

Fecha: 4 de febrero de 2015

A: Hon. Junta de Planificación
Casa Alcaldía de Mayagüez
Mayagüez, Puerto Rico

De: René A. Matos Torres
Carretera 347 Km. 1.6 Bo. Sabana Grande Abajo
San Germán, Puerto Rico 00683
Escritura No. 78 Finca No. 17,499, Tomo 524, Folio 164, de San Germán,
Inscripción 1ra. - Catastro 310-083-252-02-001
Procedencia: De Finca No. 2,336 Folio 248 Tomo 191 de San Germán, Inscripción 22

Re: **Vistas Públicas Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico**

Distinguidos Oficiales de la Junta de Planificación de Puerto Rico:

El propósito de esta comparecencia en el día de hoy es exponer nuestro punto de vista con relación al Plan de Uso de Terrenos que se intenta implantar en este país. No nos oponemos a que se haga un mejor uso de los terrenos disponibles para usos agrícolas u otros. Estamos convencidos que esto debió hacerse hace mucho tiempo. Pero creemos, muy respetuosamente, que se debe revisar profundamente y, hacer las enmiendas necesarias, a los suelos clasificados como Suelos Rústicos Especialmente Protegidos Agrícolas para atemperarlas con la realidad existente, ya que los mismos van a estar reservados a perpetuidad y los daños que nos causen a los propietarios también van a ser a perpetuidad, una vez entre en vigor dicho Plan.

Terrenos Agrícolas

Con relación a los terrenos reservados para uso agrícola a perpetuidad, creemos que la Junta de Planificación de Puerto Rico ha incluido muchas propiedades dentro de los mismos que ya habían sido desarrolladas mucho antes de que se delimitara dicha clasificación. Esto constituye un gravamen injusto para estas propiedades, ya que por su tamaño y desarrollo no podrán ser utilizadas para el propósito agrícola que contempla la ley y tampoco para otros propósitos legales que pudieran surgir en el futuro, que pudieran ser de beneficio para los propietarios. Esta acción deja en un limbo a los propietarios y a las propiedades. Aplicarle una clasificación Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola a dichas propiedades equivale a una expropiación sin justa paga (Taking). Los valores de las mismas devalúan

grandemente al estar clasificadas como tal. No será posible, en el futuro, radicar una Consulta de Ubicación para mejoras a las propiedades o para segregaciones, ya que en dicha clasificación no están permitidas las excepciones ni segregaciones de menos de cincuenta cuerdas (50). También está la contribución especial de \$50.00 por cuerda para los terrenos en esas áreas que no se dediquen a uso agrícola. Todo a perpetuidad.

San Germán

En el caso de San Germán en particular hay, que nosotros conocemos, por lo menos veintisiete (27) propiedades que fluctúan desde punto catorce cuerdas (.14) hasta 6.20 (seis punto veinte) cuerdas para un total combinado de 28.66 (veintiocho punto sesenta y seis) cuerdas. Cada una de estas propiedades tiene construida al menos una residencia familiar. Las mismas fueron construidas mucho antes que se implantaran las clasificaciones actuales y algunas forman comunidades. Ver documento fechado 5 de septiembre de 2013, presentado por el Municipio de San Germán en las Vistas Públicas celebradas por la Junta de Planificación el 10 de septiembre de 2013 en el barrio Sabana Eneas de San Germán, relacionadas con las enmiendas que propuso la propia Junta de Planificación a la Reserva Agrícola del Valle del Río Guanajibo, del cual sometemos copia con esta ponencia y en el cual está incluida nuestra propiedad.

En el caso particular nuestro, que tenemos un predio de 2.64 (dos punto sesenta y cuatro) cuerdas, hay dos residencias construidas. La nuestra, que se construyó en 1977 y otra que construimos para nuestro hijo mayor en el 1985. Ambas construidas con los debidos permisos y las cuales cuentan con todos los servicios de infraestructura (agua, luz, teléfono, cable, etc.) También hay una estructura construida en cemento para guardar equipos de limpieza y mantenimiento de la propiedad. Nuestra propiedad está localizada al lado norte de la PR-347, pero es un remanente de una finca que ubica al lado sur de la misma PR-347 y que está actualmente clasificada como Rústico Común.

Esta clasificación ha afectado grandemente el valor de nuestra propiedad. La misma fue tasada en el año 2010 en \$60,000.00 (el terreno solamente). Esto equivale a \$5.77 (cinco dólares con setenta y siete centavos) el metro cuadrado. Las propiedades que se encuentran al lado sur de la PR-347, de la cual

nuestra propiedad es un remanente, están tasadas sobre \$35.00 (treinta y cinco dólares) el metro cuadrado.

Puerto Rico

Según ha sucedido en San Germán y con nuestro caso en particular, estamos seguros que en el resto de la isla hay los mismos problemas de terrenos clasificados SREP agrícola en las que hay incluidas propiedades desarrolladas que van a sufrir las mismas consecuencias que nosotros en San Germán. Nos llega a la mente el caso del Corredor del Noreste.

Conclusión

Nosotros nos preguntamos: ¿Cuál es el propósito de incluir dentro de los Suelos Rústicos Especialmente Protegidos Agrícolas propiedades impactadas irreversiblemente por desarrollos de construcción o de otro tipo? ¿Será que hay que conseguir el total de cuerdas que el gobierno quiere que se reserve para usos agrícolas, aunque no sea un número real? Nosotros creemos que se debe reservar las cuerdas de terrenos que sean necesarias para los propósitos agrícolas que todos queremos, pero que sean números reales. Las propiedades en San Germán a las que hacemos referencia en esta ponencia, muy respetuosamente creemos, que deben ser sacadas de la Reserva del Valle del Río Guanajibo y cambiarles la Clasificación a Rústico Común ya que el total de 28.66 cuerdas entre todas las propiedades es una ínfima cabida en comparación con el total de los terrenos reservados para uso agrícola en esta área. Es lo justo, razonable y realista.

Muchas gracias.

René A. Matos Torres
512-659-9223
matosrenea@yahoo.com
P.O. Box 918
San Germán, P.R. 00683

Anejos:

- 1- Copia de Documento sometido por el Municipio de San Germán el 10 de septiembre de 2013 en Vistas Públicas celebradas en el barrio Sabana Eneas de San Germán



Hon. Isidro A. Negrón Irizarry
Alcalde

Luis R. López-Serrano, PPL
Director

5 de septiembre de 2013

COMENTARIOS DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN GERMÁN A LAS PROPUESTAS ENMIENDAS DE LA RESERVA AGRÍCOLA DE GUANAJIBO

Vista Pública en el barrio Sabana Eneas, San Germán Puerto Rico

Honorables Comas Pagán y García Pelatti:

Bienvenidos nuevamente a la Ciudad de Las Lomas San Germán y reciban un cordial saludo de la Administración Municipal.

Celebramos este esfuerzo encomiable por promover y asegurar para futuras generaciones una actividad agrícola de importancia para el País a través del mecanismo de reservar terrenos en zonas propicias. En el Municipio Autónomo declaramos política pública la necesidad de conservar a perpetuidad dichos terrenos.

A tenor con lo anterior, queremos enfatizar que durante la revisión integral del Plan de Ordenación Territorial 2012 (POT) se respetó la integridad espacial de la Reserva Agrícola del Valle de Guanajibo e incluso propusimos, como parte de la programación, el concepto de *Canchas Agrícolas* en terrenos de la Autoridad de Tierras en Sabana Eneas (ver Sección 3.2 Pág. 28 Programa del POT).

Sin embargo, entendemos que esta Vista Pública es el foro apropiado y pertinente para discutir ciertos cambios de calificación con la única intención de que se reconozcan unas condiciones existentes irreversibles y unas potencialidades en terrenos que ubican a las márgenes de dicha Reserva. Estos cambios **no son significativos**. La totalidad de lo que se propone que se exima para uso no agrícola es equivalente a **0.5 por ciento** del total de cuerdas.

Favor de referirse al mapa a continuación y a la tabla con las justificaciones de los cambios por número de caso.



Mapa 1 – Cambios propuestos a la Reserva





Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio Autónomo de San Germán
 Oficina de Ordenamiento Territorial



Hon. Isidro A. Negrón Irizarry
 Alcalde

Luis R. López-Serrano, PPL
 Director

Tabla 1 – Cambios de calificación propuestos por número de parcela

CASO #	CATASTRO	CAMBIO	CUERDAS	JUSTIFICACION
1	333-018-247-04	DE AR-1 A AD	1.00	Pequeñas lotes adyacentes que conforman una comunidad residencial
	333-019-247-05	DE AR-1 A AD	0.71	
	333-019-247-06	DE AR-1 A AD	0.46	
	333-019-376-02	DE AR-1 A AD	0.24	
	333-019-376-01	DE AR-1 A AD	0.24	
	333-019-376-05	DE AR-1 A AD	0.18	
	333-019-376-06	DE AR-1 A AD	0.19	
	333-019-376-08	DE AR-1 A AD	0.18	
	333-019-247-07	DE AR-1 A AD	0.25	
	333-019-247-08	DE AR-1 A AD	2.18	
	333-019-376-13	DE AR-1 A AD	0.19	
	333-019-376-14	DE AR-1 A AD	0.18	
	333-019-376-23	DE AR-1 A AD	0.20	
	333-019-376-03	DE AR-1 A AD	0.24	
	333-019-376-12	DE AR-1 A AD	0.20	
	333-019-376-11	DE AR-1 A AD	0.19	
	333-019-247-11	DE AR-1 A AD	0.40	
	333-019-376-24	DE AR-1 A AD	0.17	
	333-019-376-04	DE AR-1 A AD	0.16	
	333-019-376-07	DE AR-1 A AD	0.18	
333-019-376-09	DE AR-1 A AD	0.18		
333-019-376-25	DE AR-1 A AD	0.14		
2	309-000-009-29	DE AR-1 A DS	15.43	Porción Sur de finca no inundable con acceso a la PR-102 e infraestructura
3	333-030-324-08	DE AR-1 A DS	14.19	Parcela con potencial uso comercial adyacente a la Zona Urbana
4	333-030-324-07	DE AR-1 A AD	0.27	Lote con vivienda
5	310-000-006-45	DE AR-1 A DS	3.60	Terrenos con uso comercial existente a orillas de la PR-2
	310-000-006-44	DE AR-1 A DS	0.52	
	310-000-006-41	DE AR-1 A DS	6.20	
6	310-083-252-02	DE AR-1 A AD	2.64	Parcela remanente de un desarrollo autorizado y que cuenta con dos viviendas

TOTAL 50.89

Esperamos estén receptivos a las recomendaciones que a bien aquí hacemos y le extendemos todo nuestro apoyo a sus esfuerzos.

Respetuosamente,

Vo.Bo.

FIRMADO

Luis López-Serrano, PPL
 Director

Isidro Negrón Irizarry
 Alcalde