**COLEGIO DE INGENIEROS Y AGRIMENSORES**

**DE PUERTO RICO**

PO BOX 363845 – SAN JUAN, PUERTO RICO 00936-3845
TEL: (787) 758-2250 EXT. 201 • FAX (787) 756-8692
presidente@ciapr.org

***OFICINA DEL PRESIDENTE***

RECIBIDO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SECRETARÍA
2015 FEB 23 PM 3:

23 de febrero de 2015

Plan. Luis García Pelatti, Presidente
Junta de Planificación
Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella
Apartado 41119
Santurce, Puerto Rico 00940-1119

**PLAN DE USO DE TERRENOS**

Estimado planificador García Pelatti:

Primeramente, quiero agradecerle y felicitarles, a nombre del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico y en el mío propio, por haberse involucrado en la preparación de tan importante documento, el Plan de Uso de Terrenos (PUT). También queremos agradecer de darnos la oportunidad de emitir nuestra opinión respecto al el último borrador del PUT.

Mediante la Ley Núm. 550 del 3 de octubre de 2004 se dispuso que la Junta de Planificación de Puerto Rico (JP) preparará un Plan de Uso de Terrenos para Puerto Rico. Durante los pasados diez (10) años la Junta de Planificación, bajo cuatro administraciones diferentes, en 2006, 2009, 2012 y 2014, preparó diferentes versiones de dicho Plan, los cuales no prosperaron por ineficiencias en la confección de los mismos y el clamor de la ciudadanía y entidades comunitarias en contra de las mismos.

En enero del 2014 la JP presentó al público el primer borrador del PUT y para diciembre del mismo año, la JP ha preparó una nueva versión del Plan de Uso de Terrenos por las razones antes expuestas. El Plan incluye dos (2) elementos base que se complementan: **el Memorial del Plan de Uso de Terrenos y el Mapa de Clasificación del Territorio**. El Memorial incluye las Guías de Ordenamiento Territorial. El Mapa

de Clasificación del Territorio establece la clasificación de todos los terrenos de Puerto Rico. Como documentos suplementarios se preparó un **Inventario de Recursos**, un **PUT Móvil** y varios **Anejos**, los cuales están disponiblPage **2** of **14**es en Internet. Dicho Plan de Uso de Terrenos fue discutido en Vistas Públicas celebradas del 2 al 6 de febrero de 2015. Antes de proceder con nuestros comentarios, discutimos brevemente los criterios del Plan de Uso de Terrenos sometido a vistas públicas que consideramos fundamentales para nuestro análisis.

**El Plan de Uso de Terrenos** utiliza las **Clasificaciones** de Suelo de la Ley de Municipios Autónomos de 1991, en particular, las disposiciones del Capítulo XIII de la Ley 81 de 30 de agosto de 1991, que regula lo concerniente a la **Ordenación Territorial**. Se utiliza como base las clasificaciones establecidas en dicho capítulo: **Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rustico**. El suelo urbanizable, se divide en **Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbanizable No Programado**. El Suelo Rustico se divide en **Suelo Rustico Común** y **Suelo Rustico Especialmente Protegido**. Las categorías de clasificación de suelos emanan del análisis de factores y criterios para identificar estos con **siete (7) tipos** de **valores**, a saber: **ecológico, agrícola, rural, de paisaje, hidrológico, urbano y urbanizable**. El Suelo Rustico Especialmente Protegido se divide en:

- 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

En este PUT que presenta la JP, la agencia incorpora un nuevo concepto de regionalización para Puerto Rico a base de Áreas Funcionales. Para el análisis del plan propuesto se usó un modelo territorial basado en **Centros Funcionales**, principales y existentes, con una serie de polos de actividad complementaria. Se dividió las áreas

funcionales en **doce (12) áreas geográficas** (San Juan, Caguas, Humacao, Fajardo, Guayama, Ponce, Yauco, Mayagüez, Aguadilla, Arecibo, Manatí y Cayey). Se hizo un análisis socioeconómico general de la información estadística relevante por área funcional y luego se utilizó esta información, junto con el análisis de tendencias y los principios rectores, las metas y los objetivos, para elaborar el Plan de Uso de Terrenos propuesto.

El proceso de adopción del PUT debe venir acompañado de un análisis minucioso de los impactos de su implementación en los sectores productivos de la isla. La adopción del mismo debe realizarse, luego de validar que el documento y las herramientas que lo acompañan, estén acorde con las realidades físicas de los terrenos en Puerto Rico, a los Planes de Ordenación Territorial Municipales existentes y a los proyectos ya presentados ante la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos y las Oficinas de Permisos de los Municipios Autónomos.

La superposición de herramientas de Planificación vigentes (planes de área, calificaciones especiales, reservas, etc.), sumada a la adopción de las nuevas clasificaciones de suelos en el PUT en algunos casos limita las posibilidades de desarrollo de predios que por su ubicación, cabida y características físicas. Éstas tienen un alto potencial para el establecimiento de usos residenciales, comerciales, turísticos o industriales. Herramientas digitales como "MIPR" nos permitió analizar aleatoriamente varias áreas de la Isla para evaluar la razonabilidad de las clasificaciones asignadas por el PUT a los terrenos. Reconocemos que la mayor parte de las clasificaciones han sido establecidas correctamente, pero pudimos encontrar varios casos, en donde por ejemplo, se clasifican como agrícolas predios que quizá en el pasado tuvieron dicho uso, pero que hoy en día son remanentes que están rodeados de áreas desarrolladas y no tienen cabida suficiente para operar actividades agrícolas. También en otro caso vemos como se reservan para fines agrícolas o de bosque terrenos colindantes con sectores con usos predominantemente industriales. Es importante que se establezcan mecanismos para que este tipo de situaciones puedan ser corregidas, aun luego de la adopción del plan y de una manera que no implique inversiones cuantiosas de esfuerzo por parte de los proponentes, ni de largas esperas. En terrenos donde la clasificación establecida por el PUT no es cónsona con las calificaciones y uso del suelo y el comportamiento del sector, se debe de proveer un mecanismo costo efectivo para la evaluación, corrección y

adjudicación de casos. No se debe de penalizar a los dueños de terrenos por errores y omisiones surgidos en este proceso de reclasificación de suelos.

El PUT debe tener entre sus prioridades la consolidación y diversificación de los usos en las áreas desarrolladas, ya impactadas y con disponibilidad de infraestructura; a la vez, se debe velar por reservar áreas para la expansión urbana e industrial de manera que no se restrinjan las posibilidades de crecimiento físico y económico de los Municipios, particularmente los treinta y ocho (38) Municipios del centro de Puerto Rico. Entendemos que este punto ha sido atendido en los municipios cabecera de las áreas funcionales y en los de mayor nivel poblacional.

Sin embargo, este mismo análisis debe realizarse en los pueblos de menor población en el centro de la isla, en estos se debe reevaluar la cantidad de terrenos que ha sido dispuesta para actividades productivas no agrícolas. Es errado pensar que la única fuente de desarrollo económico viable para estos pueblos es la agricultura. El reservar la mayor parte de los suelos disponible fuera de los centros urbanos tradicionales para usos agrícolas limita la capacidad de los municipios de atraer otros usos e industrias que les generen nueva actividad económica que ayude a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Partimos de la premisa de que previo a la divulgación de los borradores del PUT se estudiaron las Clasificaciones y Calificaciones de los mapas vigentes alrededor de la isla y los usos establecidos, esto para evitar incoherencias entre la Calificación vs Uso actual de un predio versus la clasificación que se le esté dando en los mapas del PUT. A este aspecto se le debe dar énfasis pues el re-clasificar terrenos sin considerar su calificación y uso actual afecta los derechos ya adquiridos por los titulares de los mismos; además se pueden afectar terrenos en los que los municipios o entes privados ya tenían proyectos programados o expectativas de expansión aunque a la fecha estos proyectos no hubiesen sido presentados ante la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos. Reconocemos el arduo esfuerzo de la Junta de Planificación y del equipo de trabajo del Plan de Usos de Terrenos para divulgar este documento y motivar la participación ciudadana; pero el hecho de que una persona no haya participado activamente o reclamado un error de clasificación en su predio durante el proceso de Consulta Pública del PUT no debe ser razón suficiente para que esta persona pierda los beneficios de desarrollo de su predio (por ejemplo, personas con terrenos en Suelo

Rústico Común o en Área No Zonificada aunque el PUT les adjudica una nueva clasificación de SREP – Agrícola con sus diversas variantes).

En la misma línea del párrafo anterior, el PUT requiere a los Municipios que en un período de un año, a partir de la fecha de adopción del mismo, comiencen a armonizar sus Planes Territoriales y establezcan las calificaciones correspondientes conforme a lo que establece el Plan de Uso de Terrenos y que todo esto debe completarse en un periodo total de dos años. Entendemos que las clasificaciones del PUT deben ya estar armonizadas en lo posible con las calificaciones vigentes en los planes de ordenación adoptados por los municipios, salvo en casos donde luego de discutirlo con el municipio en cuestión se haya decidido reclasificar y destinar suelos a los nuevos propósitos establecidos en el PUT. Recordemos que los Planes de Ordenación vigentes fueron desarrollados por los municipios, discutidos con la Junta de Planes y mejorados hasta lograr ser adoptados por la misma Junta de Planificación por lo que no se debe pretender ahora armonizarlos en su totalidad al PUT. Inclusive, la mayoría de los Municipios han desarrollado Planes Estratégicos de Crecimiento y Desarrollo Económico en periodos de 20 a 25 años. Los planes municipales vigentes contienen objetivos y metas particulares que no necesariamente son cónsonos a la política pública de esta administración y del PUT.

En cuanto a los dos años para la "armonización" de los planes al PUT, tenemos el ejemplo de la Ley para la Enmienda del Sistema de Permisos y la adopción del Reglamento Conjunto. A casi seis (6) años de aprobada la ley y de la adopción del Reglamento, aún seguimos lidiando con que ni las calificaciones de los municipios autónomos, ni sus Reglamentos, han sido atemperadas a las calificaciones del Reglamento Conjunto. En estos reglamentos hay sobre doscientos cincuenta (250) distritos de calificación de suelos, cada uno con reglamentación diferente. Nos preocupa que la meta de la JP de armonizar los Planes Municipales al PUT sea realmente alcanzable en veinticuatro (24) meses. El CIAPR entiende que se debe de proveer un mínimo de tres (3) años para armonizar el PUT a los mapas de calificación vigentes.

Al presente hay cincuenta y cuatro (54) municipios que han completado su Plan Territorial, otros han hecho sus estudios de planificación territorial, todos usando fundamentalmente los criterios de clasificaciones que ha utilizado la Junta de Planificación, estipulados en el Capítulo XIII de la Ley de Municipios Autónomos (Ley

81 de agosto de 1991) y la Ley 550 de 2004, según enmendadas. Todos estos planes territoriales municipales han sido sometidos, evaluados y aprobados por la Junta de Planificación. Durante todo este proceso, que ha tomado más de diez (10) años, la Junta de Planificación ha estado preparando el Plan de Uso de Terrenos y ha estado coordinando este y los planes de Ordenamiento Territorial Municipal.
Recomendamos que, antes que se apruebe el Plan de Uso de Terrenos para Puerto Rico, se discuta, entre los planificadores de la Junta de Planificación, los planificadores de los respectivos municipios y las Asociaciones Profesionales concernidas, las diferencias sustanciales en las **Clasificaciones** del Plan de Uso de Terrenos y en los de los Planes de Territoriales de los municipios que así lo soliciten. En la medida que sea posible, debe armonizarse las clasificaciones, para que luego no se generen disputas entre múltiples municipios y la Junta de Planificación, que haga muy controversial la implementación del Plan de Uso de Terrenos y surja un reclamo fuerte para que se enmiende el Plan antes de lo previsto en la Ley.

- **CLASIFICACIONES DE LAS ÁREAS PARA USOS ESPECÍFICOS**

A los profesionales de la Ingeniería y la Agrimensura nos preocupa sobremanera la metodología utilizada para determinar las áreas de terrenos a dedicarse a los siete (7) tipos de valores: ecológico, agrícola, rural, de paisaje, hidrológico, urbano y urbanizable. Por ejemplo, los suelos de valor agrícola deben de ser estimados a base de la cantidad de agua disponible para la agricultura y la calidad del terreno para uso agrícola. Desconocemos si la cifra de sobre 600,000 cuerdas de terrenos ha sido obtenida teniendo en cuenta, de por lo menos, estos dos factores. Este aspecto es de suma importancia para evitar el clasificar terrenos para una actividad que no pueda consumarse para ese uso y se pueda entonces redirigirse a otros usos. Lo mismo ocurre con los otros seis (6) tipos de valores de terrenos restantes. Es por lo antes descrito que el CIAPR solicita se divulguen los criterios utilizados para llegar a las cifras designadas para los distintos valores de las áreas para cada uno de los usos de terrenos.

En terrenos que por estudios que se realicen, se clasifiquen como suelos con poco o ningún valor agrícola y no sea viable el uso agrícola, se debe proveer el mecanismo de convertirlos en áreas que se puedan destinar a otros usos.

De igual forma, el turismo es la industria de más alto potencial en PR. Sin embargo, el mapa propuesto concentra dicha actividad de desarrollo en algunos municipios alrededor de la costa. Es menester que el gobierno incentive actividad turística a lo largo y ancho del país por lo que este plan debería delimitar áreas para el desarrollo de actividad turística en los 78 municipios y así garantizar la explotación de recursos que se puedan destinar a tal industria.

- **SUELOS URBANIZABLES (SU)**

Hay una gran diferencia entre los suelos **calificados** como Suelo Urbanizable (SUP y SUNP) en los diferentes planes de Ordenamiento Territorial Municipal (34,822 cuerdas) y en los suelos **clasificados** como SU en el Plan de Uso de Terrenos Propuesto (18,450 cuerdas). **Estos números representan una reducción del 47% en las clasificaciones de suelos urbanizables de los municipios.**

La diferencia grande surge por el enfoque actual de la Junta de Planificación, que es extremadamente conservador. La Junta utilizó las proyecciones de vivienda basada en las ventas de viviendas reciente, proyectada los mismos a los próximos diez (10) años y calculando terrenos para otros usos: espacios comerciales, industriales, dotaciones y servicios. Se basa además, en una reducción significativa en la población y en la formación de nuevos hogares en los últimos años y en el futuro inmediato.

En la preparación de los planes territoriales por los planificadores de los municipios se usó proyecciones de necesidad de vivienda y de desarrollo económico basado en la tendencia de desarrollo en periodo anterior, en la década de 2001 al 2010.

Veamos las diferencias entre estos dos enfoques diferentes. Durante la pasada década (2001 al 2010), según datos del censo, se construyeron aproximadamente 214,470 unidades de vivienda, 143,432 viviendas con permiso de construcción y 75,037 unidades de vivienda, una tercera parte, sin permiso de construcción. En promedio se construyeron cerca de 21,500 unidades de vivienda al año. En adición, se construyeron múltiples áreas comerciales, ampliaciones de industrias, almacenes y obras de infraestructura. Los datos de desarrollo de esta década fueron los que se usaron para hacer los planes de ordenamiento territorial de los municipios. La mayoría de estos se

hicieron en la segunda mitad de la década del 2001 al 2010 o a principios de la década del 2011 al 2020.

Indica el Memorial que al momento de elaborarse el Plan de Uso de Terrenos, existían en Puerto Rico 34,822 cuerdas calificados en los planes territoriales que correspondían a la clasificación de Suelo Urbanizable, lo que representa un 1.52% de todo Puerto Rico. La Junta de Planificación utiliza una densidad de 15.45 unidades por cuerda en suelos urbanizables y un factor de uso residencial de un 45% por cuerda del área urbanizable. Entendemos que la densidad de 15.45 unidades de vivienda por cuerda en promedio es muy alta. Esta es una densidad de proyectos tipo "Walk-Up". Las densidades de proyectos unifamiliares, en solares de cerca de 300 metros cuadrados, se desarrollan a unas densidades de 6 a 7 casas por cuerda. Entendemos que una densidad promedio para el análisis de suelos urbanizables debe ser de alrededor de 10 unidades de vivienda por cuerda del área urbanizable. A base de estos parámetros, en las 34,822 cuerdas, calificadas como Suelo Urbanizable, se construirán alrededor de 156,700 unidades de vivienda. Esto representa un estimado de 10,000 a 15,000 unidades de vivienda por año, en un periodo de 10 a 15 años. Este análisis demuestra que los planificadores de los municipios hicieron adecuadamente los análisis sobre los terrenos necesarios para la extensión del desarrollo residencial futuro hacia las áreas urbanizables.

El Memorial del Plan, en la página 21, indica que durante el año 2013 se **construyeron** 10,701 unidades de vivienda y de estas, el 18% o 1,903 fueron de nueva construcción. Se analiza equivocadamente el estudio preparado por Estudios Técnicos. La información de Estudios Técnicos viene del Informe del Comisionado de Instituciones Financieras (*"New and Used Housing Demand", ver copia en el Apéndice*), que indica las unidades vendidas por mes. En el año 2013 se vendieron 10,701 unidades de viviendas, de las cuales 1,903 fueron de nueva construcción. De dicho informe se desprende que en los años 2011-2014 se han vendido un total de 9,698 nuevas viviendas (3,582, en 2011; 2,575 en 2012; 1,903 en 2013 y 1,638 en 2013). Estas son las unidades de vivienda que se venden con hipotecas bancarias. Hay que añadirle las viviendas en donde no se hacen hipotecas bancarias y las que se construyen sin permiso de construcción, que podrán representar un cincuenta (50%) por ciento adicional.

El colapso que ha tenido el mercado de viviendas nuevas (y también las viviendas usadas) se debe a múltiples factores, por todos conocidos. Ya antes Puerto Rico tuvo un colapso en el mercado de venta de vivienda; ocurrido entre la mitad de la década del 1971 al 1980 hasta finales de la década del 1981 al 90; por factores algunos muy parecidos a los actuales. Sin embargo, la industria de la construcción se repuso en las dos (2) décadas siguientes, del 1990 al 2010, teniendo ventas de sobre 10,000 unidades anuales.

En el Plan de Usos de Terrenos, la Junta de Planificación identifican 18,450 cuerdas con las características para clasificarse como suelo urbanizable (0.81% del Territorio Puerto Rico). Indican que a base de una densidad de 15.45 unidades por cuerda, se permitirían la construcción de 128,237 unidades de vivienda, 70,241,113 pies cuadrados de espacio comercial y 46,827,407 pies cuadrados de espacio industrial, con unas dotaciones y servicios del 40% y un 45% de terrenos dedicados a unidades de vivienda. **Entendemos que este análisis es muy restrictivo y muy conservador. Las áreas para Suelo Urbanizable proyectadas para desarrollo futuro deben estar más cerca de las áreas totales calificadas, indicadas en los planes de Ordenamiento Territorial de los municipios.**

- **SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC)**

Los suelos clasificados Suelo Rústico Común (SRC) en el Plan de Uso de Terrenos totalizan (**466,430**) cuerdas. Los suelos clasificados (SRC) en los planes de Ordenamiento Territorial de los municipios totalizan (**717,621**) cuerdas; una reducción de un **35%** en los terrenos ya clasificados (SRC), por los municipios. **La diferencia es bien marcada, sobre 250,000 cuerdas menos en el Plan de Uso de Terrenos**.

En los Suelos Rústicos Común (SRC) pueden ocurrir actividades como usos industriales pesados, canteras, vertederos, comunidades penales, instalaciones de infraestructura, dotaciones, equipamientos, actividades rurales y de paisaje. Es de interés para los municipios en que haya amplias áreas de suelos rústicos comunes para que puedan ocurrir estas actividades, que no son recomendados en las áreas urbanas y urbanizables.

Del total de 2,300,000 cuerdas del Territorio, se están clasificando 724,232 cuerdas para protección del suelos ecológicos y 635,675 cuerdas para suelos agrícolas, un 60% del

total de terrenos de Puerto Rico. Se puede deducir que en el Plan de Uso de Terrenos propuesto se están cambiando sobre 250,000 cuerdas de Suelo Rústico Común, calificados en los planes de ordenamiento territorial de los municipios, a Suelo Rústico Especialmente Protegido, esencialmente para Suelo Agrícola y Suelo Ecológico.

**Recomendamos que la Junta de Planificación discuta seriamente con los gobiernos municipales cuáles suelos se clasificarán como Suelo Rústico Común y cuáles como**

**Suelos Ecológicos o como Suelos Agrícolas. Estas discusiones deben hacerse en aquellos terrenos que no son claramente suelos ecológicos o suelos agrícolas de adecuada productividad.**

- **TERRENOS CLASIFICADOS COMO "SUPERFONDO"**

En el documento no hemos visto que se haya tomado en consideración los terrenos clasificados como "superfondo" (*"superfund site"*) por la Agencia de Protección Ambiental Federal (EPA por sus siglas en inglés). Estos son terrenos altamente contaminados que se encuentran en proceso de descontaminación. La importancia de incluir la localización de estos terrenos es para no localizar viviendas o terrenos agrícolas adyacentes a estos terrenos por su alto contenido de contaminación. El CIAPR recomienda que estas áreas deben de ser identificadas en los mapas para evitar que estos afecten la clasificación del uso de terrenos aledaños a este tipo de terrenos.

- **CUADRAR LAS ÁREAS DE DIFERENTES CLASIFICACIONES DEL PLAN DE USO DE TERRENOS.**

En el Capítulo 3, páginas 72 al 82 del Memorial del Plan de Uso de Terrenos, se analizan las áreas de terrenos de las diferentes clasificaciones de dicho plan. Se analizan además, las áreas totales de algunas calificaciones y clasificaciones de los diferentes planes de Ordenamiento Territorial.

El Territorio de Puerto Rico tienen una cabida de 2.3 millones de cuerdas. Al totalizar los terrenos por clasificaciones en el Plan de Uso de Terrenos, no cuadran los números con los 2.3 millones de cuerdas de todo el Territorio. Se debe revisar las áreas para que sumen el total. Los redondeos totales deben hacerse a diez (10) cuerdas. No hace

sentido hablar de totales a una cuerda y menos a fracción de cuerda. Cuando se habla en pies cuadrados, recomendamos se aproxime al mil más cercano.

Solo el 0.8% de los terrenos serán dedicados a suelo urbanizable programado y no programado por lo que el plan, a nuestro entender, pretende el re-desarrollo de los terrenos ya urbanizados. A tales efectos, recomendamos, que el gobierno tome las medidas necesarias para incentivar y que se realicen re-desarrollos en las áreas urbanizadas que por causa del desparramamiento urbano han sido abandonadas y los servicios de infraestructura ya no son adecuados.

- **ÁREA CENTRAL: CARACTERÍSTICAS Y COMPORTAMIENTO**

El Área Central de nuestra isla, por su condición topográfica, está compuesta, en su mayoría, por municipios pequeños que solamente cuentan con bolsillos desarrollables, tanto en las áreas urbanas como en las rurales. Estos bolsillos, que en su mayoría cuentan con facilidades de infraestructura, son los que permiten y promueven el crecimiento y desarrollo residencial, comercial, industrial, turístico, comunal y en otros aspectos. Si las demarcaciones o deslindes del Área Cársica y Área de Reserva Agrícola impactan dichos bolsillos, como ha ocurrido en la Región Norte Central del país, les podría afectar dramáticamente su desarrollo socio-económico. Por otro lado, la escaza área de suelo urbano y urbanizable que el **PUT** le asigna a dichos municipios, sumada a la gran cantidad de terrenos con calificaciones de Suelos Rústicos Especialmente Protegidos, en las áreas agrícolas y ecológicas, puede provocar un gran encarecimiento en el valor de los terrenos con calificaciones que permiten desarrollo y una enorme devaluación de los terrenos calificados SREP-E y SREP-A. Esta situación provocará una práctica especulativa en la compra y venta de terrenos y redundará en un gran perjuicio para las personas que han comprado terrenos a un alto precio y las calificaciones asignadas por el **PUT** los devalúan dramáticamente.

## CONCLUSIÓN:

El Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, al igual que en todas las ocasiones anteriores, favorece la implantación de un Plan de Uso de Terrenos mediante el cual se puedan proteger y conservar los recursos naturales y las reservas agrícolas, manteniendo siempre un justo balance que permita el desarrollo socio-económico de

nuestra isla. Es de extrema importancia que en un Plan de Uso de Terrenos se pueda lograr un balanceado desarrollo urbano y rural, planificando juiciosamente los usos del terreno, compatibles al entorno y a la dinámica de crecimiento demográfico en las comunidades, municipios y regiones del país, fomentando siempre la accesibilidad y los beneficios del desarrollo sostenible.

Es importante crear leyes y estatutos reglamentarios para preservar los recursos naturales de un pueblo, pero en armonía y balance con su crecimiento económico, para no limitar o confiscar sus aspiraciones de crecimiento y el disfrute de sus haberes. La Ley 161 del 1 de diciembre 2009, promovida por la Junta de Planificación, aprobada por la Cámara de Representantes y el Senado de Puerto Rico y firmada por el Gobernador de Puerto Rico, en su Exposición de Motivos establece lo siguiente:

El Derecho al disfrute de la propiedad, garantizado bajo la Constitución de los Estados Unidos de América y la del Estado Libre Asociado de Puerto Rico es medular en el desarrollo socio-económico de un pueblo y en su búsqueda de la felicidad; enmienda Quinta y Decimocuarta **(Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Artículo 2, Sección 7)** y así deberán interpretarse las disposiciones de esta Ley a favor del derecho al pleno disfrute de la propiedad como derecho fundamental y amplio.

Nuestra Constitución contiene una clara declaración de política y obligación del Estado en lograr la más eficaz conservación de los recursos naturales de Puerto Rico. No obstante; es menester aclarar que dicho mandato está expresamente sujeto a que se logre el mayor desarrollo en un claro balance con el aprovechamiento de los recursos naturales para el beneficio general de la comunidad. Esta condición claramente exige un balance flexible de ambos principios constitucionales, toda vez que quedan razonablemente equilibrados; **la obligación del Estado en conservar nuestros recursos naturales con el derecho fundamental al pleno disfrute de la propiedad.**

Limitarle o confiscarle a un pueblo el derecho a su crecimiento físico y socio-económico y el derecho al pleno disfrute de su propiedad y desarrollo de sus haberes, no solamente atenta contra sus aspiraciones de superación como pueblo, sino que lo puede conducir a una nefasta práctica de construcciones ilegales y clandestinas con las implicaciones y agravantes que dicha práctica conlleva.

Por todo lo antes expresado, esperamos que nuestra posición con relación al PUT sea considerada en todos sus méritos.

Respetuosamente,

Ing. Edgar I. Rodríguez Pérez
Presidente

# APENDICE

OCFI OFFICE OF THE COMMISSIONER OF FINANCIAL INSTITUTIONS
COMMONWEALTH OF PUERTO RICO

New and Used Housing Demand

| Sold | New Housing | | Used Housing | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Month | Units | Dollars Amounts | Units | Dollars Amounts | Units | ($,000) |
| Septembre 2010 | 228 | $ 50,404,954 | 618 | $ 95,543,812 | 846 | $ 145,948,766 |
| October | 342 | $ 74,820,217 | 1,106 | $ 157,761,918 | 1,448 | $ 232,582,135 |
| November | 274 | $ 63,809,419 | 800 | $ 122,042,943 | 1,074 | $ 185,852,362 |
| December | 315 | $ 77,254,608 | 933 | $ 141,172,728 | 1,248 | $ 218,427,336 |
| January 2011 | 249 | $ 57,363,231 | 773 | $ 112,732,347 | 1,022 | $ 170,095,578 |
| February | 262 | $ 50,366,991 | 836 | $ 121,043,823 | 1,098 | $ 171,610,814 |
| March | 354 | $ 73,834,546 | 1,041 | $ 152,858,864 | 1,395 | $ 226,693,410 |
| April | 374 | $ 73,985,758 | 1,204 | $ 176,821,141 | 1,578 | $ 250,806,899 |
| May | 322 | $ 68,605,257 | 1,241 | $ 180,816,958 | 1,563 | $ 249,422,215 |
| June | 484 | $ 110,656,408 | 1,263 | $ 192,216,602 | 1,747 | $ 302,873,010 |
| July | 328 | $ 60,164,507 | 1,201 | $ 169,153,440 | 1,529 | $ 229,317,947 |
| August | 229 | $ 53,030,094 | 936 | $ 137,837,337 | 1,165 | $ 190,867,431 |
| September | 278 | $ 52,516,404 | 997 | $ 141,270,208 | 1,275 | $ 193,786,612 |
| October | 255 | $ 50,648,158 | 1,005 | $ 139,906,264 | 1,260 | $ 190,554,422 |
| November | 213 | $ 41,417,647 | 895 | $ 123,577,545 | 1,108 | $ 164,995,192 |
| December | 234 | $ 47,689,165 | 1,076 | $ 155,061,381 | 1,310 | $ 203,750,546 |
| January 2012 | 153 | $ 25,157,930 | 724 | $ 104,409,920 | 877 | $ 129,567,850 |
| February | 150 | $ 27,976,553 | 810 | $ 114,643,973 | 960 | $ 142,620,526 |
| March | 214 | $ 41,728,844 | 975 | $ 139,172,850 | 1,189 | $ 180,901,694 |
| April | 229 | $ 46,845,174 | 899 | $ 137,755,374 | 1,128 | $ 184,600,548 |
| May | 224 | $ 46,942,641 | 967 | $ 146,614,614 | 1,191 | $ 193,557,255 |
| June | 245 | $ 53,676,379 | 1,077 | $ 164,194,459 | 1,322 | $ 217,870,838 |
| July | 220 | $ 40,067,523 | 801 | $ 120,506,617 | 1,021 | $ 160,574,140 |
| August | 211 | $ 39,948,134 | 934 | $ 138,036,480 | 1,145 | $ 177,984,614 |
| September | 190 | $ 42,830,515 | 775 | $ 116,143,501 | 965 | $ 158,974,016 |
| October | 229 | $ 49,411,881 | 852 | $ 130,826,134 | 1,081 | $ 180,238,015 |
| November | 230 | $ 46,233,711 | 817 | $ 124,029,830 | 1,047 | $ 170,263,541 |
| December | 280 | $ 57,785,491 | 1,015 | $ 155,687,085 | 1,295 | $ 213,472,576 |
| January 2013 | 195 | $ 36,512,142 | 802 | $ 120,637,196 | 997 | $ 157,149,338 |
| February | 164 | $ 36,518,847 | 666 | $ 95,875,317 | 830 | $ 132,394,164 |
| March | 134 | $ 32,568,076 | 698 | $ 104,986,206 | 832 | $ 137,554,282 |
| April | 160 | $ 35,010,548 | 810 | $ 132,208,531 | 970 | $ 167,219,079 |
| May | 194 | $ 38,693,428 | 798 | $ 124,538,612 | 992 | $ 163,232,040 |
| June | 221 | $ 54,132,960 | 786 | $ 139,333,259 | 1,007 | $ 193,466,219 |
| July | 81 | $ 13,071,835 | 511 | $ 77,925,261 | 592 | $ 90,997,096 |
| August | 127 | $ 27,362,713 | 758 | $ 113,055,624 | 885 | $ 140,318,337 |
| September | 152 | $ 28,747,000 | 763 | $ 108,593,520 | 915 | $ 137,340,520 |
| October | 176 | $ 34,597,630 | 723 | $ 110,805,615 | 899 | $ 145,403,245 |
| November | 140 | $ 28,695,239 | 728 | $ 108,538,038 | 868 | $ 137,233,277 |
| December | 159 | $ 33,038,580 | 755 | $ 114,958,987 | 914 | $ 147,997,567 |
| January 2014 | 139 | $ 22,035,288 | 690 | $ 92,468,964 | 829 | $ 114,502,252 |
| February | 121 | $ 19,449,023 | 705 | $ 95,063,568 | 826 | $ 114,512,591 |
| March | 149 | $ 28,701,487 | 742 | $ 106,756,730 | 891 | $ 135,458,217 |
| April | 154 | $ 28,227,763 | 634 | $ 87,846,917 | 788 | $ 116,074,680 |
| May | 167 | $ 29,759,846 | 687 | $ 103,437,839 | 854 | $ 133,197,685 |
| June | 123 | $ 29,729,851 | 668 | $ 100,377,577 | 791 | $ 130,107,428 |
| July | 112 | $ 22,114,602 | 587 | $ 90,354,249 | 699 | $ 112,468,851 |
| August | 156 | $ 31,395,829 | 626 | $ 89,626,495 | 782 | $ 121,022,324 |
| September | 121 | $ 22,999,173 | 611 | $ 90,530,997 | 732 | $ 113,530,170 |
| October | 179 | $ 32,514,158 | 712 | $ 105,538,418 | 891 | $ 138,052,576 |
| November | 121 | $ 21,845,629 | 588 | $ 88,956,057 | 709 | $ 110,801,686 |
| December | 96 | $ 20,775,273 | 668 | $ 93,517,271 | 764 | $ 114,292,544 |

| | New Housing | | Used Housing | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Total | 10,857 | $ 2,231,769,060 | 43,287 | $ 6,412,767,396 | Number | Amount ($) |
| Average prices | 20.1% | $ 205,560.38 | 79.9% | $ 148,145.34 | 54,144 | $ 8,644,536,456 |