MEMORIAL SOBRE PROPUESTO PLAN DE USO DE TERRENO

Buenos días mi nombre es Camilo Almeyda Eurite, ingeniero civil, licencia 3286 y planificador profesional licencia 486. Comparezco en esta vista pública en mi carácter personal y en el de varios propietarios para los cuales he tramitado Consultas de Ubicación y/o otros trámites que al momento no han podido ser desarrollados.

En cada uno de los casos que represento he radicado comentarios en el sistema establecido por la Junta para ello, por lo que en el día de hoy me limitaré a mencionar las propiedades y sus números catastrales y entregarles un disco que incluyen todos los comentarios y documentos ya radicados. Existe la posibilidad que en algunos de estos casos haga un pequeño comentario al respecto. Luego procederé hacer aquellos comentarios personales. También iremos más en detalles en uno de los casos que representamos junto al Lcdo. Martínez Oquendo.

Las propiedades a que me refiero son las siguientes:

PROPIETARIO	MUNICIPIO	NUM. DE CATASTRO	NUM. DE CASO	COMENTARIOS
El Caño Resort, Inc.	Peñuelas	410-000-004-12	1995-62-1273-JPU 2012-041640-PCO-23980	Tiene permiso de construcción para movimiento de tierra.
AP Realty, Inc.	Guayama	419-000-001-19	2008-71-0267-JPU	Consulta vigente
Ecoland, Inc.	Dorado	083-000-008-47 083-000-003-04 083-000-003-45 083-000-003-46 083-000-003-47	2006-11-0794-JPU	Consulta vigente
The Sembler Company	Añasco	154-000-008-02	2007-28-0311-JPU	Consulta vigente
Sylvia V., Arturo M., Luis A., Alberto L. y Jorge C. Márquez Valentina Town Center	Hormigueros	283-000-010-63	2012-073490-CUB-18881	Terreno ubica frente a una Intersección de la PR-2 entre dos núcleos urbanos
Finca Santa Elena, Inc.	Toa Baja	037-000-010-03 037-000-010-05 038-000-010-06 060-000-001-11 060-000-001-14		Tiene calificación Industrial en el Plan de Ordenación Territorial de Toa Baja
CSM Corozal Development, Inc.	Corozal	110-000-008-79	2007-40-0067-JPU	Se está tramitando en la Junta de Planificación

RF (MT Llanos) LLC ---------- Cidra, Inc.	Cidra ---------- -- Cidra	250-000-006-95 276-000-001-05 275-000-005-07 ---------- - 275-000-010-06	14-MACDPP-0432CUB ---------- 08-MACDPP-5609-DP	El municipio de Cidra tiene dos núcleos de Suelos Urbanos separados, uno que cubre el sector Nor-Este y otro donde ubica el casco urbano localizado al Nor-Oeste. Proponemos que se unan estos dos núcleos por un Distrito Urbanizable No Programado o Programado creando un área central donde ubica el Lago de Cidra y que podría ser un gran parque central.
Bradbury Funds / Pablo Dardet	Gurabo	172-048-385-07	1990-47-1854-JPU 08DX2-CET00-08942	

Preparar un Plan de Uso de Terrenos, que sin dudas es el documento de mayor jerarquía en un sistema de planificación no es nada sencillo. Existen grandes expectativas de que éste documento dirigirá correctamente la planificación de nuestro país. Se espera que el mismo elimine el desarrollador vicioso que en ocasiones pretende ubicar su proyecto en un área sensitiva y limite el también opositor vicioso que pretende controlar la actividad que responde a un plan de ordenación previamente aprobado. Ambas situaciones son dañinas y lamentablemente no la podemos eliminar del todo.

Examinando el Plan de Uso propuesto encontramos que unas 642,123 cuerdas se dedican a uso Agrícola, 738,595 a Conservación, 466,430 a Suelo Rústico Común, 308,611 a usos Urbanos y/o Urbanizables y 119,034 a Actividades Públicas. El Distrito de Suelos Urbanizables incluyen el Programado y No Programado. En cuanto a esto último recomiendo que solamente se establezca el Distrito de Suelos Urbanizables Programados. Como ustedes saben la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991 requiere que para cambiar de un Distrito Urbanizable No Programado al Programado éste último tiene que contar con un Programa y Plan de Ensanche y que ya se hubiese agotado el 50% del terreno del Distrito. Esta situación a traído serios problemas ya que los municipios no cuentan con fondos para realizar estos cambios. De hecho de los cincuenta y cuatro (54) municipios que tienen Planes de Ordenación vigentes sólo cinco (5) han tramitado unos ocho (8) planes de ensanche.

No tengo comentario alguno a las áreas propuestas para conservación y muy poco a las áreas dedicadas a la agricultura, considero que ambas son de extrema importancia para el país y su conservación y dedicación debe tener la más alta prioridad. Sin embargo, tengo serias preocupaciones con las áreas dedicadas a Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbanizable No Programado.

Tenemos que entender que de las 290,162 cuerdas de terrenos que el Plan considera como Suelos Urbanos se tiene que descontar aquellas áreas sensitivas que ubican dentro de éste Distrito pero que por el Plan sólo clasificar los suelos no entran en ese detalle. Ejemplo de esto es que en San Juan todos los terrenos de la Universidad de Puerto Rico, todo el cauce del Río Piedras y el Bosque de San Patricio están clasificados como Suelos Urbanos. Si examinamos el Plan con detenimiento vamos a encontrar muchas más áreas como las que he citado que se encuentran dentro de los 290,162 cuerdas clasificadas como Suelo Urbano.

A continuación haré unos señalamientos a los temas que considero más importante que son los de las Consultas de Ubicación y los Planes de Ordenación Territorial.

CONSULTAS DE UBICACIÓN

Quisiera tomar éste tiempo para hacer mis comentarios relacionados con las Consultas de Ubicación que han sido radicadas, tramitadas y autorizadas por la Junta de Planificación y que no han podido materializarse no por falta de deseo y si por la situación económica que nuestro país ha sufrido por más de ocho (8) años. En el Capítulo 4 relacionado con las estrategias de implementación se indica en el inciso B-2 el trato que se le dará a las Consultas de Ubicación. Se establece que el plan propuesto no cambia la vigencia de las consultas y que se reconoce en el mismo aquellas que han iniciado un trámite más allá de la mera consulta. De hecho el Plan ha reconocido gran parte de las mismas, sin embargo, no es así en todos los casos.

Si se coteja nuestros comentarios se podrá concluir que en el caso del Caño Resort, Inc. ya se tiene un Permiso de Construcción vigente para el desarrollo de un hotel y no se reconoce en el Plan. Entendemos que basado en lo que se establece en el propio Plan en este caso en particular se debe de reconocer el mismo.

Por otro lado en la parte anteriormente indicada el Plan indica que "no puede reconocer las Consultas de Ubicación que no han iniciado algún proceso de permisos, por la propia esencia de la consulta, que establece el cambio de calificación cuando se evidencie su construcción." Lo anteriormente indicado es correcto en cuanto a calificación sin embargo, el Plan no entra en calificaciones. El mismo se limita y se tiene que limitar a la clasificación del suelo. Como indique anteriormente las consultas que no han iniciado su proceso de permiso obedecen a la situación económica del país. Examinemos por un instante como es el trámite de la mayoría de las Consultas de Ubicación:

1. La parte interesada en desarrollar un proyecto, en su mayoría, no es el dueño del terreno sino un desarrollador que conoce el sistema e interesa desarrollar el proyecto.

2. Para poder radicar la consulta firma una opción de compra con el propietario condicionado a adquirir el terreno luego de que la Junta autorice su ubicación.

3. Contrata profesionales para hacer estudios ambientales, hidrológicos, de suelo, tránsito, de reglamentaciones aplicables y otros.

4. Radica la Consulta con el pago correspondiente e incurre en todos los gastos relacionados con la vista pública del caso.

5. La Junta autoriza la consulta y éste desarrollador compra los terrenos para lo cual hace fuertes inversiones y compromisos con el financiamiento del proyecto.

Lamentablemente la situación económica del país prácticamente ha paralizado la industria de la construcción y luego de todas las inversiones realizadas al proponente solo le queda la esperanza de una mejoría en la situación para iniciar su proyecto. Como indique anteriormente en éstos casos se han hecho grandes inversiones y a este desarrollador no le queda otra alternativa de pagar los intereses sobre el financiamiento y continuar manteniendo la vigencia de la Consulta. Si la Junta no reconoce todo este trabajo e inversión a este proponente no le queda otra alternativa que entregar la propiedad a la institución financiera con las graves consecuencias que esto trae.

Muy respetuosamente propongo que para las consultas que por alguna razón no puedan ser reconocidas en el Plan se les garantice en el mismo que se atenderán positivamente las prórrogas que la reglamentación permite. Los proponentes deberán entonces atenerse a ese tiempo máximo que la reglamentación da para considerar las prórrogas.

SUELO URBANO

En la parte "G" titulada "Metodología para la Clasificación del Territorio" se discute en el inciso 2-a lo relacionado con el Suelo Urbano (SU). Se indica que se propone unas 290,162 cuerdas para el Suelo Urbano y que de las mismas se encontró un total de 24,505 cuerdas que se encuentran vacantes y que en ellas se debe de concentrar el desarrollo futuro. Debemos recordar que dentro de esas áreas se encuentran sectores boscosos, ríos, quebradas y otros aspectos que reducirán el área anteriormente indicada. En el detalle se comenta que se ha añadido los predios correspondientes a Consultas de Ubicación con los respectivos permisos y/o los que se encuentran en etapas de construcción. Se añade también aquellos terrenos originalmente clasificados como Urbanizable que ya se encuentran desarrollados y se excluyen **amplias extensiones de terrenos que se encuentran vacantes, predios activamente dedicadas a la agricultura y aquellos de alta capacidad agrícola, inundables o con riesgos a deslizamiento.**

Al igual como sucede en las Consultas de Ubicación muchos de los terrenos ya clasificados como Suelo Urbano se han iniciado trámites de desarrollo en los municipios autónomos, Oficina de Gerencia de Permisos o conversaciones con posibles inquilinos y/o desarrolladores. También es de esperarse que se tengan compromisos con las instituciones bancarias con evaluaciones hechas a base de la clasificación del suelo. Es también de esperarse si el plan troncha esas expectativas se entregarán las propiedades a las instituciones de financiamiento. Sinceramente considero que ninguna institución bancaria del país está en posición de recibir ese impacto.

Mis recomendaciones para lo anteriormente indicado las incluimos en mis comentarios sobre los Planes de Ordenación Territorial.

SUELOS URBANIZABLES Y PLANES DE ORDENACION TERRITORIAL

El Plan limita a solamente 0.8% del suelo para clasificaciones de Suelo Urbanizable Programado y No Programado divididos en prácticamente cantidades iguales. Se hace un análisis para tratar de demostrar que esta pequeña cantidad sería suficiente para desarrollar 128,237 unidades de viviendas a una alegada densidad baja de 15.45 unidades por cuerda. Aunque el cómputo es correcto nuestra preocupación es que mientras menos terreno se dedique a Suelos Urbanos y/o Urbanizables más costosos serán los desarrollos. No tenemos que hacer análisis profundos para concluir que cuando se tiene poca tierra para un fin más caras serán las mismas.

Por otro lado se indica que "El Plan de Uso de Terrenos no pretende calcular las necesidades de Suelos Urbanizables Programados y No Programados para cada uno de los 78 Municipios, pues por la escala que se desarrolla el Plan de Uso de Terrenos dichas subcategorías deben identificarse en los planes de ordenación municipal que pueden realizar un análisis detallado sobre las necesidades de crecimiento urbano para los distintos usos". Si nos limitamos a este comentario sería razón suficiente para que el Plan respete lo indicado en los 54 Planes de Ordenación Territorial vigentes. Debemos recordar que los municipios proponen sus planes y es la propia Junta que luego de un largo y minucioso estudio los adopta y recomienda al gobernador su aprobación. Siendo esto así es lógico concluir que lo que tienen los Planes de Ordenación Territorial Municipales son la opinión de la propia Junta de Planificación.

Recomiendo que al igual que las Consultas de Ubicación el Plan respete su propias decisiones y mantenga los Planes de Ordenación Territorial con el mínimo o ningún cambio muy especialmente en los terrenos Urbanos y Urbanizables. Recordemos que el Plan y la Ley requieren que los municipios, en un término de tiempo no mayor de dos (2) años actualice sus planes a lo indicado en el Plan de Uso de Terrenos. Quisiéramos saber que municipio se encuentra con fondos para

enmendar su Plan de Ordenación Territorial según lo requiere la Ley y el propio Plan de Uso de terrenos. Si a la Junta de Planificación le tomó diez (10) años preparar el Plan que discutimos en el día de hoy es lógico esperar que los municipios consumen más tiempo que el indicado en hacer sus actualizaciones.

Tengo la seria preocupación que los municipios harán todo lo posible por no actualizar sus Planes de Ordenación Territorial unos por que no tienen los fondos para correr con este gasto y otros porque no estén de acuerdo con lo que propone el Plan de Uso de Terrenos. Quisiéramos saber que le va a pasar a un municipio que tenga todas las Jerarquías otorgadas y que continúen tomando decisiones a base del Plan de Ordenación Territorial que no han cambiado.

CONCLUSIONES

Nuestras recomendaciones se limitan a mantener la vigencia de las consultas de ubicación previamente aprobada por la Junta, hacer los cambios que estrictamente requiera hacerse a los Planes de Ordenación Territorial y se considere aumentar el área clasificada como Urbanizable para no encarecer más la industria de la construcción.

No quisiera terminar sin reconocer la ardua labor de preparar un Plan de Uso de Terrenos e indicarles que no objetamos las recomendaciones para la conservación de terrenos de valor ecológico y las reservas agrícolas propuestas con los pequeños cambios que proponemos que si los llevamos a términos porcentuales no llegan al 2% del territorio.

Camilo Almeyda Eurite

Digitally signed by Camilo Almeyda Eurite
DN: c=US, st=Puerto Rico, o=Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, title=3286 PE, cn=Camilo Almeyda Eurite, email=calmeydae1@bioesign.com
Date: 2015.02.05 17:04:42 -04'00'

CAMILO ALMEYDA EURITE
ING. CIVIL – LIC. 3286
5 DE FEBRERO DE 2015.