

**Aventura Development Corporation**

**PMB 430, 1357 Ashford Ave.,**

**San Juan, Puerto Rico, 00907**

RECIBIDO  
RADICACIONES  
JUNTA DE PLANIFICACION  
2015 FEB 19 AM 11: 22

17 de febrero de 2015

Hon. Luis García Pelati

Presidente

Junta de Planificación

San Juan, Puerto Rico

**Re.: Comentarios al Plan de Uso de Terrenos y Proyecto La Aventura, Carr. PR-941 y PR-942 Km.0.8, Barrios Celada y Jaguas, Gurabo, Puerto Rico Consulta JP #2001-47-0705-JPU, Catastro: 200-000-001-35-001**

Estimado Señor Presidente:

Comparece Nahir Fontané Maldonado en representación de Aventura Development Corporation, los cuales mantienen derecho sobre la propiedad de varias fincas localizadas en la PR-941 y PR-942 Km.0.8, Barrios Celada y Jaguas, Gurabo, Puerto Rico y la cual tiene número de Catastro 200-000-001-35-001.

Reconocemos la importancia que tiene para el futuro desarrollo económico, social y ambiental de Puerto Rico el tener un Plan de Usos de Terrenos y respaldamos la gestión de la Junta de Planificación de Puerto Rico en la titánica labor de preparar el mismo. Por tal razón es crítico que se minimicen los errores en el Plan de Usos de Terrenos.

En esta comunicación exponemos nuestra preocupación por el Plan de Uso de Terrenos (PUT) presentado y llevado a vista pública por la Junta de Planificación ya que el mismo pudiera afectarnos adversamente de ser aprobado, por lo cual nos oponemos al mismo y a continuación identificaremos algunos de los múltiples errores procesales y sustantivos de dicho plan.

La Aventura es un desarrollo residencial mixto ubicado en un predio de terreno de 376.5 cuerdas en la intersección de las carreteras estatales número PR-941 y PR-942 de los barrios Jaguas y Celada del municipio de Gurabo. La calificación vigente del suelo en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Autónomo de Gurabo es Suelo Atípico Desarrollado (SAD) y la Clasificación SUAD (Suelo Urbano Atípico Desarrollado).

**Este Plan Maestro aprobado por la Junta de Planificación en la consulta de ubicación 2001-47-0705-JPU el 18 de mayo de 2009 consiste de 1,833 unidades de vivienda (parámetros Residencial Intermedio RI), 77,224 pies cuadrados de Uso Comercial (parámetros Comercial Intermedio CI) y 78,500 pies cuadrados de Uso Institucional (parámetros Comercial Intermedio CI).**

Los esfuerzos, trabajos y recursos invertidos por los dueños y las partes con interés en la propiedad datan del 2001 según el propio expediente de la Junta de Planificación realizados entre el 2001 y el 2009 incluyen lo siguiente: Declaración de Impacto Ambiental Preliminar DIA-P, avisos de prensa de la Declaración de Impacto Ambiental, actualización y aprobación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA-F), estudios de viabilidad, vistas públicas, endosos de agencias gubernamentales, vista pública, notificación a vecinos y acuerdos con el Municipio.

Posterior al 04 de marzo de 2009 donde la Junta de Planificación aprobó la Consulta de Ubicación se obtuvieron aprobaciones de ARPE, mediante Resolución número 10DX5-00000-01154 con fecha de mayo 25 de 2010 para segregar la finca en parcelas y a su vez se subdividir la finca en dos (2) áreas: Este y Oeste. Se aprobaron planos para el Desarrollo Preliminar de la Parcela F de 4.76 cuerdas con el número 10DA2-CET00-02016 el cual fue aprobado mediante la resolución del 10 de septiembre de 2010. El 12 de diciembre de 2012 se radicó ante OGPe una Consulta de Construcción para 39 casas en hilera de un nivel con el número 2011-798776-CCO-27772 la cuál fue aprobada por OGPe mediante Resolución el 13 diciembre de 2012. ARPE mediante Resolución de 16 de julio de 2010 aprobó 120 apartamentos de interés social en la Parcela D con el número 10DA2-CET00-01013. En las Parcelas C y W se aprobó por ARPE (10DA2-CET00-02015) la Avenida Principal y las Facilidades Comunitarias. El Desarrollo Preliminar de la Parcela K 10DX2-CET00-02863 fue aprobado mediante Resolución el 10 de septiembre de 2010. En agosto

2012 se radicaron varias reaperturas y prórrogas ante OGPe, número 2012-PPR-14940, 2012-PPR-15860, 2012-PPR-16760 que fueron aprobadas.

Como hemos explicado ya se han invertido desde el 2001 sobre **\$1.8 millones de dólares** en planos, permisos, estudios, consultores, DIA, etc. y continuamos invirtiendo cada día para hacer del desarrollo del Plan Maestro una realidad basado en los Permisos obtenidos ante las agencias gubernamentales pertinentes: JP, ARPE, OGPe, municipio, y agencias AAA, AEE, ACT, JRTC, DRNA, JCA, Inst. Cultura, etc.

Debido a la precaria situación económica ha habido dificultad para que las instituciones bancarias locales ofrezcan financiamiento para comenzar las obras. Las circunstancias fiscales del Gobierno de Puerto Rico y las leyes aprobadas Ley 7 del 2009 y la Ley 66 de 2013 congelaron los créditos contributivos para la construcción de la infraestructura de proyectos como este.

No se ha podido comenzar el proyecto debido a que nos encontramos pendientes de una solicitud de crédito contributivo presentada al Departamento de la Vivienda basado en el Reglamento de la Ley de Créditos Contributivos por Inversión en Infraestructura de Vivienda, Ley 98 radicados en mayo 14, 2013 y enmendados recientemente el 18 de marzo de 2014. Incluimos copia de un correo electrónico que evidencia el status de la misma.



On Tuesday, September 16, 2014 11:11 AM, Manuel de J. Velez Segarra <Msegarra@vivienda.pr.gov> wrote:

Hola:

Perdone no le conteste antes pero no tenía a mano el reglamento de se utilizará para evaluar los CASOS DE LEY 98. Le estoy incluyendo el reglamento que se sometió a Departamento de Estado para aprobación final. Este será utilizado para la evaluación de los casos sometidos para la otorgación de créditos de los cuales, el proyecto de desarrollo La Aventura es uno.

Atentamente,  
Dr. Manuel de J. Vélez Jr.  
Director Admi. III  
Secretaría de Planificación  
(787)274-2527- ext. 6529

From: Al Rizek [mailto:alrizek@yahoo.com]  
Sent: Thursday, August 14, 2014 10:49 AM  
To: Manuel de J. Velez Segarra; Al Rizek  
Subject: Status Reglamento Ley # 98

Hola Manuel:

Tiene noticias sobre la aprobación del Reglamento de la Ley # 98 por el Dpto. de Estado y

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=19f8eaa905&view=pt&search=inbox&msg=1487116f7da017b6&siml=1487116f7da017b6>

16/9/2014

Gmail - Fir: Status Reglamento Ley # 98

Hacienda?

Tiene un estimado sobre cuándo se estarán procesando las solicitudes para Reserva de Créditos ante Hacienda?

Le agradeceré una llamada al [787-475-6700](tel:787-475-6700) para dialogar sobre el tema.

Como parte de la ejecución para comenzar los trabajos de infraestructura se obtuvieron los endosos finales (con punto de conexión) de las agencias: AAA, AEE, ACT y JRTC (copias adjuntas) los cuales incluyen las obras de infraestructura extramuros.

Primeramente, queremos señalar que la Junta de Planificación no ha cumplido con los requisitos de notificación que establece nuestro ordenamiento jurídico para salvaguardar los derechos de los ciudadanos y cumplir con los requerimientos constitucionales del debido proceso de ley al que tienen derecho las partes potencialmente afectadas. En los avisos de vistas públicas publicados por la Junta de Planificación, no se identificaron adecuadamente los límites de los distritos propuestos, ni se identificaron las zonas específicas que se verían

afectadas por el proyecto presentado. Esta deficiencia en los avisos impidió que muchos dueños de propiedades quedaran informados sobre el impacto del PUT en sus solares o fincas y acudieran a expresarse a las vistas. De hecho, durante las vistas públicas tampoco estuvieron disponibles los mapas geo-referenciados para que las personas que se dieran cita pudieran determinar si sus propiedades se encuentran dentro o fuera de la zona que se verá afectada por esta reglamentación.

Por otro lado, la Junta de Planificación tampoco cumplió con el requisito de notificación directa a todos los propietarios de los terrenos que se verían afectados por las enmiendas a los mapas de clasificación de los Municipios Autónomos vigentes. Este es un requisito revestido de vital importancia y una exigencia constitucional, para garantizar que todo propietario afectado pueda ejercer su derecho a un debido procedimiento de ley previo a la aprobación de una acción por parte del estado que afectaría el valor de su propiedad. Así lo ha reconocido nuestro Tribunal Supremo en su jurisprudencia y el incumplimiento con este requisito vicia completamente este procedimiento de evaluación del PUT presentado. La Junta de Planificación debió notificar directamente a cada uno de los propietarios potencialmente afectados por el PUT, más aún cuando es un grupo que puede ser definido utilizando los datos del Centro de Recaudación de Impuestos Municipales, sobre los dueños de las propiedades en las zonas que se cambian las Clasificaciones vigentes de los Municipios Autónomos. Este procedimiento de notificación es parte de los requerimientos que aplica la propia Junta de Planificación y establecido en el Reglamento Conjunto.



Hemos constatado en el Propuesto Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT) y la referida finca aparece toda con una Clasificación de Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola (SREP-A). La clasificación anteriormente señalada no está de acuerdo con el Mapa de Clasificación del Territorio del Municipio Autónomo de Gurabo.

La Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004 requiere en su Artículo 2 que se deberá cumplir a cabalidad con la política pública ambiental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según dispuesta en la Ley Núm. 9 de 18 de junio de 1970, según enmendada, conocida como "Ley sobre Política Pública Ambiental". De los documentos presentados por la Junta de Planificación **NO** se evidencia o se puede constatar que se haya preparado una Declaración de Impacto Ambiental según exige la Ley sobre Política Pública Ambiental.

Finalmente, queremos señalar que la Junta de Planificación tiene la responsabilidad de preparar un estudio económico sobre el impacto del PUT y de las guías propuestas, cosa que no ha hecho o que no se ha publicado. En adición, lo realizado por la JP excede del mandato de la Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004, conocida como la Ley para el Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, además de ser contrario a la Ley de Municipios Autónomos (Ley 81-1991) y a la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos de Puerto Rico (Ley 161-2009). Ante este escenario, resulta evidente que tanto en el procedimiento que hasta el momento se ha llevado, como en el contenido mismo del PUT y de las guías propuestas, han quedado violentados de manera irrazonable los derechos de las partes que se verán adversamente afectadas por la aprobación de esta pieza reglamentaria.

Por todo lo anteriormente expresado, nos oponemos de manera firme y contundente a la aprobación del PUT propuesto según presentado y solicitamos que la calificación vigente del suelo en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Autónomo de Gurabo de Suelo Atípico Desarrollado (SAD) y la Clasificación SUAD (Suelo Urbano Atípico Desarrollado) se aplique al terreno objeto de esta comunicación. Incluimos la Hoja # 2 del Plan de Ordenamiento Territorial de municipio de Gurabo para su beneficio.

Cordialmente,



Nahir Fontané

