoce el esfuerzo que la Junta de Planificación está realizando para cumplir con el mandato de la Ley Núm. 550-2004, "Ley para el Plan de Usos de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". La CCPR entiende que es importante desarrollar un PUT que atienda la conservación de nuestros recursos y que a su vez, propenda a un mayor desarrollo económico. Aprobada la Ley en el 2004 la Junta esta obligaba a desarrollar de un Plan de Ordenamiento Territorial en doce meses. Al día de hoy, luego de 10 años continuamos en el proceso. Felicitamos a la actual Junta por su compromiso y dedicación para que se cumpla con el mandato de Ley.

Puerto Rico moderno es un desastre de planificación. Con la pérdida de poder de la antigua Junta de Planes del modelo de Tugwell, y la inacción de la propia Junta de tener unos planos de ordenamiento que se actualizarán, el desarrollo del suburbio estilo Florida arrojó al País. Gracias a la Ley de Municipios Autónomos el País ha tomado un orden en unos bolsillos que han demostrado su capacidad de buena gestión pública de manera ordenada y efectiva.

Agradecemos a la Junta la presentación sobre el PUT a la Cámara de Comercio, a solicitud nuestra. Sin embargo, no fue sino hasta hace unos días, cuando se hizo público el documento y se anunciaron las vistas públicas, que tuvimos acceso al mismo y pudimos circular el mismo a nuestros socios para obtener sus comentarios.

¿Qué es un plan de uso de terrenos? En términos generales, un plan de uso de terrenos ("comprehensive plan") es un documento formal producido mediante el proceso de planificación comprensiva ("all inclusive approach"). Éste intenta establecer guías para el crecimiento futuro de una comunidad y se espera que sirva como guía de política pública para las decisiones sobre el desarrollo de la misma. Ver <http://urbanext.illinois.edu/lcr/comprehensiveplanning.cfm>.

Según William I. Goodman, un reconocido autor sobre el tema de planificación comprensiva, el principio cardinal del plan de uso es que éste es un instrumento para ser utilizado por los líderes de la comunidad quienes establecen las políticas y toman las decisiones en cuanto al desarrollo físico. Según Goodman, el plan debe cumplir seis (6) requisitos básicos:

- Debe ser comprensivo;
- Debe ser a largo plazo;
- Debe ser general;
- Debe enfocarse en desarrollo físico;
- Debe relacionar las propuestas de diseño físico con las metas comunitarias y con las políticas económicas y sociales;
- Debe ser primero, un instrumento de política y en segundo lugar, un instrumento técnico. *Ibid.*

Sabido es que la Junta de Planificación, desde su creación mediante la Ley Núm. 213-1942, ha estado facultada para preparar planes de uso de terrenos y para hacer determinaciones sobre usos de terrenos en todo Puerto Rico. La agencia conservó dicha facultad al promulgarse su nueva Ley Orgánica en 1975.

A pesar de ello, la Asamblea Legislativa promulgó la Ley Núm. 550-2004, "Ley para el Plan de Usos de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". Dicho estatuto, a cuya aprobación la Junta de Planificación se opuso por innecesario, obligó a la agencia a preparar, aprobar e implantar un plan de uso de terrenos que abarcara todo el territorio. A tenor con la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 550, ello respondió a que los legisladores de entonces entendieron que la "falta de planificación, el ritmo de la degradación, la mala utilización y destrucción de nuestras tierras" se había "agravado significativamente durante las últimas cuatro décadas" anteriores al año 2004.

La Junta lleva una década produciendo borradores del PUT en un intento por cumplir con dicho

mandato legislativo. ¿Por qué no ha tenido éxito? Tal vez la respuesta esté en las palabras del Lic. Rafael Alonso Alonso, bajo cuya presidencia se promulgó la actual Ley Orgánica de la Junta:

“La Legislatura le encomendó a la Junta la función de guiar el desarrollo económico, social y físico de la Isla. Para guiar el desarrollo físico, la ley impone a la Junta la responsabilidad de preparar y adoptar un Plano Regulador en el cual se indicarán las recomendaciones de la Junta para guiar el desarrollo de Puerto Rico. La preparación de este Plano presupone la inclusión en el mismo de innumerables elementos físicos y sociales que hacen muy difícil su integración simultánea en un solo documento.

La amplitud de esta encomienda cubre el sector público y el privado lo que requiere un gran esfuerzo de coordinación. En este último no sólo es necesaria la coordinación sino también la reglamentación y el control en algunos casos del uso de la propiedad privada para preservarla a algún fin de carácter público que se considera indispensable al bienestar de la comunidad”. Rafael Alonso Alonso, *La Nueva Ley de Planificación de Puerto Rico*, IX Plerus, 1, 3 (1975).

Examinemos, pues, el borrador que nos ocupa a la luz de la Ley Núm. 550, de los preceptos constitucionales que gozan de supremacía sobre la misma y, no menos importante, de nuestra realidad actual.

El primer párrafo de la página 1 expresa que “hemos asignado una mayor importancia al beneficio individual, frente al reconocimiento del valor colectivo.” Esa frase, la que parece un acto de contrición por un pecado cometido, no es propia para un plan de usos de terrenos bajo nuestro estado de derecho ni corresponde a la realidad histórica.

Se entiende por la literatura especializada en la materia que la propiedad incluye varios tipos de derechos (“bundle of rights”). Philip Nichols, citando al jurista A.M. Honoré nos dice que según éste, los atributos del derecho de propiedad son derechos y responsabilidades e incluyen:

- Derecho al uso (disfrute personal);
- Derecho al manejo (decidir cómo y por quién se usa);
- Derecho a poseer (tener control físico);
- Derecho a percibir un ingreso (beneficio derivado del uso personal y del uso por otros);
- Derecho a tener seguridad (inmunidad contra la expropiación);
- Derecho a su capital (derecho a modificar, consumir o destruir la cosa);
- Derecho de transmisibilidad (legado *mortis causa*);
- Derecho a ausencia de término (tiempo indeterminado);
- Responsabilidad de no ejercerlo de un modo perjudicial a los demás;
- Responsabilidad por la ejecución (cuando se hace para el pago de una deuda);
- Responsabilidad hacia el carácter residual (por ejemplo, un propietario puede arrendar el inmueble pero sigue siendo el dueño) 2 Nichols on Eminent Domain, §2:5[4].

Los intereses propietarios están protegidos por la Constitución Federal, por la Constitución de Puerto Rico y por el Código Civil de Puerto Rico.

La Enmienda V de la Const. Federal, aplicable a los estados y territorios a través de la Enmienda XIV, señala que nadie "...será privado de su vida, de su libertad o de su propiedad, sin el debido procedimiento de ley; ni se podrá tomar propiedad privada para uso público, sin justa compensación."

El Art. II, Sec. 7 de la Const. de P.R. prescribe que "Se reconoce como derecho fundamental del ser humano el derecho a la vida, a la libertad y al disfrute de la propiedad....Ninguna persona será privada de su libertad o propiedad sin debido proceso de ley...."

El Art. II, Sec. 9 de la Const. de P.R. señala que "No se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley."

El Código Civil de P.R., por su parte, establece lo siguiente respecto al derecho de propiedad:

-Art. 280, 31 LPRA Sec. 1111:

"La propiedad es el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra. La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla."

-Art. 282, 31 LPRA Sec. 1113:

Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente, por causa justificada de utilidad pública o beneficio social, y mediante el pago de una justa compensación que se fijará en la forma provista por ley.

La Ley de Derechos Civiles Federal de 1871, 42 U.S.C. § 1983, provee una causa de acción federal para personas privadas de un derecho constitucional o estatutario federal, incluyendo derechos de propiedad, que ocurren so color de legislación estatal:

"Toda persona que, so color de cualquier estatuto, ordenanza, reglamento, costumbre, o uso de cualquier Estado o Territorio, somete o causa que sea sometido, cualquier ciudadano de los Estados Unidos u otras personas dentro de la jurisdicción de éstos a la privación de cualesquiera derechos, privilegios, o inmunidades aseguradas por la Constitución y leyes, será responsable a la parte perjudicada en una acción en ley, en equidad, u otro proceso apropiado para resarcimiento."

En Lynch v. Household Finance Corp., 405 U.S. 538, 552 (1972), el Tribunal Supremo de Estados Unidos señaló que “la dicotomía entre libertades personales y derechos de propiedad es una falsa. **La propiedad no tiene derechos. La gente tiene derechos.** El derecho al disfrute de la propiedad sin que medie privación ilegal, no menos que el derecho de expresión o el derecho a viajar, es en verdad un derecho ‘personal’, sea la ‘propiedad’ en cuestión un cheque de la beneficencia, un hogar, o una cuenta de ahorros. De hecho, existe una interdependencia fundamental entre el derecho personal a la libertad y el derecho personal en la propiedad. Ninguno podría tener sentido sin el otro. Ha sido reconocido hace tiempo que los derechos de propiedad son derechos civiles básicos.”

De lo anterior se desprende que el poseer y percibir los frutos de un terreno privado constituye un derecho fundamental oponible frente al Estado.

Estamos contestes con lo expresado en el PUT (Pág. 12) referente a que el derecho de propiedad no es absoluto y puede limitarse en beneficio del interés general al amparo del poder de razón de Estado. Este poder se define como “aquel poder inherente al Estado que es **utilizado por la Legislatura** para prohibir o reglamentar ciertas actividades con el propósito de fomentar o proteger la paz pública, moral, salud y **bienestar general de la comunidad**, el cual puede delegarse a los municipios.” Domínguez Castro v. Gobierno del E.L.A., 2010 TSPR 011. También aceptamos que el derecho de propiedad no abarca el derecho a urbanizar un predio sin autorización gubernamental el cual puede condicionarse. Ambas cosas están cónsonas con la doctrina del Tribunal Supremo Federal y con las del Tribunal Supremo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Sin embargo, debemos recordar que en Pennsylvania Coal Co. v. Mahon, 260 U.S. 393, 413 (1922) el Tribunal Supremo Federal resolvió que el poder de razón de estado puede ejercerse hasta cierto punto. Si la acción estatal alcanza tal magnitud que disminuye irrazonablemente el valor de una propiedad (“goes too far”), el poder de razón de estado se convierte en el de expropiación forzosa.

Recordemos, además, la Regla Categórica del caso Lucas v. South Carolina Coastal Council, 505 U.S.1003 (1992): si el Estado priva al dueño de todo uso **productivo** de su propiedad, se configura una incautación. Ello es así independientemente de que la actuación del Estado esté justificada bajo el poder de razón de Estado. No basta con la posterior liberación de la restricción, como acostumbraba hacer la Junta de Planificación para transigir los litigios. El Estado tiene que pagar compensación por el valor del uso de la propiedad durante el tiempo en que privó al dueño de todo uso productivo de la misma, según resuelto por First English Evangelical Lutheran Church v. Los Angeles County, 482 U.S. 304 (1987). Ello incluye el pago de intereses, computados a partir de la fecha en que se configuró la incautación.

Establecido el alcance del derecho a la propiedad privada, veamos el borrador del PUT, el que

según esbozado constituye una restricción gubernamental a dicho derecho.

La página 2 del PUT establece que el documento, entre otras cosas, pretende dar valor a Puerto Rico, identificando los terrenos de acuerdo con su valor patrimonial..." Lo cierto es que la Junta de Planificación no consultó a los Evaluadores Profesionales de Puerto Rico previo a la elaboración del borrador del PUT. Son éstos los capacitados y autorizados en ley para emitir una opinión de valor sobre los inmuebles dentro de nuestra jurisdicción.

El *Appraisal Institute* es la organización líder en Estados Unidos que agrupa los profesionales dedicados a la valoración de los bienes raíces y análisis. La misma tiene alcance global. El *Appraisal Institute Puerto Rico & Caribbean Chapter* (AIPRCC) es una de nuestras Asociaciones Afiliadas.

Dicha organización profesional, luego de analizar el PUT, levanta serias preocupaciones dado los defectos del mismo. Entre estos se destacan:

Se producirá un disloque en los precios de los terrenos aptos para desarrollo futuro al reducir la oferta de los mismos;

1. Si la zonificación no va a la par con el mercado, los desarrolladores no van a invertir en proyectos que cumplan con la densidad establecida por no ser económicamente viables;
2. Disminuirá el valor de los inmuebles que fueron adquiridos bajo la expectativa futura del desarrollador de que iba a recibir beneficios por su inversión;
3. Se afectará la banca en la medida en que haya otorgado financiamiento garantizado con un inmueble cuyo valor disminuyó en virtud del PUT y se quede sin colateral;
4. Habrían propiedades tributando en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) a base de valores establecidos antes de la desvalorización causada por el PUT;
5. Es erróneo afirmar que las propiedades comerciales y residenciales cercanas al Tren Urbano valen más que las que se encuentran lejos dado que ello no está sustentado por el mercado;
6. No existe un estudio que demuestre que hay demanda por terrenos agrícolas cuando la realidad es que la demanda por ese tipo de suelos ha disminuido;
7. El documento asume, erróneamente, que las tendencias actuales de oferta, demanda y cambios demográficos serán siempre las mismas; y,

Cabe la pena mencionar que en el año 2004 el 61% de los votantes del estado de Oregón votó a favor de una medida conocida como "Measure 37". Esta requiere que se libere de las restricciones o se compense a los propietarios cuando la reglamentación reduzca el valor en el mercado de una propiedad. **Esta medida le costó al estado de Oregón más de \$17 billones en reclamaciones.**

Por otro lado, la La Ley 550 establece las estrategias para la adopción del PUT. En su objetivo

Sr. Luis García Pelatti

6 de febrero de 2015

de promover un desarrollo sostenible a través del uso ordenado de las 2.3M de cuerdas de terrenos que tiene nuestra Isla, la ley estableció como imperativo alcanzar un balance entre tres preceptos básicos:

- (i) el desarrollo económico;
- (ii) la integridad de los ecosistemas; y
- (iii) la equidad social.

El PUT no da igual énfasis a la consecución de ese balance entre los preceptos básicos mencionados. De hecho, el documento caracteriza al desarrollo como uno “adverso” a los recursos naturales, como si fuesen mutuamente excluyentes. Esa demonización del desarrollo afecta negativamente al clima de negocios y ahuyenta la nueva inversión. Con ello se derrota cualquier esfuerzo para que Puerto Rico pueda superar la crisis fiscal y económica por la que atraviesa hace ya casi una década. La Ley aún dentro de las superiores condiciones de la economía del 2004 reconocía esta importancia. Diez años después y sumergidos en el octavo año consecutivo de recesión, se hace incomprensible que no se reconozca en este borrador.

El PUT, como cualquier otra iniciativa programática del gobierno, debe servir de herramienta para facilitar un desarrollo económico viable y ordenado de nuestra Isla. No es un secreto que nuestra jurisdicción está clasificada hoy como un destino poco atractivo para la inversión debido, entre otras cosas, a su alto costo de energía, su alto nivel de contribuciones, su clima laboral y reglamentario costoso y burocrático.

La Ley 550, además, ordena en su Art. 2 que en la elaboración del documento se cumpla a cabalidad con la Ley sobre Política Pública Ambiental (LPPA). El Art. 3, Inciso (c) (4) de la LPPA a su vez, establece como uno de sus objetivos “el logro y mantenimiento de altos y estables niveles de crecimiento económico y empleos”. Un PUT que como el presente, se aleja de dicho objetivo está en violación de la LPPA y de la Ley 550.

Evidencia de ello es lo siguiente:

Sólo uno (1) de los 12 principios rectores que se definen en el PUT menciona al “desarrollo económico”: “Promover el desarrollo de empresas que promuevan oportunidades de empleo, considerando todos los niveles de ingreso, dentro de la capacidad de los recursos naturales, los servicios públicos y los equipamientos.” Esa mención, sin embargo, no reconoce la economía de libre mercado en la que vivimos, ni reconoce el hecho de que el empleo solo existe si se crea “riqueza”.

Los restantes 11 principios rectores tienen que ver, con medidas de “protección y conservación” (con las que estamos en total acuerdo), con objetivos amplios de “calidad de vida, sostenibilidad y participación ciudadana” (con las que también estamos de acuerdo), y, con expresiones hacia la “promoción” del desarrollo de una infraestructura y unos sistemas de

transporte multimodal para las que no se aclara por quién y con qué recursos (pues sabemos que las agencias de gobierno responsables por esos sectores enfrentan serios problemas fiscales).

Los 12 Principios Rectores son posteriormente agrupados en tres (3) metas: (i) “Concentrar el desarrollo... en comunidades donde ya existe infraestructura...”, (ii) “Preservar y proteger de los efectos adversos del desarrollo a los recursos naturales, arqueológicos o agrícolas...”, y (iii) “Asegurar una calidad de vida deseable en las ciudades...”

Tal y como está redactado, esa meta no solo se aleja del espíritu de “balance” entre los tres (3) preceptos enunciados en la Ley 550 y en lo dispuesto en la LPPA, sino que sugiere que el desorden, el desparramamiento, y el daño a los recursos naturales de nuestra Isla se deben al desarrollo económico. Nada más lejos de la verdad. Sin desarrollo económico ordenado—y la creación de la riqueza que de ella surge—no existirían recursos para proteger y conservar el ambiente. Sin esos recursos, la depredación ambiental sería aun mayor (un buen ejemplo de ello es Haití). Gran parte del problema hasta ahora ha sido la falta de exigencia de cumplimiento por agencias gubernamentales con las muchas leyes existentes que ya regulan el desarrollo en nuestra Isla.

El desarrollo económico—dirigida por el sector privado dentro de una economía de libre mercado—es el que produce la riqueza: (i) que mantiene a la gestión pública; (ii) que produce los empleos mejores remunerados (que asisten a una mejor calidad de vida); y, (iii) que produce los recursos con los que se puede mantener el medioambiente—logrando así el balance entre los tres (3) preceptos básicos de la Ley 550. No reconocerlo así es actuar contrario a los mejores intereses del pueblo de Puerto Rico.

Basta ver el Mapa de Clasificación del Territorio para percatarse de que el PUT contempla que la mayoría del territorio no sea tocado por el proceso de desarrollo. Además, se pretende adoptar un PUT que no responde a una verdadera planificación integral por lo siguiente:

- (i) Nuestro gobierno nos ha anunciado una reforma contributiva que aún no ha sido presentada ante la Asamblea Legislativa, por lo que desconocemos su contenido y sus consecuencias y que, desde luego, no se considera en el documento;
- (ii) Tenemos un gobierno insolvente, una economía en contracción y un decrecimiento poblacional. A pesar de ello se pretende adoptar un PUT sin discutir a profundidad el modelo económico que la Administración persigue y que medidas se implementan para facilitarlo.
- (iii) Por un lado, el gobierno apoya el desarrollo económico en la defensa de las empresas pequeñas y medianas (PyMES) y por otro, el PUT mira con desdén el desarrollo económico.
- (iv) El documento no considera el Puerto de las Américas que debe de influenciar el

desarrollo de toda la región Sur de Puerto Rico y por ende no atiende el tema de las exportaciones;

A continuación otras observaciones:

1. El PUT aparenta no estar sustentado por un estudio socio-económico de la población de adultos mayores;
2. Aunque el PUT es enfático en señalar que las consultas de ubicación no otorgan derechos adquiridos, no es menos cierto que su aprobación conlleva una inversión económica muchas veces sustancial. Tal como expresa el escrito del AIPRCC, el principio de “anticipación” dentro de la materia de valoración de bienes raíces indica que la expectativa de recibir beneficios en el futuro crea valor. El precio pagado por el desarrollador refleja esa expectativa que, de no realizarse a consecuencia del PUT, le causaría daño económico. Más aún, lo menos que le conviene a Puerto Rico en este momento –ni en ninguno– es crear fama de que aquí las consultas de ubicación no son finales y firmes. Todo ello es contrario a al Objetivo 3.4 de “Competir globalmente” y 3.6 de “Crear un ambiente favorable para los negocios” (pág. 51);
3. El documento no utiliza los sistemas métrico e inglés, tal como ocurre en Puerto Rico en nuestra vida diaria y en el mundo de los negocios;
4. El PUT habla de los vertederos sin atender la estrategia de reciclaje como industria;
5. El disloque en el valor de los terrenos y el encarecimiento de los terrenos donde se permitiría nuevo desarrollo a ser causados por el PUT es contrario al Objetivo 3.9 de “Apoyar las oportunidades de vivienda asequible” (pág. 51);
6. El PUT alega no ser una camisa de fuerza cuando en realidad es un documento inflexible y dirigista;
7. Se designan como suelo rústico especialmente protegido agrícola 635,674.61 cuerdas de terrenos por entenderse que tienen “valor agrícola”. (pág. 93).
8. El PUT, además, considera como de “alta productividad agrícola” terrenos que el Departamento de Agricultura federal clasificó como de capacidad agrícola I-IV, o fueron designados como “Prime Farmlands” por el National Resources Conservation Service, o porque son propiedad de la Autoridad de Tierras. No obstante, la designación de “alta productividad agrícola” se hizo sin que se sustente mediante el estudio correspondiente que:
 - a. En efecto, los terrenos así designados son capaces de sostener una actividad **económicamente viable**;
 - b. En cuanto a los terrenos así clasificados que no son de tenencia pública, el estado NO cuenta con los recursos económicos necesarios para la adquisición de los mismos o para compensar a los propietarios de los daños causados por una incautación;
 - c. Demuestre que Puerto Rico cuenta con la mano de obra necesaria para llevar a cabo las actividades agrícolas de **alta productividad económica** que se requeriría para una explotación agrícola de ese tamaño; máxime, cuando el propio

documento establece que nuestra población envejece; y,

- d. El PUT no discute cómo la designación de los suelos agrícolas armoniza con los programas de las agencias federales como por ejemplo, los de Rural Development, perteneciente al Departamento de Agricultura de Estados Unidos.

Por tales razones la Cámara de Comercio de Puerto Rico no avala el borrador para la adopción del PUT tal como redactado en el más reciente ciclo. Entendemos que el mismo es, desbalanceado y no promueve el desarrollo económico de Puerto Rico ni mejora nuestra competitividad global como destino de inversión.

Sin embargo, con el propósito y compromiso de que Puerto Rico debe contar con un Plan de Uso de Terrenos que asegure el balance entre la conservación de nuestros recursos naturales y nuestras aspiraciones de propulsar el tan necesario desarrollo económico, la CCPR tiene a bien presentar las siguientes recomendaciones:

1. Recomendamos que se enmiende la Ley Núm. 6-2014. Esta enmendó la Ley Núm. 550-2004 para obligar a la Junta a crear una Reserva Especial Agrícola que contenga un mínimo de 600,000 cuerdas al confeccionar el PUT. Es necesario establecer parámetros de conservación luego de estudios científicos y socio económicos que determinen el balance adecuado a la luz de la precaria situación que atraviesa Puerto Rico. Tal como expresó el actual Presidente de esta Honorable Junta el 12 de marzo de 2013 al comentar el P. de la C. 367, precursor de la Ley Núm. 6, “no debe señalarse un mínimo a reservarse sino que se incluyan todos aquellos terrenos que tengan valor agrícola productivo, incluyendo las reservas agrícolas existentes.” Desde luego la determinación de lo que constituye un terreno de alta productividad agrícola debe ir precedida de los estudios que sustenten la viabilidad económica de tal actividad.
2. Recomendamos un nuevo ciclo de interacción evaluativa con los alcaldes con la participación del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio. Recomendamos que se cree un comité compuesto por la Junta, dicho Departamento, y el Sector Privado para atender y evaluar el desarrollo económico de los municipios, incluyendo sus distintas propuestas. Las recomendaciones deben ser agrupadas por región y deben ser emitidas en 90 días.
3. Se debe evaluar el PUT a la luz de la reforma contributiva que se espera sea presentada dentro de pocos días y de la posible retasación de la propiedad inmueble que se promulga.
4. Se debe añadir un nuevo capítulo que discuta la conformidad del PUT con nuestras estrategias de desarrollo económico y cómo el documento facilita y estimula su implementación.

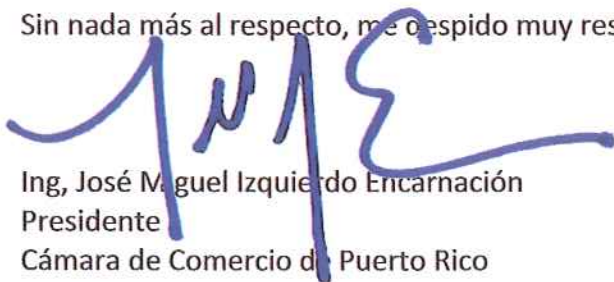
Es nuestro deseo contribuir en la confección del documento idóneo para el sabio ordenamiento de nuestro territorio. Para ello, la CCPR pone a disposición de la Junta sus treinta y seis (36) asociaciones afiliadas:

1. Asociación de Agencias Publicitarias de Puerto Rico
2. Asociación de Arrendadores de Bienes Inmuebles de Puerto Rico, Inc. (AABI)
3. Asociación de Bancos de Puerto Rico
4. Asociación de Compañías de Seguros de Puerto Rico (ACODESE)
5. Asociación de Contratistas Generales de América-Capítulo de PR
6. Asociación de Economistas de Puerto Rico
7. Asociación de Educación Privada
8. Asociación de Ejecutivos de Ventas y Mercadeo de Puerto Rico (SME)
9. Asociación de Farmacias de Comunidad de Puerto Rico
10. Asociación de Hospitales de Puerto Rico
11. Asociación de Navieros de Puerto Rico
12. Asociación de Productores de Energía Renovable, Inc.
13. Asociación de Productos de Puerto Rico
14. Asociación de Restaurantes de Puerto Rico (ASORE)
15. Asociación de Salud Primaria de Puerto Rico, Inc.
16. Asociación de Venezolanos Empresarios, Ejecutivos, Profesionales en Puerto Rico (AVEP)
17. Asociación Nacional Crédito Comercial P.R., Inc.
18. Asociación para Profesionales de Finanzas de Puerto Rico
19. Cámara de Comercio del Oeste de Puerto Rico, Inc.
20. Cámara de Comercio del Sur de Puerto Rico
21. Cámara de Comercio Vegalteña
22. Caribbean Advertising Specialties Association, Inc.
23. Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico
24. Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Puerto Rico
25. Colegio de Diseñadores-Decoradores de Interiores de Puerto Rico
26. Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico
27. Colegio de Médicos-Cirujanos de Puerto Rico
28. Grupo Unido de Importadores de Automóviles, Inc. (GUIA)
29. Meet Puerto Rico (Puerto Rico Convention Bureau)
30. National Small Business Association of Puerto Rico
31. Pharmaceuticals Research and Manufacturers of America (PhRMA)
32. PR & Caribbean Chapter Appraisal Institute
33. Puerto Rico Association of Realtors
34. Puerto Rico Hotel & Tourism Association
35. Sociedad Empresarial Mexicana (SEM)
36. Society for Human Resources Management-Puerto Rico Chapter

De nuevo, agradecemos la oportunidad de presentar nuestros comentarios al PUT. Esperamos que los mismos sean de utilidad a esta Honorable Junta de Planificación.

Para concluir comparto el pensamiento del ex Gobernador Don Luis Muñoz Marín: "Tenemos en nuestras manos el tesoro inmenso de una semilla. Según la sembremos y la amparemos será la cosecha que ahora y en el futuro recojan las gentes que habitan y que entonces habiten esta tierra de Puerto Rico."

Sin nada más al respecto, me despido muy respetuosamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JME', with a long horizontal stroke extending to the right.

Ing, José Miguel Izquierdo Encarnación
Presidente
Cámara de Comercio de Puerto Rico