Asunto : Ponencia referente a Borrador de Plan de Usos de Terrenos ,del 19 de diciembre del 2014 ; Junta De Planificacion.

Fecha : 22de febrero del 2015

A : Ing. Luis Garcia Pelatti
Presidente, Junta De Planificación
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

PONENCIA

Comparece el que suscribe , Horacio Frau Iturregui , en carácter personal y en representación de los condueños de la propiedad conocida como "Terrenos Sucesión Subirá- finca La Isabela" *(también conocida como Santa Cruz)* , en Ponce.
Por este medio solicitamos que la clasificación propuesta para nuestros terrenos , según descrita en el borrador (*revisión del 19 de diciembre del 2014*) , del Plan De Usos sometido por la Honorable Junta , sea enmendada conforme a lo que más adelante explicaremos.

Procedemos a continuación a someter la información relevante , factores determinantes, cometarios aclaratorios y nuestra petición de acuerdo a lo siguiente :

1. **Localización y cabida de los terrenos :**

- Los terrenos están localizados en el barrio Bucaná en Ponce y se identifican como sigue :
  a) La localización de una parte de la finca , **unas 709.38 cuerdas** , en lo subsiguiente identificándose con el nombre de "***La Isabel Sur***" , es :
     - Colinda por su lado oeste con los terrenos del complejo turístico "Ponce Hilton y Costa Caribe Golf and Country Club"
     - Por el lado sur con el mar Caribe.
     - Por el lado norte , con la Autopista PR 52 y otras parcelas propiedad de terceros .
     - Por el lado este con la finca la Esperanza.

  b) La localización de la parte restante de la finca , **unas 111.70 cuerdas** , en lo subsiguiente identificándose con el nombre de ***"La Isabel Norte"***, es :
     - Colinda por su lado norte con terrenos propiedad de Desarrollo Bucaná ,SE.
     - Por el lado sur , con la Autopista PR #52.
     - Por el lado este , con la Autopista PR #52
     - Por el oeste , con la servidumbre de la canalización del Rio Bucana.

  c) Vea adjunto mapa que ilustra la localización (exhibit #1).

  d) Tenemos disponible una mensura de la finca realizada en el 2003, certificada por el Agrimensor Rafael Mojica, la cual estará disponible de inmediato, si es requerida.

2. **Clasificación de los terrenos según el borrador de La Junta:**

   A. La parte de la finca conocida como **"Isabel Sur"** tiene dos clasificaciones propuestas , de acuerdo a lo siguiente :
      i. Una parte (la más al norte en Isabel Sur) : la clasificación propuesta por la Junta es **SREP-EA.**
      ii. La restante , la clasificación propuesta es **SREP-E.**

   B. La parte de la finca **"Isabel Norte"**; la clasificación propuesta por la Junta es **"SU".**

3. **Nuestra petición de enmiendas en cuanto a las clasificaciones del borrador de la Junta antes indicadas, es como siguie :**

   A. En cuanto a la parte de la finca : **"Isabel Sur"** :
      i Se elimine las clasificación SREP-EA .
      ii Se elimine la clasificación SREP-E , excepto para 176.33 cuerdas .
      (Estas 176.33 constituyen el área de nuestra finca conforme al deslinde de la zona marítimo terrestre y son catalogadas por el el DRN como Wet lands.)
      iii Que a excepción de las 176.33 cuerdas a mantenerse bajo la clasificación de SREP-E , **las restantes 533.05 cuerdas sean clasificadas como SRC.**

   B. En cuanto a la parte de la finca : **"Isabel Norte"** : Estamos de acuerdo con la clasificación propuesta y por tanto no tenemos petición de enmienda.

4. **Méritos para validar nuestra petición :**

   A. **Razones por las cuáles los terrenos de Isabel Sur** , excepción hecha de lo indicado en el inciso anterior #3.iii , **no deben ser clasificados como SREP-E** :

      1. *Relacionado con la definición y/o descripción de las áreas a considerase bajo esta clasificación :*
      En las paginas #79 y #80 del borrador de la Junta aparece una tabla para definir áreas de valor ecológico a denominarse SREP-E. Nuestro terrenos de la Isabel Sur, a excepción de las 176.33 cuerdas , **no caen bajo las los renglones descritos.** Veamos:

#	Referencia	Comentario /Aplicabilidad
i	Bosques estatales y auxiliares	**No aplica.**
ii	Reserva natural designada o en proceso de designación por el DRN ; nueva ley de Vida Silvestre,etc.	Entendemos que las 176.33 cuerdas mencionadas en el inciso #3.A.iii , podrían estar en proceso de designación para reserva por el DRN. Estas 176.33 constituyen el área de nuestra finca conforme al deslinde de la zona marítimo terrestre por el DRN. Nuestro plano de mensura incluye dicho deslinde.(vea comentario #1.d). Las **restantes 533.05 cuerdas no aplican** pues no están dentro de la ZMT y sus características no concuerdan .

iii	Bosque Nacional Del Caribe	No aplica
Iv	Refugio nacional de vida Silvestre , Fish and Wild Life...	Entendemos que las 176.33 cuerdas mencionadas en el inciso #3.A.iii, están designadas o podrían estar en proceso de designación como refugio. Estas 176.33 constituyen el área de nuestra finca conforme al deslinde de la zona marítimo terrestre y son catalogadas por el el DRN como Wet lands. Nuestro plano de mensura incluye dicho deslinde.(vea comentario #1.d). Las **restantes 533.05 cuerdas no aplican** pues no están dentro de la ZMT y sus características no concuerdan. Para comentario adicional aclaratorio vea *1
V	Propiedad del Fideicomiso de Conservación	**No aplica.**
Vi	Terreno identificado como hábitat critico...	**No aplica**
Vii	Terreno identificado como elemento critico del DRN y ambientales	**No aplica**
Viii	Terrenos identificados con presencia de especies protegidas,amenazados y en peligro de extinción...	Entendemos que las 176.33 cuerdas mencionadas en el inciso #3.A.iii , podrían ser hábitat de alguna especie protegida. Estas 176.33 constituyen el área de nuestra finca conforme al deslinde de la zona marítimo terrestre y son catalogadas por el el DRN como Wet lands. **Para las restantes 533.05 cuerdas : no aplica esta característica.** Para comentario adicional aclaratorio vea *1
Ix	Terrenos donde están ubicadas cuevas y cavernas ..	**No aplica**
X	Humedales designados por el US Fish and Wild life	Las 176.33 cuerdas mencionadas en el inciso #3.A.iii , si se catalogan como humedales. Estas 176.33 constituyen el área de nuestra finca conforme al deslinde de la zona marítimo terrestre y son catalogadas por el el DRN como Wet lands. Para las restantes 533.05 cuerdas : no aplica esta característica. Para comentario adicional aclaratorio vea *1
Xi	Area con prioridad de conservación reconocida por el DTop...	No aplica , excepto por las 176.33 cuerdas antes mencionadas.
Xii	Ecosistema ecológicos de acuerdo al mapa Land Cover y mapa por el Fideicomiso de Conservacion del 2013	Entendemos que las 176.33 cuerdas mencionadas en el inciso #3.A.iii , podrían ser hábitat de alguna especie protegida. Estas 176.33 constituyen el área de nuestra finca conforme al deslinde de la zona marítimo terrestre y son catalogadas por el el DRN como Wet lands. **Para las restantes 533.05 cuerdas : no aplica esta característica.** Para comentario adicional aclaratorio vea *1
xiii	Cuenca hidrográfica	No aplica.
Xiv	Mayoría de terrenos identificados en el documento Areas criticas para la Vida Silvestre ,por el DRN	Entendemos que las 176.33 cuerdas mencionadas en el inciso #3.A.iii , podrían ser hábitat de alguna especie protegida. Estas 176.33 constituyen el área de nuestra finca conforme al deslinde de la zona marítimo terrestre y son catalogadas por el

		el DRN como Wet lands. Para las restantes 533.05 cuerdas : **no aplica esta característica.** Para comentario adicional aclaratorio vea *1
Xv	Terrenos identificados como area de planificación especial restringida del "Carse"	**No aplica**
xvi	Terreno del legado forestal	**No aplica :**

*1 : Hago referencia al escrito : "**Puerto Rico Critical Wild Life Areas**", documento preparado por Eduardo Ventosa , Enero 2005 en colaboración con DRN y Depto Fish and Wild Life ; en específico a la sección titulada "Cabuyon Mangroves & Frios Cay ,Ponce". Este estudio concluyó lo siguiente:

- ✓ Que esta area "Cabuyon mangroves & frios Cay" es el área de sensibilidad ecológica en nuestra región.
- ✓ Que las áreas críticas de vida silvestre aquí identificadas son las áreas de "wet lands" según la definen.
- ✓ Que esta area de "wet land" está en la finca "la Esperanza" y tiene un área de unos 4.8 km cuadrados.
- ✓ Que dicha area, opinan ellos, debe considerarse con prioridad de conservación y que la deberán establecer como "reserva natural".

Considerando que de nuestra finca , la parte **"Isabel Sur"** colinda por el Este con la referida finca "La Esperanza" y dado el deslinde de la zona marítimo terrestre- realizado por el DRN en nuestra finca según antes explicado , podemos concluir que el área identificada como "Cabuyon Mangroves and Frios Cay ", incluye las 176 cuerdas de nuestra finca , las mismas que fueron identificadas por el DRN en el deslinde.

No obstante lo anterior y ante la posibilidad de que el referido informe haya sido utilizado para establecer la clasificación SREP-E a nuestra finca la Isabel Sur, ahora propuesta por la Junta , hace falta aclarar lo siguiente:

- En el referido estudio "Puerto Rico Critical...", se incluye plano en el cual se identifica el "area con prioridad de conservación" extendiendo la misma desde la finca La Esperanza , hacia el oeste , <u>incluyendo toda nuestra finca "la Isabel Sur" e incluyendo también terrenos donde actualmente está construido el desarrollo "Costa Caribe Golf and Country Club".</u>
- Esto tiene que considerarse **un error de dibujo** en dicho plano por lo siguiente:
  - El área que resulta de la demarcación representada gráficamente resulta ser de aproximadamente 9.5 km cuadrados ; esto resulta **ser el doble de los 4.8 km cuadrados que el informe indica como las áreas críticas de vida silvestre.**
  - Para el 2005 ,cuando preparan el estudio de referencia, **ya se había realizado el proyecto " Costa Caribe Golf and Country Club"** el cual incluyó el puente cruzando el rio Bucana y extendiendo las facilidades del Ponce Hilton al este del canal(construcción de campo de golf , casa club , restaurantes y las villas .)
  - Ya en acto también anterior al referido estudio , en el 2003, **el DRN deslindó la zona marítimo terrestre en nuestra finca identificando las áreas de humedales.** Estas están al lado este de nuestra finca , en una franja que corre de sur a norte desde el mar , área de 176 cuerdas en colindancia con la finca La Esperanza. Para esta área particular **sí** estamos de acuerdo con la clasificación propuesta por la Junta.

4 . A (continuación) **:Méritos para validar nuestra petición ; Razones por las cuáles los terrenos de Isabel Sur , a excepción hecha de lo indicado en el inciso anterior #3.i , no deben ser clasificados como SREP-E**

2. *Relacionado con la explicación de la Junta , concepto de la clasificación SREP-E :*
   A excepción de las 176.33 cuerdas a mantenerse bajo la clasificación de SREP-E(seguna antes hemos explicado) , **las restantes 533.05 cuerdas de la "Isabel Sur" no deben clasificarse así. Refiérase a la explicación de la Junta en el borrador , pagina #78 y nuestras observaciones al respecto a continuación :**

   a. Dice la Junta y "cito" : "…. *Se identifican como un terreno que **nunca deberá** considerarse como suelo urbano o urbanizable en un plan."*(*énfasis suplido*)
      Comentamos :
      - ✓ Esta restricción impediría en el futuro incluir en un plan el desarrollo de todos los terrenos de la Isabel Sur.
      - ✓ Tal restricción es aplicable para lasa 176 cuerdas al extremo este de la Isabel Sur dado que el DRN estableció estos como humedales y los deslindó dentro de la zona marítima terrestre.
      - ✓ Mantener esta clasificación implicaría **impedir innecesariamente** la oportunidad de que en el futuro se logre expansión del proyecto turístico mayor de Ponce , el Ponce Hilton y su subsidiaria Complejo Costa Caribe. Recuerden ,por favor , lo siguiente :
        - o Los terrenos que comprenden el complejo Costa Caribe están limitados al oeste, por el Rio Bucaná, al norte ,por la PR #52 , al sur por el mar Caribe y al este por nuestra finca la Isabel Sur .
        - o La expansión obligada de este complejo tendría que ser hacia el este, precisamente a nuestros terrenos de la Isabel Sur.

   b. Dice la Junta y "cito" : "*Se incluyen en la categoría de valor ecológico los terrenos definidos por el DRN designados como reserva Natural de acuerdo…". Comentamos :*
      - ✓ Las 533.05 cuerdas de la Isabel Sur no están catalogados, ni cualifican como "reserva Natural ".

3. *Relacionado con algunos hechos y/o sucesos :*
   a) Los terrenos de la "**Isabel Sur**", exceptuando las 176 cuerdas de humedales , son similares en cuanto a ubicación , topografía, valor estético , ecológico, valor agrícola y riesgo a la salud o seguridad pública, a los terrenos colindantes hacia el oeste en los cuales se desarrolló las Villas y Campo de Golf (Costa Caribe) .
   b) Cabe mencionar que para lograr el desarrollo del proyecto Ponce Hilton y Costa Caribe , el propio Gobierno de PR nos expropió terrenos que para ese entonces eran parte de la "Isabel Sur". (para ese entonces el Gobierno era

dueño del Ponce Hilton y estaba en proceso de venta del mismo a los Serralles. Los Serralles le exigieron tener disponible terrenos al lado este del canal para poder lograr el proyecto según lo habían conceptualizado.)

c) No impugnamos dicha expropiación pues se nos indicó que una vez el desarrollo se lograra , ello implicaría que nuestros terrenos adyacentes adquirirían valor por su potencial para expandir en el futuro proyecto turístico ,etc.

d) De hecho el Gobierno Autónomo de Ponce ,en su Reglamento de Ordenación , Plan Territorial de Ponce , actualmente en vigencia , clasifica los terrenos de la Isabel Sur (a excepción de las 176 cuerdas de humedales, como "Suelo Rustico Común (SRC) , bajo la subdivisión "SRC-T" la cual precisamente reserva los terrenos para " **fomentar el desarrollo residencial / turístico** .." (énfasis suplido).

e) Comprenderán ustedes que de mantener la clasificación propuesta SREP-E para nuestros terrenos de la Isabel Sur (con la excepción hecha), estarán ustedes, innecesaria e irrazonablemente tronchando de raíz y hacia el futuro cualquier oportunidad de desarrollo y expansión de esta índole en el área , perjudicando así no solamente a nuestros interés como dueños de los terrenos , sino al Municipio de Ponce completo

B. **Razones por las cuáles los terrenos de Isabel Sur** , a excepción del predio descrito en el inciso anterior #3.i , **deben ser clasificados como SRC :**

1) Conforme a la definición que aparece en la página # 77 del borrador de la Junta , bajo la clasificación **SRC** , se incluyen terrenos para ser protegidos por no ser necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho años.(*2 - vea nota para reservas y alternativa) .

*2: Podemos entender que los terrenos de la Isabel Sur hoy no sean necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho años y por tanto esta clasificación, ante la ausencia de otras más apropiadas, nos puede aplicar.
Sin embargo , dadas las características únicas y la ubicación de los terrenos según explicadas y la experiencia de los últimos años , debemos concurrir en que **sí** existe posibilidad que dentro de dicho termino de 8 años haya necesidad de facilitar y/o fomentar desarrollo turístico para el área. (*Refiérase también a los puntos siguientes que abonan a esta conclusión*).
Así las cosas ,respetuosamente **solicitamos que se identifique un sub-renglón a denominarse SRC-T** para cubrir esta posibilidad de tanta importancia y realmente factible. (El mismo estaría acorde con la clasificación que existe hoy SRC-T bajo el reglamento del Municipio Autónomo de Ponce.) ; y que nuestros terrenos de la Isabel Sur *(excepción de las 176 cuerdas antes descritas*), sean clasificados bajo esta nueva denominación, **SRC-T.**

2) De igual manera, el plan para esta clasificación SRC deberá cumplir con delimitar el suelo que debe ser especialmente protegido. Nuestros terreno de la Isabel Sur

ya cumplen con este requerimiento pues el área de humedales y zona marítimo terrestre ya fue delimitada por DRN (la data gráfica y descripción geométrica correspondiente a esta área de humedales, está definida en nuestra mensura de la finca , la cual está a su disposición una vez la soliciten).

3) El Municipio Autónomo de Ponce en su Plan Territorial y Reglamento de Ordenación actualmente vigente , tiene nuestros terrenos de la Isabel Sur ,a excepción del predio descrito en el inciso 3.A.iii, bajo la clasificación SRC-T lo cual implica que lo considera un suelo rustico común reservado expresamente para desarrollo residencial / turístico .Aprobar la re-clasificación según estamos solicitando a SRC (con la salvedad *2) , implica armonizar en el plan de la Junta el interés y plan del Municipio Autónomo de Ponce.

4) Los ingenieros Iván López y Francisco Colón de la Oficina de Ordenamiento territorial del Municipio de Ponce , nos informaron en reunión sostenida recientemente que en efecto ellos se reafirman en que la clasificación de la Isabel Sur debe servir para **fomentar el desarrollo residencial-turístico** en el área y por tanto re-clasificarse al equivalente de SRC-T según su reglamento. (se hace la referencia a *2).

   Cabe mencionar que el Ingeniero Iván López es el Director de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio de Ponce y es la persona que preparó y radicó la ponencia para expresar la posición, comentarios y solicitud del Municipio de Ponce ante la Junta .Tal y como lo declaró el Ing López en su ponencia ante la Junta , *"A nivel Municipal se reconoce el sector turístico como una de las oportunidades del municipio para revitalizar la economía."*

   El Ing López nos explicó también que aun cuando en su ponencia no mencionó el caso específico de nuestros terrenos ,es su intención confirmarles y explicarles su posición en cuanto a los mismos , una vez ustedes tengan a bien reunirse para poder discutir a fondo todos los pormenores relacionados y así armonizar plan revisado final.

5) A pesar de la crisis económica en los últimos años y los efectos adversos en la industria de desarrollos de proyectos y la construcción , hemos tenido en los últimos años varios acercamientos de grupos interesados en nuestros terrenos para proyectos de desarrollo. Ejemplo de algunos son los siguientes :
   - Desarrollos F & S Inc , (Agente : Sr Jose Feliciano) // Se formalizó transacción la cual estuvo vigente por dos años aproximadamente.
   - Desarrollos Ponce Caribe , Inc (Agente : Jim Jimenez ,Esquire /// Jimenez-Diaz Law Group) : No llegó a formalizarse ninguna transacción.
   - Commonwealth of Overseas Chinese (Agente : Shing Mao- Charirman of central Comittee) . Visitaron la finca en el mes de abril del 2014 y luego en diciembre del 2014 nos indicaron que continuaban analizando alternativas en el área sur y que mantenían su interés en los terrenos.

   Cabe señalar que la clasificación solicitada SRC (*con la salvedad* *2) fomentará la inversión en nuestros terrenos para el desarrollo de proyectos a mediado plazo , cosa que entendemos será viable y que podrá

ocurrir dentro de los próximos 8 años por estar acorde con los planes del Municipio para el desarrollo de la ciudad.
Por el contrario , la clasificación propuesta por la Junta SREP-E , definitivamente troncharía cualquier posibilidad en esta línea.

6) A mayor abundamiento ,la clasificación solicitada SRC (*con la salvedad* *2) también haría viable inversión para expandir el complejo colindante Ponce Hilton y Costa Caribe Golf and Country Club .
Por el contrario, la clasificación propuesta por la Junta SREP-E para la Isabel SUR , definitivamente troncharía cualquier posibilidad en esta línea pues como hemos explicado antes somos los únicos colindantes de dicho complejo.

7) **Compañía de Turismo del Gobierno de PR** – Durante el 2014 nos reunirnos con oficiales de la Compañía de Turismo , teniendo la oportunidad de entregarles presentación (*"brochure" tipo "power point"*) de nuestros terrenos y de realizar visita conjunta al sitio.
Se nos informó que el "brochure" presentado seria incluido en el catálogo de propiedades disponibles para inversión a ser promovido por la Compañía.
Cualquier gestión encaminada a ello por la Compañía de Turismo podrá tener resultados positivos siempre y cuando se acepte la clasificación solicitada SRC (con la salvedad *2)

8) Cabe mencionarse que la clasificación solicitada SRC (*con salvedad* *2) es cónsona con la única actividad que ha ocurrido en los últimos 20 años y que ocurre actualmente hoy día a día en nuestra finca y en el sector inmediato adyacente. Aclaramos lo siguiente :
   - Ya explicamos antes que parte de la finca Isabel Sur fue expropiada por el gobierno (unas 100 cuerdas), para uso turístico : desarrollo del proyecto de expansión Ponce Hilton y Costa Caribe.
   - Entonces el Gobierno Central entendía que el mejor uso de nuestros terrenos de la Isabel Sur era para un desarrollo turístico.
   - Hoy dichos terrenos continúan utilizándose para el mismo propósito y para permitir una expansión en el futuro de dicho proyecto, el Gobierno Central, al igual que lo hace el Municipal, debe reconocer dicho mejor uso, el cual va en beneficio de la ciudad de Ponce.
   - En más de treinta años no ha habido actividad agrícola en estos terrenos.

9) En el inciso (a) de la página # 77 del borrador de la Junta ,referente a la definición e implicaciones de la clasificación "suelo rustico común", se indica lo siguiente :
   - En el suelo rustico común "*pueden ocurrir distintas actividades, como los usos industriales pesados ,...*".
   - *"este suelo tiene un gran valor por la disponibilidad para acoger toda la diversidad de actividades no urbanas..."*

Por lo tanto, esta clasificación "SRC" permitiría que en el futuro , si hiciera falta considerar nuestros terrenos de **la Isabel Sur** como alternativa practica en relación al desarrollo del Puerto de Ponce , así se hiciera. Considerando la

importancia del desarrollo del Aeropuerto de Ponce y el Puerto de Trasbordo para toda la comunidad y dada las características y localización de nuestros terrenos, esta posibilidad debe reconocerse y por tanto la Junta debe revisar la clasificación en acorde.
(*3 : En puntos anteriores expresamos nuestra opinión, méritos y solicitud a los efectos de cambiar la clasificación de la Isabel Sur a SRC-T (vea *2) (enfoque desarrollo turístico). No obstante esto , si la honorable Junta entiende que el planteamiento expresado en este punto #9 es meritorio, entonces no tendremos objeción a los efectos de que la clasificación revisada sea **SRC** , en lugar de SRC-T.)

Por ultimo queremos indicarle que estamos seguros que la intención de la Junta al definir el Plan de Usos de terrenos es principalmente para mejorar la coordinación de la planificación y el desarrollo de los esfuerzos del sector privado , las agencias del Estado y los Municipios y a la vez propiciar el mejor uso de los terrenos , y el desarrollo justo, eficiente , armonioso , coordinado y sostenible de nuestro Puerto Rico. No nos cabe la menor duda que nuestra petición aquí expresada va en armonía con éstos principios y por tanto solicitamos que ,en beneficio de todo Ponce se

Respetosamente sometido por :

Horacio Frau Iturregui
P.O. Box 76 79 ,Ponce , P.R. 00732

Sometido via : ▪ correo electrónico a : comentariosput@jp.pr.gov ▪ por correo certificado (#7011-2000-0001-9905-6603) Junta de Planificación, Oficina de la Secretaria ,PO Box 41119, san Juan ,P.R. 00940-1119
Copias A : ▪ Ing Ivan López Onna, PE , Director Oficina de Ordenación Territorial ,Municipio de Ponce. ▪ Co-dueños terrenos Sucesión Subirá. ▪ Compañía de Turismo