

208 Ponce de León Ave
Suite 1800, Popular Center
San Juan, PR 00918
vbenitez@mbbclawyers.com

PO Box 191979
San Juan, PR 00919-1979
(787) 751-9040
(787) 751-0910 fax

A: Junta de Planificación
Oficina de la Secretaría

De: P.D.C.M. Associates, S.E.

Fecha: 12 de febrero de 2015

Asunto: Comentarios a las clasificaciones propuestas por el Borrador del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico a las propiedades de P.D.C.M. Associates, S.E.

RE: Terrenos de P.D.C.M. Associates, S.E. clasificados en el PUT como Suelo Rústico Común y/o Suelo Rústico Especialmente Protegido

RECIBIDO
RADICACIONES
JUNTA DE PLANIFICACION
2015 FEB 13 10 28

I. INTRODUCCION

Esta Honorable Junta de Planificación ha publicado en su página de internet un Aviso de Vistas Públicas para la consideración del Borrador del "Memorial Plan de Uso de Terrenos" y el "Mapa de Clasificación del Territorio" que forma parte de éste. Las vistas fueron celebradas en diferentes municipios de Puerto Rico del 2 al 6 de febrero de 2015, teniendo cualquier parte afectada hasta el 23 de febrero de 2015 para someter sus comentarios al PUT propuesto.

Conforme con lo anterior, P.D.C.M. Associates, S.E. presenta sus comentarios a la clasificación propuesta por el PUT a sus propiedades.

II. COMENTARIOS ESPECIFICOS AL PUT SOBRE CLASIFICACIONES A PROPIEDADES DE P.D.C.M. ASSOCIATES, S.E.

P.D.C.M. Associates, S.E. (PDCM) es dueño de las siguientes propiedades que están afectadas negativamente por el PUT propuesto:

1. Municipio de Aibonito

Inmueble de 17 cuerdas ubicado en la Carretera PR-162, Km 5.0 del Barrio Asomante del Municipio de Aibonito cuyo número catastral es 297-064-127-73 y que **no fue encontrado** en la base datos de la JP. Ver Anejo 1.

En esta propiedad, PDCM cuenta con un proyecto de desarrollo y actualmente tiene una calificación de Suelo Urbano. Debido a que PDCM

desconoce cómo la propiedad será clasificada por el PUT propuesto, se solicita que no se tome acción alguna sobre la misma hasta que dicha clasificación sea provista al compareciente. Lo contrario violaría el debido proceso de ley de PDCM.

En su defecto se solicita a esta Honorable Junta que mantenga la clasificación de la propiedad como "Suelo Urbano".

2. Municipio de Arecibo

Inmueble de 13 cuerdas ubicado en la Carretera Núm. 129 del Municipio de Arecibo que se compone de las siguientes fincas catastrales, cuyos datos **no surgen** de la base de datos de la Junta de Planificación: 052-000-001-95; y 051-000-004-12. Ver Anejo 2.

Debido a que PDCM desconoce cómo los terrenos serán clasificados por el PUT propuesto, se solicita que no se tome acción alguna sobre los mismos hasta que dicha clasificación sea provista al compareciente. Lo contrario violaría el debido proceso de ley de PDCM.

En su defecto se solicita a esta Honorable Junta que clasifique la propiedad como "Suelo Urbano".

3. Municipio de Carolina

Inmueble de 11.07 cuerdas ubicado en la Carretera Núm. 881 del Municipio de Carolina cuyo número catastral es 088-000-007-07 y que **no fue encontrado** en la base datos de la JP. Ver Anejo 3.

En esta propiedad, PDCM cuenta con la consulta de ubicación aprobada 2000-02-0718-JPU y el anteproyecto aprobado 03DA2-CET-00-00519, ambos para el desarrollo de 300 unidades residenciales. Debido a que PDCM desconoce cómo la propiedad será clasificada por el PUT propuesto, se solicita que no se tome acción alguna sobre la misma hasta que dicha clasificación sea provista al compareciente. Lo contrario violaría el debido proceso de ley de PDCM.

En su defecto se solicita a esta Honorable Junta que clasifique la propiedad como "Suelo Urbano".

4. Municipio de Isabela

Inmueble de 61 cuerdas ubicado en el Barrio Bajura del Municipio de Isabela, cuyo número catastral es 003-000-008-01 (SREP-E). Ver Anejo 4.

PDCM adquirió estos terrenos con el propósito de desarrollar un proyecto residencial de 300 apartamentos residenciales. Los terrenos cuentan o pueden contar con la infraestructura necesaria para su desarrollo urbano. Más aún, el desarrollo propuesto aportará a mejorar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, electricidad y otros para el beneficio general de la zona.

Este proyecto ayudará a suplir la necesidad de vivienda en el municipio y a complementar otros usos colindantes.

De lo anterior se desprende que, de conformidad con las disposiciones de la Ley 550, la clasificación correcta y apropiada de los terrenos debe ser "Suelo Urbano".

En virtud de lo anterior, se solicita a esta Honorable Junta que modifique la clasificación de los terrenos a "Suelo Urbano".

5. Municipio de Loíza

Inmueble de 40 cuerdas ubicado en la Carretera Núm. 187, Barrio Torrecilla Baja del Municipio de Loíza que se compone de las siguientes tres (3) fincas catastrales: 043-000-010-07 (SREP-E), 043-000-010-08 (SREP-E) y 043-000-010-09 (SREP-E). Ver Anejo 5.

En 2002, PDCM sometió ante la consideración de esta Honorable Junta de Planificación una consulta de ubicación identificada con el número 2002-21-0634-JPU. La misma consiste del desarrollo de un complejo residencial-turístico. La finca objeto de consulta y los terrenos aledaños a ésta están calificados como un Distrito Turístico Selectivo ("DTS") según el Mapa de Zonificación Especial de Piñones de 1995. La consulta se encuentra en suspenso ante la Junta de Planificación, de lo cual se solicita se tome conocimiento oficial.

De la revisión del Mapa del PUT se desprende que los terrenos objeto de la consulta y otros terrenos aledaños a dicha finca aparecen clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido de valor ecológico, sin identificar su calificación. Como se discute a continuación, la clasificación de estos terrenos como Suelo Rústico Especialmente Protegido no es correcta.

En 1995, entró en vigor el Plan de Usos de Terrenos para el Área de Planificación Especial de Piñones (en adelante "PUT-APEP"). Dicho Plan Especial calificó ciertos terrenos como Distrito Turístico Selectivo ("DTS"), incluyendo los terrenos objeto de la consulta que nos ocupa, los cuales se designaron específicamente para el desarrollo de usos turísticos.

El Artículo 18 de la Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004, Ley para el Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico ("Ley 550") dispone que los Reglamentos de Zonificación Especial adoptados por la Junta de Planificación prevalecerán sobre cualquier reglamento de planificación general y que los reglamentos especiales serán de estricta aplicación. El referido Artículo 18 establece expresamente que esta disposición aplicará en la Zona de Piñones en Loíza.

De lo anterior se desprende que, de conformidad con las disposiciones de la Ley 550, los terrenos no pueden ser clasificados como SREP-A, por ser dichos terrenos unos designados especialmente para el Desarrollo Turístico Selectivo (DTS) por el PUT-APEP.

En virtud de lo anterior, se solicita a esta Honorable Junta que elimine la clasificación SREP-A a los terrenos.

6. Municipio de Manatí

Inmueble de 200 cuerdas ubicado en el Sector de Mar Chiquita del Municipio de Manatí que se compone de las siguientes nueve (9) fincas catastrales: 016-000-005-58 (SU); 016-081-518-24 (SU); 016-000-58 (SU); 016-000-007-31 (SREP-E), 016-000-007-08 (SREP-A), 016-000-006-01 (# no encontrado en base datos de la JP), 016-000-006-80 (# no encontrado en base datos de la JP), 015-000-010-08 (# no encontrado en base datos de la JP) y 015-107-010-08 (# no encontrado en base datos de la JP). Ver Anejo 6.

Los terrenos que nos ocupan ubican en Suelo Urbano y están calificados como Residencial Tres (R-3) bajo el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manatí. La Junta de Planificación puede tomar conocimiento de este hecho.

No obstante lo anterior, el PUT clasificó solamente parte de los terrenos que nos ocupan correctamente como Suelo Urbano y otra parte (aproximadamente un 33% de los terrenos) como "Suelo Rústico Especialmente Protegido", clasificación que es a todas luces errónea. De igual forma cuatro de las parcelas no aparecen en la base de datos de la Junta de Planificación para constatar qué clasificación les fue asignada.

De lo anterior se desprende que, de conformidad con las disposiciones de la Ley 550, la clasificación correcta y apropiada de los terrenos debe ser "Suelo Urbano" en su totalidad.

En virtud de lo anterior, se solicita a esta Honorable Junta que modifique la clasificación de los terrenos a "Suelo Urbano".

7. Municipio de Morovis

Inmueble de 225.7 cuerdas ubicado en el Northwestern Industrial Park del Municipio de Hatillo que se compone de las siguientes ocho (8) fincas catastrales: 109-000-007-04 (SREP-E), 109-000-000-007-02- (SREP-E), 109-000-007-06 (SREP-E), 138-000-007-04 (SREP-E), 138-000-010-01 (SRC); 139-000-006-35 (SRC), 108-000-007-04 (# no encontrado en base datos de la JP y 109-000-006-08 (# no encontrado en base datos de la JP). Ver Anejo 7.

PDCM adquirió los terrenos con el propósito de desarrollar un centro de distribución, investigación biotecnológica y parque de oficinas. Mediante comunicación del 19 de septiembre de 2002, el Municipio de Morovis indicó que en la finca que nos ocupa no ha habido actividad agrícola significativa durante los últimos veinte (20) años y actualmente está en desuso. El Municipio también ha expresado que en dicho Municipio existen sobre 19 mil cuerdas aptas para la agricultura y que actualmente están en desuso, por lo que el desarrollo agrícola no se verá afectado por el desarrollo propuesto. Además, se desprende de la Ordenanza Número 18, Serie 2002-2003 aprobada el 28 de enero de 2003 por la Legislatura Municipal, que el Municipio de Morovis estableció zonas especiales para fomentar la creación y construcción de parques industriales y zonas de comercio en general, a fines de incentivar la economía del Municipio. Entre las zonas especiales se designaron los terrenos que nos ocupan, y en éstos el Municipio podrá otorgar incentivos contributivos para que se fomente el establecimiento de nuevas empresas y se creen nuevos empleos. En virtud de la Ordenanza Número 18, el 28 de enero de 2003 el Municipio promulgó la Ordenanza Número 19, Serie 2002-2003, mediante la cual la Legislatura Municipal del Municipio de Morovis ordenó la aprobación y adopción del Reglamento para establecer condiciones, requisitos, normas y procedimientos para concesión de incentivos contributivos en el Municipio.

Los terrenos objeto de consulta son de topografía ondulante, formada por lomos y colinas rocosas de formación caliza. Los suelos del predio objeto de consulta no son apropiados para desarrollos agrícolas, debido a sus limitaciones y que los mismos tampoco poseen áreas sensitivas. Por lo tanto, las características de estos terrenos los hacen apropiados para usos urbanos.

Los terrenos objeto de consulta cuentan con la infraestructura necesaria para su desarrollo urbano. Más aún, el desarrollo propuesto aportará a mejorar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, electricidad y otros para el beneficio general de la zona.

Los terrenos tienen un amplísimo frente al expreso PR-137. Además, su cercanía al centro urbano y la disponibilidad de infraestructura hacen su localización idónea para ubicar el crecimiento industrial del municipio. De hecho,

existe gran interés de múltiples empresarios locales y multinacionales en establecerse en este desarrollo.

Este desarrollo cuenta con una inversión de \$50 millones, creará más de 3000 empleos directos en su operación y aportará a la economía del Municipio de Morovis y de Puerto Rico mediante el pago de contribuciones sobre la propiedad, patentes y arbitrios de construcción. Además, aportará al desarrollo económico y social del municipio y de la región.

De igual forma dos de las parcelas no aparecen en la base de datos de la Junta de Planificación para constatar qué clasificación les fue asignada.

De lo anterior se desprende que, de conformidad con las disposiciones de la Ley 550, la clasificación correcta y apropiada de todos los terrenos debe ser "Suelo Urbano".

En virtud de lo anterior, se solicita a esta Honorable Junta que modifique la clasificación de los terrenos a "Suelo Urbano".

8. Municipio de Morovis

Inmueble de 90 cuerdas ubicado en la Carretera Núm. 183 del Municipio de Morovis que se compone de la finca catastral 109-000-006-04 (SREP-E). Ver Anejo 8.

PDCM adquirió estos terrenos con el propósito de desarrollar un proyecto residencial de aproximadamente 600 unidades de vivienda. Mediante comunicación del 19 de abril de 2005, el Municipio de Morovis expresó que existe un amplio inventario de terrenos agrícolas en desuso, por lo que el uso residencial de los terrenos que nos ocupa en nada afectará el desarrollo agrícola de la región.

Los terrenos objeto de consulta se encuentran fuera de los límites de zona inundable. De igual forma, el tamaño, la topografía, la influencia de desarrollo residencial y comercial intenso en los alrededores de los terrenos y su cercanía a las principales vías de rodaje y accesos de comunicación la hacen una no mecanizable o no viable para actividad agrícola sustancial intensa. Por lo tanto, las características de estos terrenos los hacen apropiados para usos urbanos.

Los terrenos objeto de consulta cuentan con la infraestructura necesaria para su desarrollo urbano. Más aún, el desarrollo propuesto aportará a mejorar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, electricidad y otros para el beneficio general de la zona.

Los terrenos tienen más de un kilómetro a ambos lados de frente al expreso PR-137 y a la Carretera Estatal PR-155 por lo que su localización es idónea para ubicar el crecimiento urbano del municipio. Los terrenos están rodeados de áreas urbanizadas. Este proyecto ayudará a suplir la necesidad de vivienda en el municipio y a complementar otros usos colindantes tales como parques, oficinas, investigaciones y distribución.

Este desarrollo cuenta con una inversión de \$60 millones, creará más de 650 empleos directos en su operación y 300 empleos en la fase de construcción. El proyecto aportará a la economía del Municipio de Morovis y de Puerto Rico mediante el pago de aproximadamente \$1 millón anuales en contribuciones sobre la propiedad, patentes y arbitrios de construcción. Además, aumentará el consumo de servicios profesionales y comerciales en el área lo cual ayudará al desarrollo económico del municipio.

De lo anterior se desprende que, de conformidad con las disposiciones de la Ley 550, la clasificación correcta y apropiada de los terrenos debe ser "Suelo Urbano".

En virtud de lo anterior, se solicita a esta Honorable Junta que modifique la clasificación de los terrenos a "Suelo Urbano".

9. Municipio de Sabana Grande

Inmueble de 498 cuerdas ubicado en la Carretera Núm. 121 del Municipio de Sabana Grande cuyo número catastral es 360-000-007-01 (SREP-A). Ver Anejo 9.

PDCM adquirió estos terrenos con el propósito de desarrollar un proyecto residencial. Los terrenos consisten de una finca que colinda con áreas urbanizadas, incluyendo la Barriada Susúa en el Barrio Machuchal. Al presente, los terrenos están fuera de reservas agrícolas y tienen más de una milla de frente a la Carretera Estatal PR-121 por lo que su localización es idónea para ubicar el crecimiento urbano del municipio. El desarrollo residencial de estos terrenos ayudará a suplir la necesidad de vivienda en el municipio

Los terrenos objeto de consulta cuentan con la infraestructura necesaria para su desarrollo urbano o la misma puede proveerse.

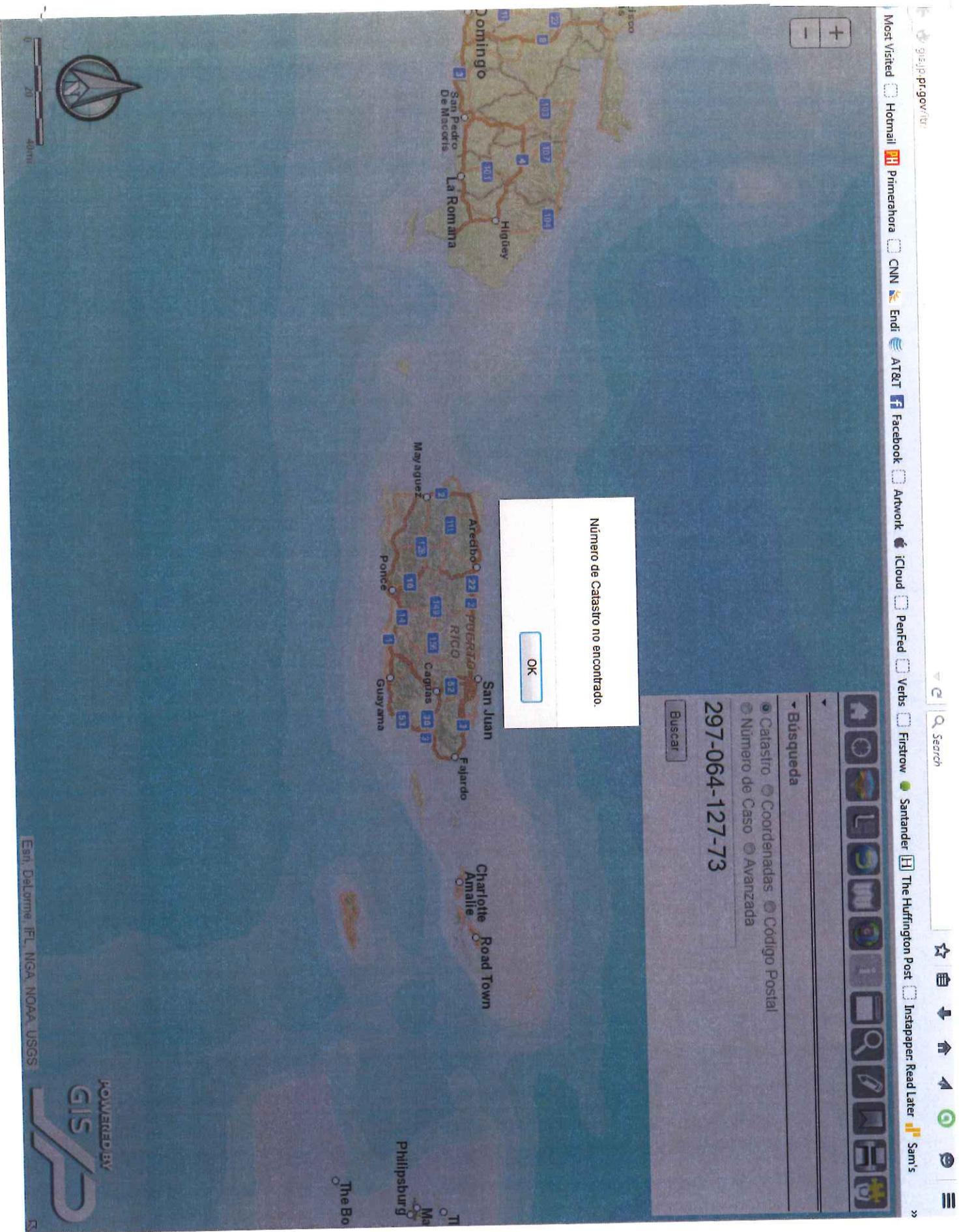
De lo anterior se desprende que, de conformidad con las disposiciones de la Ley 550, la clasificación correcta y apropiada de los terrenos debe ser "Suelo Urbano".

En virtud de lo anterior, se solicita a esta Honorable Junta que modifique la clasificación de los terrenos a "Suelo Urbano".

En conclusión, el PUT propuesto afecta negativamente alrededor de 1,155.77 cuerdas de terreno del compareciente, las cuales debieron haber sido clasificadas como Suelo Urbano y que de mantenerse las clasificaciones propuestas constituiría una expropiación forzosa de las propiedades.

Atentamente,


Vionette Benítez Quñones



Número de Catastro no encontrado.

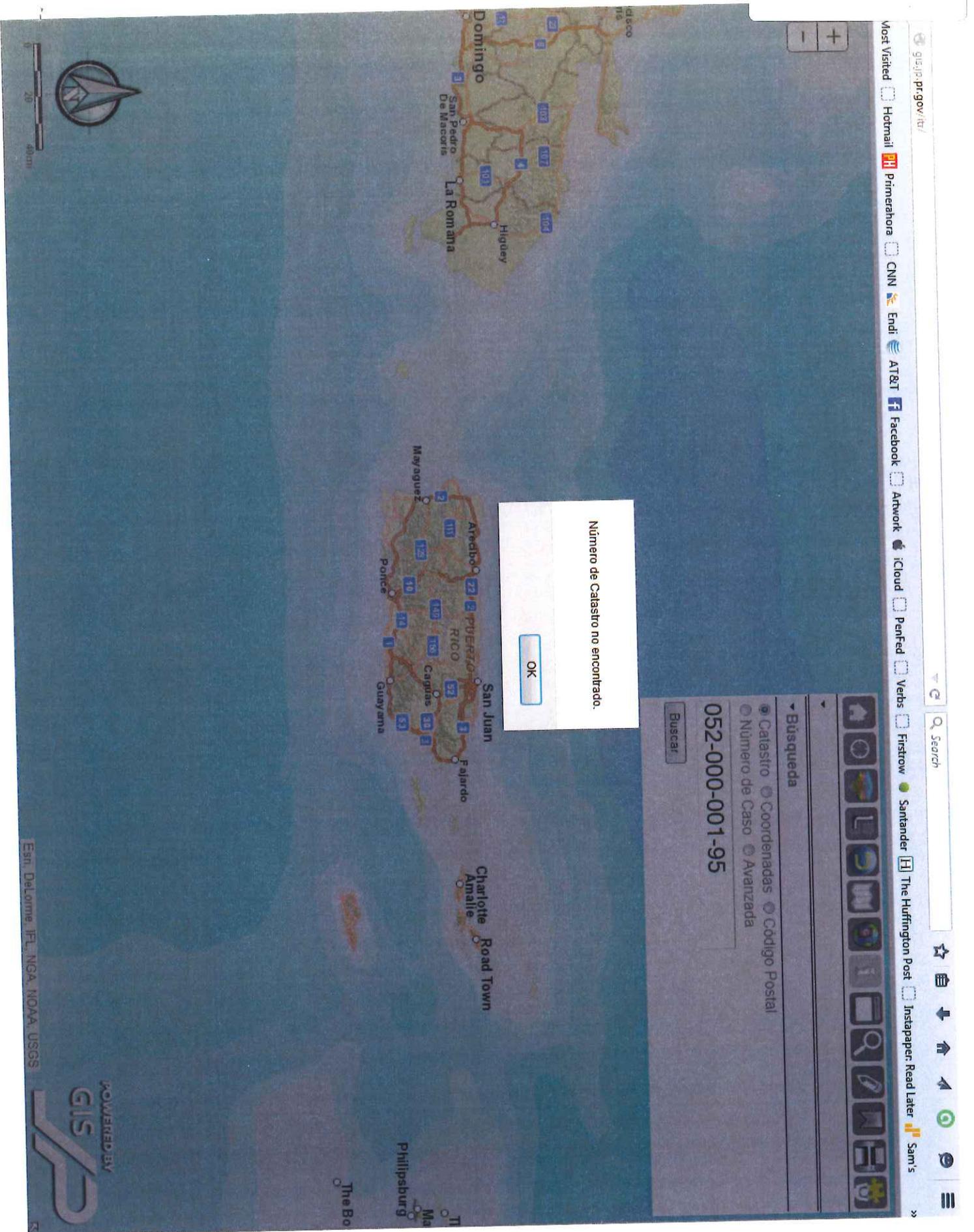
OK

Búsqueda

- Catastro ● Coordenadas ● Código Postal
- Número de Caso ● Avanzada

297-064-127-73

Buscar



Número de Catastro no encontrado.

OK

052-000-001-95

Buscar

Búsqueda

- Catastro
- Coordenadas
- Código Postal
- Número de Caso
- Avanzada

gis.jpri.gov/pr/

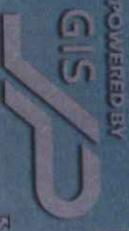
- Most Visited
- Hotmail
 - Primerahora
 - CNN
 - Endi
 - AT&T
 - Facebook
 - Artwork
 - iCloud
 - Perfed
 - Verbs
 - Firstrow
 - Santander
 - The Huffington Post
 - Instapaper
 - Read Later
 - Sam's

Search



0 20 40m

Esri, DeLorme, IPL, NGA, NOAA, USGS



gis.jp.pr.gov/itr/index.html?update

Most Visited

- Hotmail
- Primerahora
- CNN
- Endf
- AT&T
- Facebook
- Artwork
- iCloud
- PenFed
- Verbs
- Firstrow
- Santander
- The Huffington Post
- Instapaper
- Read Later
- Sam's

Búsqueda

Ubicación 003-000-008-01

Catastro X: 136363.0343, Y: 275118.4623
(Lat: 18.51107201, Lon: -67.03597829)
Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)

Area Aprox. (m.c.) 107909.0151

Municipio Isabela

Barrio Bajura

Características Ambientales

Zona Inundabilidad AE (43.6%), X (29.4%), VE (27.0%)

Panel Inundabilidad 72000C0045J

Floodway

Suelo Geológico Ch (51.8%), Cd (31.0%), RTB (15.7%), MdB (1.3%)

Calificación y Clasificación de Suelo
Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.

Calificación
Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.

Mapas de Calificación Isabela

Distrito Sobrepuesto APE-ZC (Área de Planificación Especial Zona Cársica)

Zona Histórica

Sitio Histórica

Reglamento Aplicable
• [Reclamo Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos](#)

Vigencia de GeoDato de Calificación 06/15/1984

Status POT Fase: 4

Uso Existente (en proceso de validación)

Permisos 1 Casos ARPE

La Manneña

Esñ. HERE, DeLorme, iPC

Calle 8

Calle 7

Calle 6

GIS

Ubicación
Catastro 043-000-010-07
 Coordenadas Nad83 x: 257992.3466, y: 267160.8435
 (Lat: 18.43933921, Lon: -65.88436875)
 Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)

Area Aprox. (m.c.) 64107.0247
Municipio Loiza
Barrio Torrecilla Baja

Características Ambientales
Zona Inundabilidad X (72.7%) . VE (25.9%) . AE (1.5%)
Panel Inundabilidad 72000C0385J

Floodway
Suelo Geológico Cf (Catano loamy sand)
Calificación y Clasificación de Suelo
Calificación DTS (Desarrollo Turístico Selectivo)
Mapas de Calificación Loiza
Distrito Sobrepluesto APE-ZC (Área de Planificación Especial Zona Cársica)
Zona Histórica
Sitio Histórico

Reglamento Aplicable
 • [Plan de Manejo para el Área de Planificación Especial de Piñones](#)

Vigencia de GeoDato de Calificación 14-JUN-1995
Status POT
Uso Existente (en proceso de validación)
Permisos 6 Casos ARPE 2 Casos JP

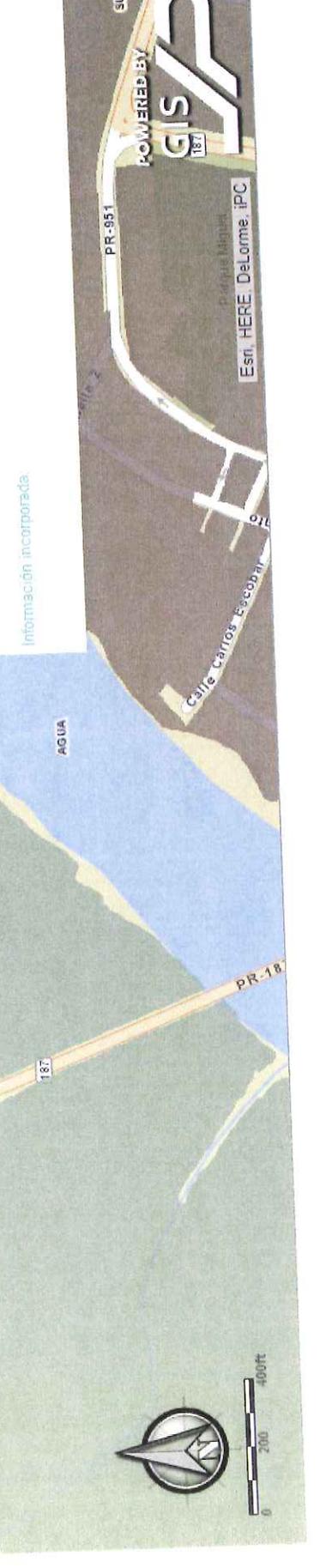
POWERED BY GIS

Home Back Forward Stop Refresh Print Full Screen Search Help Settings Tools

Salvar Cortina Remover

PUT

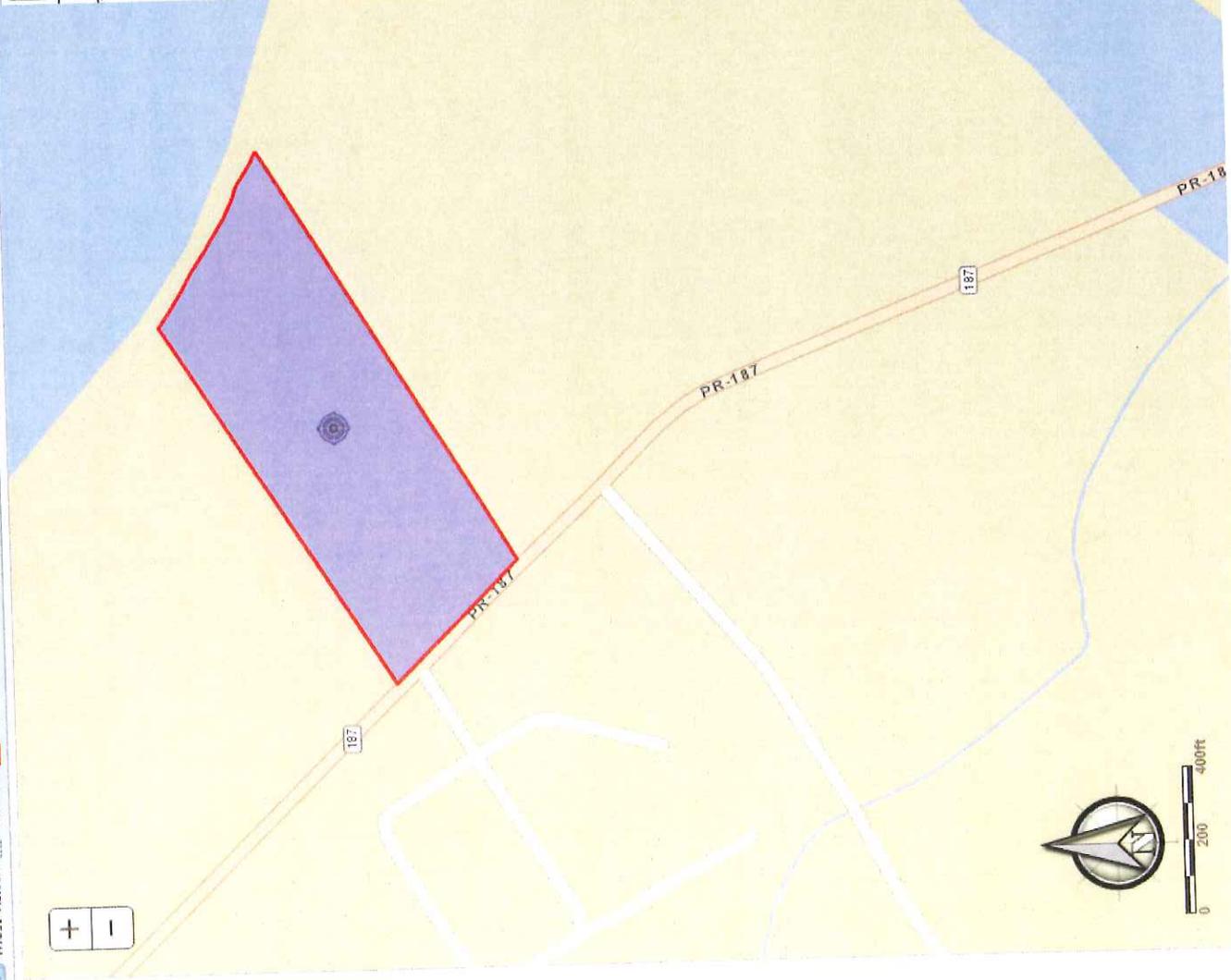
- Clasificación de Suelos**
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Hídrico
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje
 - Suelo Rústico Común
 - Suelo Urbano
 - Suelo Urbanizable Programado
 - Suelo Urbanizable No Programado



Find my location

Búsqueda

GEORIESSGO



Ubicación	043-000-010-08
Catastro	x. 257866.2875, y. 267256.4270
Coordenadas Nad83	(Lat: 18.44020618, Lon: -85.88559333)
	Ver: Google Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	55705.872
Municipio	Loiza
Barrio	Torrecilla Baja
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	X (69.3%) . VE (30.7%)
Panel Inundabilidad	72000C0385J
Floodway	
Suelo Geológico	CF (Catano loamy sand)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Calificación	DTS (Desarrollo Turístico Selectivo)
Mapas de Calificación	Loiza
Districto Sobrepuerto	APE-ZC (Área de Planificación Especial Zona Cársica)
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	<ul style="list-style-type: none"> Plan de Manejo para el Área de Planificación Especial de Piñones
Vigencia de GeoDato de Calificación	14-JUN-1995
Status POT	
Uso Existente (en proceso de validación)	

POWERED BY GIS

Esri. HERE. DeLorme. iPC. F

PR-951

Calle 2

Calle Carlos Escobar

Salvar
 Cortina
 Remover

- Clasificación de Suelos**
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje
 - Suelo Rústico Común
 - Suelo Urbano
 - Suelo Urbanizable Programado
 - Suelo Urbanizable No Programado



Información incorporada



Busqueda



Ubicación	043-000-010-09
Catastro	x: 257734.7226, y: 267363.2251
Coordenadas Nad83	(Lat: 18.44117460, Lon: -65.88680173)
	Ver: Google Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	59683.4665
Municipio	Loíza
Barrio	Torrecilla Baja
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	X (71.8%) , VE (28.2%)
Panel Inundabilidad	72000C0385J
Floodway	
Suelo Geológico	Cf (Catano loamy sand)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	DTS (Desarrollo Turístico Selectivo)
Mapas de Calificación	Loíza
Distrito Sobrepluesto	APE-ZC (Área de Planificación Especial Zona Cársica)
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	<ul style="list-style-type: none"> Plan de Manejo para el Área de Planificación Especial de Pitones
Vigencia de GeoData de Calificación	14-JUN-1995
Status POT	
Uso Existente (en proceso de validación)	

