

**PONENCIA ESCRITA**

**DE**

**CUMBRES DE PONCE INC.**

**SOBRE**

**PLAN DE USO DE TERRENOS  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN**

RECIBIDA  
SECRETARIA  
JUNTA DE PLANIFICACION  
2015 FEB 23 PM 0:00  


19 de febrero de 2015

Plan. Luis García Pelatti  
Presidente  
Junta de Planificación  
Apartado 41119  
Santurce, Puerto Rico 00940-1119

**PONENCIA DEL SR. MICHAEL J. SERRALLÉS NEVÁRES, PRESIDENTE DE  
CUMBRES DE PONCE, INC., SOBRE EL PROPUESTO PLAN DE USO DE  
TERRENOS PARA PUERTO RICO (PUT)**

Estimado Presidente de la Junta de Planificación:

En primera instancia deseo agradecer la oportunidad de brindada para exponer nuestras preocupaciones con relación al impacto del Plan de Uso de Terrenos para Puerto Rico (PUT) en los terrenos que administra nuestra Corporación.

Según expresado por usted, este borrador del Plan busca promover la construcción y el redesarrollo en los suelos con valor urbano y urbanizable, potenciar el desarrollo activo de los suelos con valor agrícola actual y potencial, y desarrollar los suelos con valor ecológico mediante la conservación, y citamos "en coordinación con los Planes de Ordenación Territorial de los Municipios".

**Sobre este particular presentamos nuestros comentarios con relación a las fincas afectadas por el PUT y nuestras recomendaciones para el desarrollo de cada una.**

2015 FEB 23 AM 9:11  
Junta de Planificación  
Presidencia  
Michael J. Serrallés Nevárez



La Corporación Cumbres de Ponce Inc., es una corporación dedicada a la administración y desarrollo de una finca de cerca de 1,095.5912 cuerdas, conocida como **“Finca Cumbres de Ponce, Inc.”**, localizada entre los Municipios de Ponce y Peñuelas que colinda, entre otros, con el Relleno Sanitario Municipal de Ponce, actualmente administrado por la empresa Consolidated Waste Services Corporation y el Relleno Sanitario PROTECO en Peñuelas.

Recientemente usted expresó que el PUT busca promover la construcción y el redesarrollo en los suelos con valor urbano y urbanizable, potenciar el desarrollo activo de los suelos con valor agrícola actual y potencial, y desarrollar los suelos con valor ecológico mediante la conservación, y citamos **“en coordinación con los Planes de Ordenación Territorial de los municipios”**.

De igual manera estableció que el PUT, **“no sustituye ningún Plan de Ordenación Territorial Municipal”**.

Sin embargo, tras revisar este nuevo borrador del Plan y, en particular, en lo que respecta a los Municipio Autónomo de Ponce y Peñuelas, encontramos que el mismo plantea conflictos entre lo dispuesto en los respectivos Planes de Ordenación Territorial, afectando adversamente los terrenos pertenecientes a nuestra empresa. Explicamos.

Durante la década de los sesenta, Cumbres de Ponce adquirió de los dueños originales, el remanente de una propiedad que el Municipio de Ponce había expropiado para construir su Relleno Sanitario, al lado Oeste del área

urbana. Posteriormente, entre los años 1975 al 1985 el Municipio de Ponce llevo a cabo unas expropiaciones adicionales a Cumbres de Ponce, por lo que esta finca ha provisto cerca de ochenta (80) cuerdas para el establecimiento del mencionado Relleno Sanitario.

Como consecuencia de la más reciente revisión al Plan de Ordenación Territorial de Ponce, el Municipio incluyó el remanente de nuestra finca dentro del Distrito DI.2 (Industrial Pesado) y de Suelo Urbano con el objetivo de facilitar futuras expansiones del Relleno Sanitario, como un área disponible para las actividades de valor añadido del Puerto Las Américas y actividades directamente relacionado a estos usos incluyendo proyectos de energía renovable y reciclaje. Es importante destacar que éstos son los únicos terrenos con esta calificación en toda la jurisdicción territorial de Ponce.

Sin embargo, la clasificación de Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP) que propone ahora esta Honorable Junta dentro de su Plan de Uso de Terrenos, es incompatible, a nuestro juicio, con las futuras necesidades de ampliación del Relleno Sanitario municipal de Ponce. De igual manera, elimina la posibilidad de instalar en el Municipio Autónomo de Ponce, industrias de reciclaje, energía renovable y más importante aún empresas de valor añadido relacionado con el Puerto Las Américas "Rafael Cordero Santiago". El Honorable Ex Gobernador de Puerto Rico, Rafael Hernández Colón ha manifestado públicamente su apoyo al desarrollo del Puerto Las Américas y muy en especial a las Zonas de Valor Añadido, incluyendo la importancia de la Finca Cumbres de Ponce en este aspecto.

Cabe destacar que el Programa de Acción del Plan Territorial de Ponce establece la expansión del vertedero mediante la adquisición de 100 cuerdas. Este detalle respetuosamente entendemos no ha sido tomado en consideración por la Junta de Planificación por lo que solicitamos evalué con mayor detenimiento lo relacionado con la porción de Ponce de la finca Cumbres.

Por su parte, la porción de la Finca Cumbres que ubica dentro del término municipal de Peñuelas, tiene una zonificación de Industrial Liviano en el extremo Oeste de la misma según el recién aprobado Plan Territorial del Municipio de Peñuelas. Cuenta además con un privilegiado acceso directo a la Carretera Estatal PR-2, se encuentra libre de contaminación y está incluida como Finca de Valor añadido al Puerto Las Américas "Rafael Cordero Santiago".

Cabe mencionar que, aunque se trata de una sola finca para fines registrales, cada porción de la misma cuenta con un número de catastro distinto en cada Municipio. Para la finca en Peñuelas, el número de catastro es 387-000-009-02, y en Ponce es el 387-000-007-02.

Respecto a la porción de la Finca Cumbres en Ponce, haçe constar nuestra posición de que los usos contemplados en el Plan Territorial de Ponce son las más adecuadas para nuestros terrenos, toda vez que considera los usos circundantes que, desde hace más de sesenta (60) años, se encuentran en esta parte de la Isla, por lo que deben permanecer inalterados. En nuestra ponencia a ser radicada en los próximos 15 días, incluiremos un Anejo Gráfico, una ilustración de la ubicación de los terrenos de la CORCO y las industrias

circundantes, de los sistemas de relleno sanitario de Peñuelas y Ponce, y los terrenos de la planta de cemento CEMEX.

Como podrán observar, el área ha servido en el pasado y servirá en el futuro, para albergar una amplia gama de industrias pesadas que sostienen la competitividad de Puerto Rico. La propuesta reclasificación del sector de Suelo Urbano (SU) a Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP), descarta el uso histórico y presente del sector introduciendo un área de conservación de recursos donde actualmente se tiene el potencial de actividades productivas.

De igual manera traemos a la atención la Resolución Conjunta del Senado 857 del 15 de julio de 2011. Donde se ordena al Departamento de Transportación y Obras Públicas y a la Autoridad de Carreteras y Transportación a realizar todas las acciones administrativas necesarias para la extensión de la Carretera PR 500- desde el KM 2.3 hasta la intersección con la Carretera PR 127 en el Sector Tallaboa Encarnación en Peñuelas con la intención de fortalecer la infraestructura vial del área. En el proyecto antes mencionado se destaca la Finca Cumbres, eje del desarrollo de zonas de valor añadido para los pueblos limítrofe. Sobre este particular llama la atención la ponencia presentada por el Gobierno Municipal de Peñuelas por voz del Honorable Walter Torres Maldonado donde favorece el mismo, toda vez que es una parte esencial para el desarrollo económico del municipio. La extensión de la PR 500 proveerá un acceso alterno adecuado para los Municipios de Ponce y Peñuelas, toda vez que la carretera PR 2 queda intransitable a la altura del

sector Las Cucharas de Ponce cuando fuerte oleaje y/o fenómenos atmosféricos afectan el área.

En la Ley 550 de 2004, Ley para el Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, se reconoce la importancia de planificar a largo plazo para el desarrollo de áreas para la disposición de desperdicios sólidos, que en el 2004 ascendían a 32 instalaciones. Hoy día, como es de su conocimiento sólo quedan 28 instalaciones operando, y 5 de estas tienen órdenes de cierre; por lo que concurrimos con el Memorial de Plan de Uso de Terrenos, donde se recalca, en el Mapa de Modelo Territorial Propuesto, que la zona donde ubica la Finca Cumbres, debe ser parte del Corredor Industrial. En el propio Memorial del Plan de Uso de Terrenos se reconoce que el sector donde ubican los terrenos de Cumbres de Ponce, Inc. tiene una geología única en Puerto Rico, ya que no existen acuíferos. Las instalaciones industriales pesadas que se han agrupado en el sector durante las pasadas décadas han aprovechado esta característica natural de los predios.

Asimismo, los terrenos en cuestión tampoco son susceptibles a inundaciones como se puede observar de las imágenes incluidas en el apéndice. Los mismos se encuentran en una Zona X de los Mapas de Zonas Susceptibles a inundaciones.

Los suelos en la propiedad de Cumbres tampoco son de alta productividad agrícola, según definidos por la propia Junta de Planificación. La Junta define los suelos de alta productividad como aquellos con la categoría del I al IV. Los suelos en la Finca Cumbres están clasificados por el Servicio de

Conservación de Suelos Federal como AhF (*"Aguilita Stoney Clay Loam"*) con capacidad agrícola VII y en menor extensión, AgF (*"Aguilita Gravely Clay Loam"*), también en la clasificación agrícola VII.

Los predios están cercanos a infraestructura de primer orden, que conforme a las políticas vigentes, debe aprovecharse para dirigir proyectos futuros hacia estos lugares que ya cuentan con infraestructura. Véase en el Anejo Gráfico, la distribución de las líneas de transmisión y la ubicación con respecto al Centro de Transmisión de Costa Sur. En el Anejo Gráfico, también se detalla la ubicación, en ambos extremos de los predios de Cumbres de Ponce, de tuberías de agua potable de 16, 24 y 36 pulgadas.

Los accesos directos a la red de autopistas y carreteras son de primer orden, tanto en Peñuelas con acceso directo a la PR 127 y la intersección con la PR 2, mientras que en Ponce acceso directo a la PR 500, PR 549 y la intersección con la PR 9 (sector Baramaya), lugares privilegiados para el acarreo de bienes.

En el Plan propuesto se recoge como uno de sus principios rectores el **"racionalizar el desarrollo de parques industriales o terciarios"**. Un somero análisis de las características físicas de la Finca Cumbres de Ponce confirma la racionalidad de mantener la clasificación y calificación que tanto el Municipio de Ponce como la propia Junta de Planificación le han otorgado hasta la actualidad a los terrenos en esa jurisdicción y añadir los terrenos en la jurisdicción de Peñuelas a esta clasificación de Suelo Urbano:

- Por los usos industriales circundantes
- Por no tener un acuífero,

- Por estar fuera de áreas agrícola,
- Por estar fuera de las zonas susceptibles a inundaciones,
- Por estar alejado de áreas residenciales, excepto en los extremos
- Por estar próximo al sistema de carreteras de primer orden y de infraestructura de energía eléctrica y agua de gran capacidad

Al examinar el Memorial Explicativo del Plan propuesto no encontramos información sobre los fundamentos para la reclasificación de los terrenos de Cumbres a SREP. De hecho, la finca no vislumbra en las áreas de valor ecológico, agrícola ni acuíferos. Sin embargo, el Mapa Modelo de Ordenación que se acompaña con el propuesto Plan de Uso de Terrenos contempla nuestra finca dentro del corredor industrial de la Región Sur.

Como bien expresara el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de Unlimited Storage Corp. v. Municipio Autónomo de Guaynabo, 183 D.P.R. 947 (2011), la Ley de Municipios Autónomos (Ley 81-1991, según enmendada) cristalizó una reforma municipal que permitió la delegación a los gobiernos locales de una amplia gama de poderes y competencias de diversas agencias de la administración central, entre éstas, la Junta de Planificación y ARPE (ahora Oficina de Gerencia de Permisos).

Esta reforma fue dirigida específicamente a fomentar la autonomía gestora del ente gubernamental local para que éste pudiese velar por el bien común de sus habitantes, así prestando atención de forma directa a sus asuntos, problemas y necesidades colectivas de forma más eficaz. Véase, el Artículo 1.004 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4003.

De la propia Ley de Municipios Autónomos surge en su Artículo 13.011, que luego de adoptado un Plan de Ordenación, el gobierno central se reserva la facultad, a través de la Junta de Planificación, de adoptar determinaciones de aplicación para uno o varios municipios dirigidas a propiciar una mejor salud, seguridad y bienestar de la región o dirigidas a la consideración y aprobación de obras, y proyectos del gobierno central. Muy respetuosamente entiendo los criterios por los cuales el Gobierno Central podría enmendar el Plan de Ordenación Territorial no se dan en el presente.

Esta política pública estatal de descentralización gubernamental, que ha estado en vigor por las pasadas décadas, enfatiza la importancia de la planificación local como un apoyo a la autonomía del Municipio, el cual ha sido, tradicionalmente, el lugar preferente de las prácticas democráticas. Véase, Memorial Explicativo del Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y Transferencia y Administración de Facultades, (Reglamento de Planificación Núm. 24) de 20 de mayo de 1994; Borschow Hospital & Medical Supplies, Inc. v. Junta de Planificación, 177 D.P.R. 545, 557 (2009).

Así, la Ley de Municipios Autónomos, entre otras cosas, le permite a los municipios asumir, mediante delegación, algunas de las facultades tradicionales de la Junta y la antigua ARPE (ahora Oficina de Gerencia de Permisos). Artículo 13.004 de Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4602; Municipio de Ponce v. Junta de Planificación, 146 D.P.R. 650 (1998). Estas facultades se clasifican por "**Jerarquías**", de la I a la V, de acuerdo a su grado de complejidad y la capacidad municipal para asumirlas.

Entre las facultades y poderes transferidos, la Junta, en su capacidad de agencia estatal supervisora y coordinadora de la ordenación territorial, le delega a los municipios el poder de "[e]stablecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y su óptimo desarrollo". Artículo 2.004 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4054(h). La propia Ley también reconoce que una vez transferida una facultad, "**el municipio asumirá toda responsabilidad por las acciones tomadas en el ejercicio de esa facultad**".

Asimismo, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico le confirió a ciertos municipios la potestad de ordenar su territorio municipal mediante la adopción de un Plan de Ordenación Territorial. Artículo 13.003(n) de Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4601(n). Este es el instrumento de ordenación integral y estratégico del territorio municipal. Artículo 13.005 de Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4603, que enuncia y dispone la política pública sobre su desarrollo y sobre el uso de sus suelos. Véase, además, el Artículo 13.003(s) de Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4603(s).

De esta forma, un Municipio Autónomo puede recibir, mediante delegación, el poder de calificar y recalificar sus suelos; es decir, la facultad de clasificar y designar terrenos en distritos y la aplicación en cada distrito de normas sobre el uso de los suelos y sobre las obras y estructuras a permitirse. Cabe resaltar que el poder de calificación de un municipio autónomo **es equivalente al poder de zonificación de la Junta de Planificación**. Glosario

de Términos de los Reglamentos de Planificación, Reglamento Núm. 7630, de 11 de diciembre de 2008, C-7, pág. 24.

Dentro de este marco de cooperación, los Municipios Autónomos se sirven de su propio Plan de Ordenación Territorial para reglamentar el uso de los terrenos en sus límites geográficos. La ordenación integral y estratégica de la totalidad del territorio municipal debe estar en conformidad con todas las políticas públicas, leyes, reglamentos y otros documentos del gobierno central relacionados con la ordenación territorial. Artículo 13.011 de la Ley de Municipios Autónomos, *supra*.

Este Plan de Ordenación Territorial, junto a los planos de clasificación y ordenación del suelo, son instrumentos **complementarios** al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico, hasta donde éste haya sido aprobado por la Junta. Por ende, éste es el documento de política pública adoptado por la propia Junta de Planificación, el cual, "**dependiendo de su alcance geográfico y propósito, designará la distribución, localización, extensión e intensidad de los usos del suelo y otros elementos, tales como la infraestructura para propósitos urbanos, rurales, agrícolas...**" Artículo 2.004(r) de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4054(r).

Resulta meridianamente claro que la propuesta reclasificación de los terrenos de la Finca Cumbres de Ponce dentro de la jurisdicción territorial de Ponce contradice la política pública ya esbozada por la Asamblea Legislativa respecto a la autonomía municipal y a la delegación de competencias del Estado, según interpretadas en la jurisprudencia que hemos citado.

Por último, cabe recordar que el Artículo 18 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. § 18, dispone que cuando existan varias leyes que se refieran a la misma materia, éstas deberán interpretarse de forma armoniosa refiriéndose las unas a las otras. Bajo este método interpretativo, conocido como "*in pari materia*", se permite recurrir a la analogía para utilizar lo que está claro en una ley para interpretar lo que resulta dudoso en otra. Rile v. Rodríguez Pacheco, 124 D.P.R. 733 (1989); Morales v. Adam. Sistema's de Retire, 123 D.P.R. 589, 595-596 (1989); United Hotels of P.R. v. Willing, 89 D.P.R. 188 (1963). Al interpretar este artículo el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha manifestado que una ley debe interpretarse tomando en consideración leyes o disposiciones "*in pari materia*" o complementarias que puedan ayudar a esclarecer cuál ha sido la verdadera intención legislativa. Zambrana Maldonado v. E.L.A., 129 D.P.R. 740, 750 (1992) (citado con aprobación en Sociedad para la Asistencia Legal, Inc. v. Instituto de Ciencias Forenses; 179 D.P.R. 849 (2010). Este principio hermenéutico aplicará no importa si las leyes son de carácter general o especial. A.J. Tristán, Sucres. v. Municipio, 76 D.P.R. 758 (1954) (sobre la armonización de las disposiciones de la entonces Ley Municipal con la legislación contributiva estatal).

Por todo lo antes expuesto, queremos hacer constar **nuestra oposición** a la aprobación del Plan de Uso de Terrenos, según propuesto en el quinto borrador circulado, dado que se ven afectados los mejores intereses para el desarrollo económico tanto para el Municipio Autónomo de **Ponce** como el Municipio Autónomo de **Peñuelas**.

No obstante, nos ponemos a la disposición de esta Junta para colaborar con ideas y propuestas de enmienda al Plan que redunden en el bien común y el desarrollo sustentable de nuestro país. **¡Muchas gracias por su atención!**

La presente ponencia se hace por conducto del Licenciado Antonio J. Barceló Hernández.

Dada en Ponce, Puerto Rico, hoy 19 de febrero de 2015.



---

**MICHAEL J. SERRALLÉS NEVÁRES**  
**PRESIDENTE**  
**CUMBRES DE PONCE, INC.**  
P/C Lcdó. Antonio J. Barceló Hernández

### **Cláusula sobre Fichas, Imágenes y Contenido de las mismas**

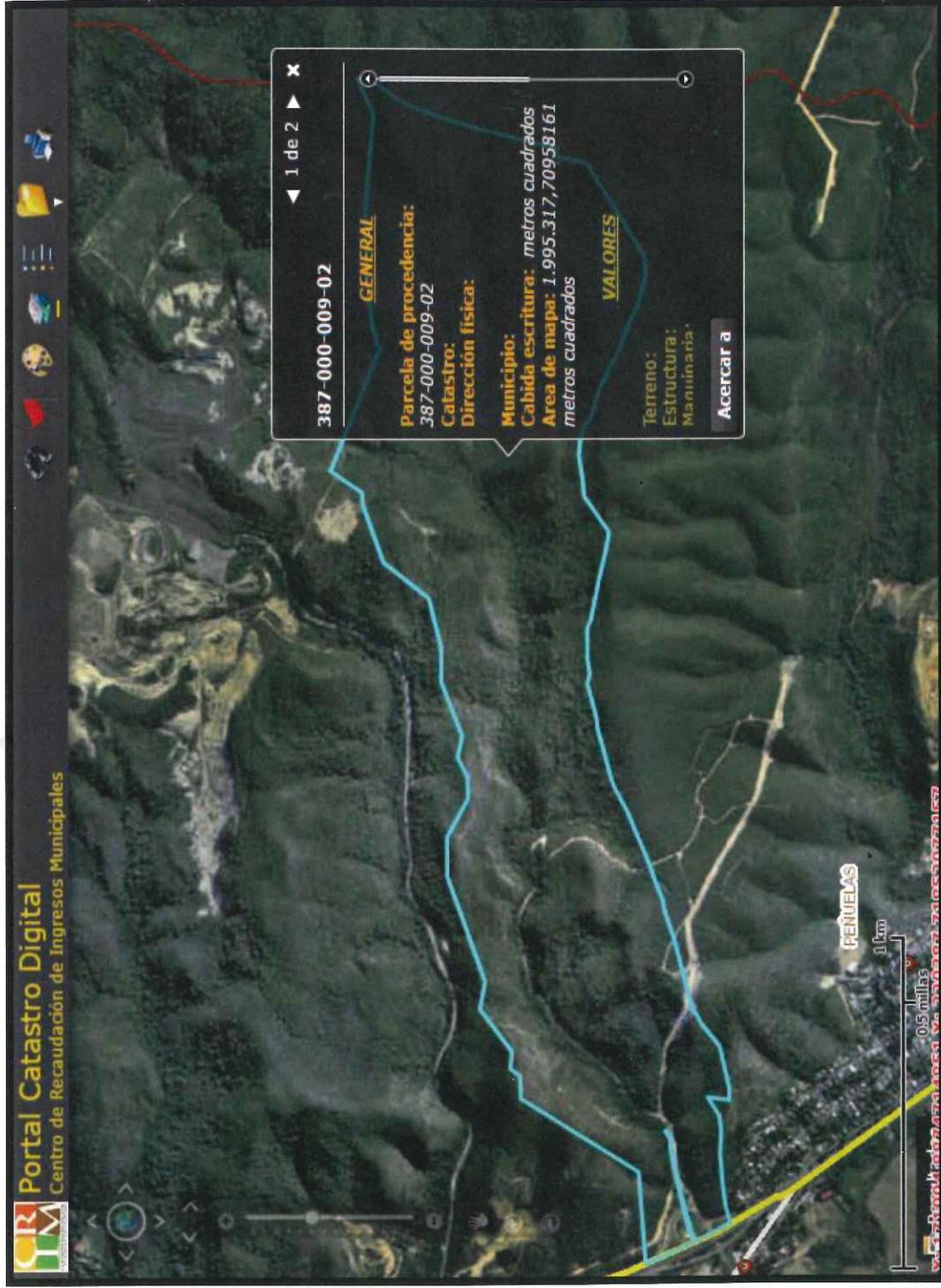
**La presente es para establecer que todas las fichas que se anejan a la presente son reconocidas por el deponente únicamente para uso de localización de parcelas, la información y contenido de la misma no coincide con la información en nuestros archivos en específico lo relacionado a cabida, número de catastro y dirección física, entre otros.**



# CUMBRES DE PONCE, INC.

SOLICITUD DE MANTENER Y  
EXTENDER CLASIFICACIÓN  
DE SUELO URBANO

---

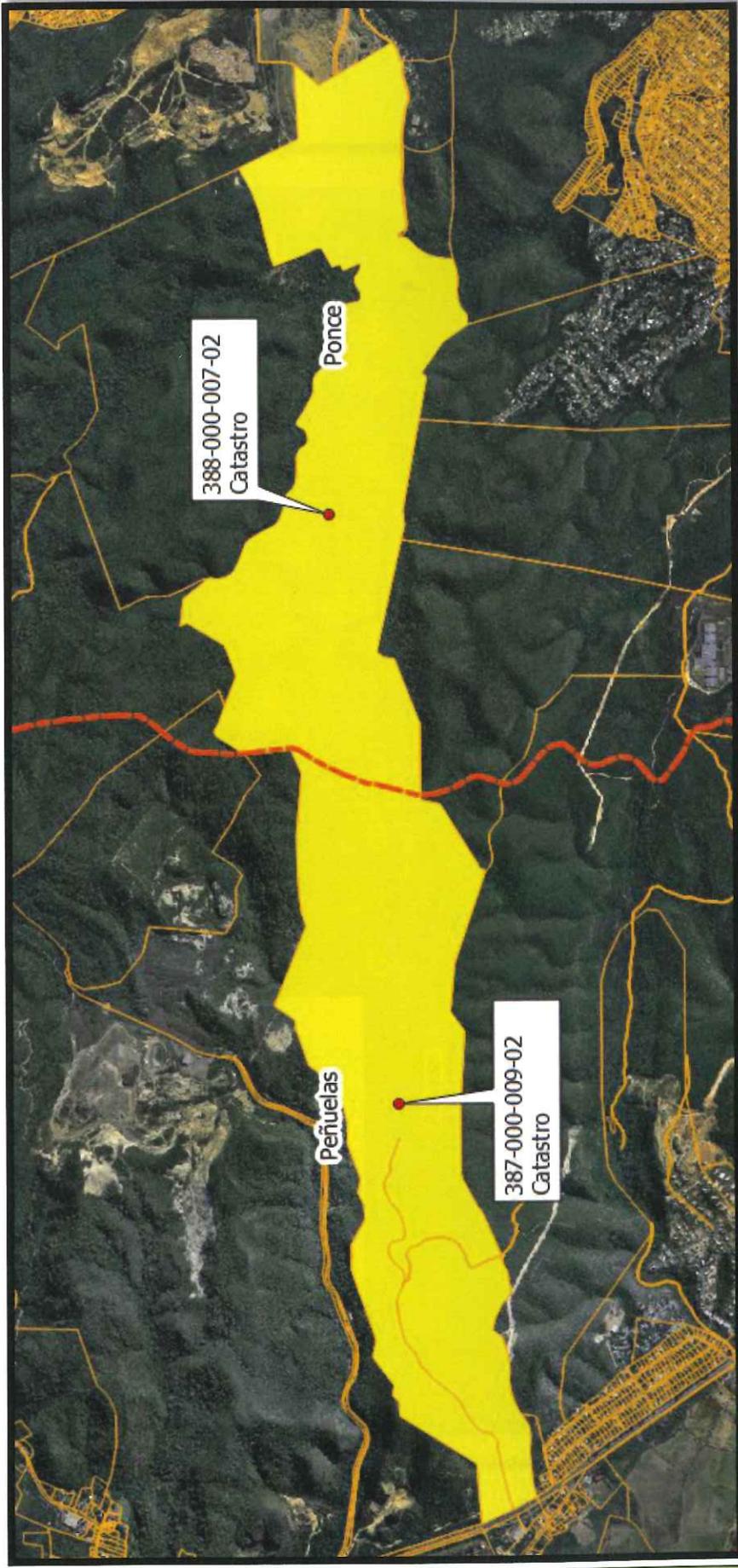


**Finca Cumbres Ponce Inc., Municipio de Peñuelas**  
**Área aproximada de 529.94 cuerdas**



**Finca Cumbres Ponce Inc., Municipio de Ponce**  
**Área aproximada de 535.95 cuerdas**

# Finca Cumbres Ponce Inc., Áreas de Ponce y Peñuelas

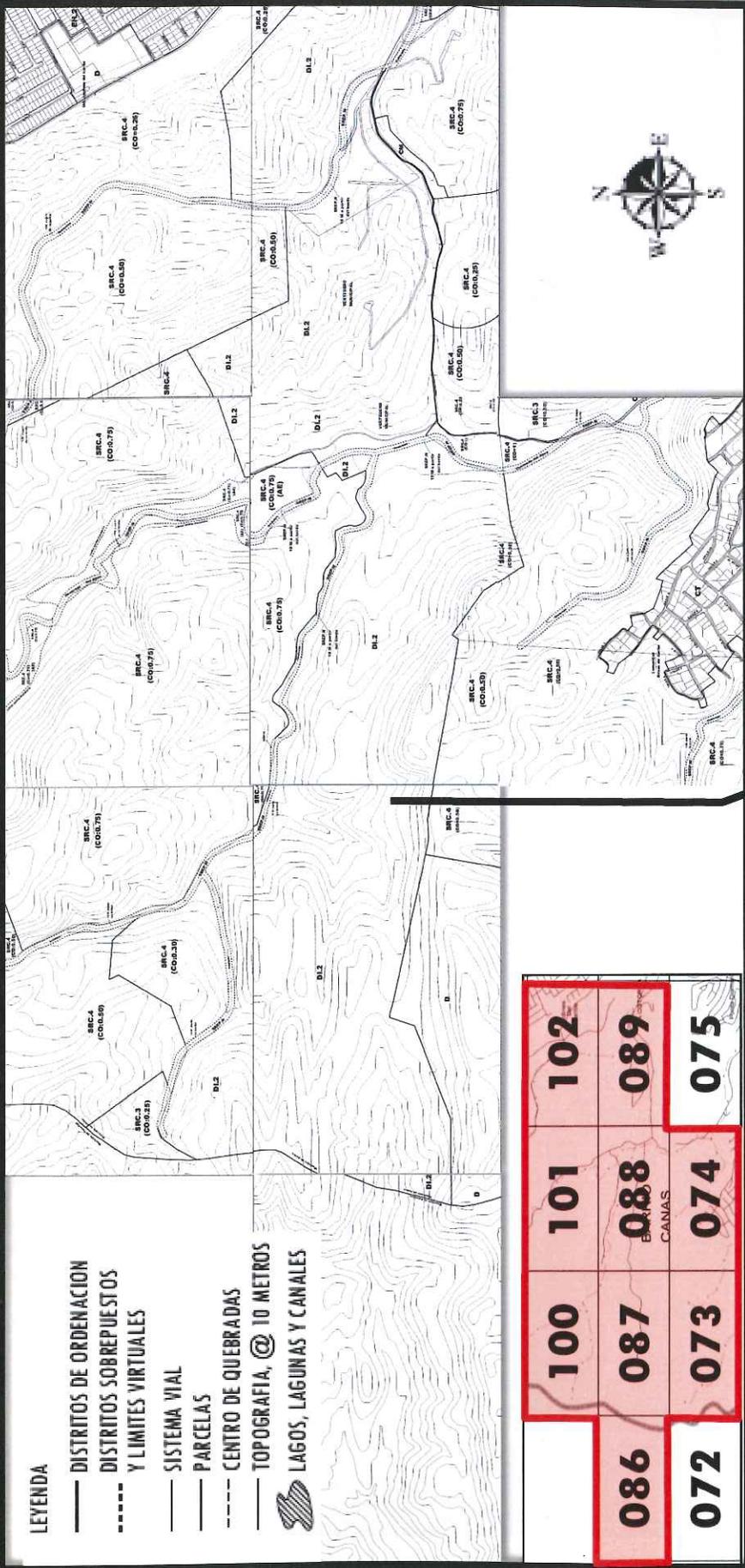


# Plan Vigente de Ordenamiento Territorial de Peñuelas y Ponce Finca Cumbres de Ponce, Inc.



# Plan De Usos De Terrenos Propuesto Propone Reclasificar La Finca Las Cumbres Suelo Rustico Especialmente Protegido - Ecológico





- LEYENDA**
- DISTritos DE ORDENACION
  - - - - DISTritos SOBREPUESTOS Y LIMITES VIRTUALES
  - SISTEMA VIAL
  - PARCELAS
  - - - - CENTRO DE QUEBRADAS
  - TOPOGRAFIA, @ 10 METROS
  - LAGOS, LAGUNAS Y CANALES

086	100	101	102
072	087	088	089
	073	074	075

Finca Las Cumbres De Ponce  
Cuenta Con Un  
Distrito De Ordenación  
DI.2 (Desarrollo Industrial 2)

Mosaico de las Hojas del  
Plan de Ordenamiento  
Territorial de Ponce  
Finca Cumbres de Ponce

# Plan Vigente de Ordenamiento Territorial de Peñuelas Finca Cumbres de Ponce, Inc.

Conservación de Recursos

Industrial Liviano

