PIETRANTONI MENDEZ & ALVAREZ LLC
POPULAR CENTER-19TH FLOOR
208 PONCE DE LEON AVENUE
SAN JUAN, PUERTO RICO 00918
SWITCHBOARD: (787) 274-1212

EUGENE SCOTT AMY
COUNSEL

ESCOTT@PMALAW.COM
DIR: (787) 274-5245
FAX: (787) 274-1470

23 de febrero de 2015

Plan. Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación
PO Box 41119
San Juan, PR 00940-1119

Re: Comentarios al Propuesto Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Terrenos conocidos como "Finca Cristina"
Bo. Amuelas, Juana Díaz, Puerto Rico

Estimado Presidente:

En representación de nuestro cliente, Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, "BPPR"), a continuación presentamos una serie de comentarios al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT), cuyo borrador está siendo considerado actualmente como parte del proceso de participación pública que lleva a cabo la Junta de Planificación (en adelante, la "Junta"). BPPR es titular y adquirente de cierto proyecto en Juana Díaz y sucesor en interés de High Standard Developers and Contractors, Inc. en torno a la Consulta de Ubicación número 2007-64-0237-JPU. Se hacen formar parte de los comentarios al PUT los documentos técnicos, endosos y estudios que obran en el expediente de la referida Consulta en poder de la Junta.

Por las razones expuestas en el presente escrito, nos oponemos a la clasificación de Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola (SREP-A) propuesta en el PUT para los suelos donde se planifica el proyecto residencial de acuerdo con la Consulta antes mencionada, y respetuosamente solicitamos que se revise su clasificación para tomar en consideración los estudios sometidos como parte del proyecto propuesto, y de otra parte reconocer la calificación residencial R-0 (actualmente terrenos urbanizables o UR según la nueva nomenclatura) vigente desde el 30 de junio de 1999.

A. Discusión.

La finca objeto de nuestros comentarios, a la cual se le conoce como la Finca Cristina, ubica al norte y al sur de la Carretera Estatal PR-52, es decir, queda atravesada por dicha carretera estatal la cual le provee acceso a los predios. Véase, **Figura 1**. Se trata, además, de una finca que está a unos cuatrocientos cuarenta y cuatro metros (444 m) del centro urbano de Juana Díaz, colinda con un desarrollo residencial y está muy próximo a un centro comercial. Originalmente, la Consulta consistía en el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar de

1,200 unidades de vivienda en la finca compuesta de dos (2) predios con una cabida total de 277 cuerdas. Sin embargo, y en cumplimiento con las recomendaciones del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), se presentó una enmienda a la Consulta para disminuir la cantidad de solares a 995 unidades, a ser desarrollados en fases. Al así hacerlo, la huella y extensión del proyecto residencial propuesto se retiró completamente del Río Jacaguas, asegurando igualmente que el proyecto no fuera en una zona inundable.

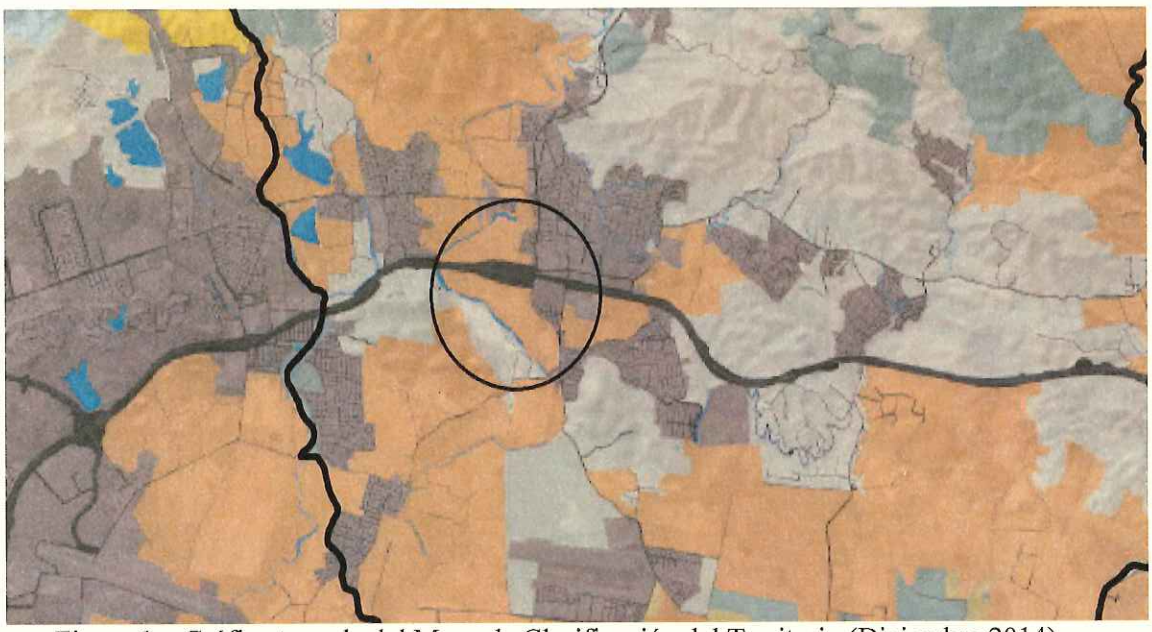

Figura 1 – Gráfica tomada del Mapa de Clasificación del Territorio (Diciembre 2014)

Apoyado por los estudios realizados y endosos tramitados como parte del proyecto propuesto, se aseguraba que la infraestructura necesaria estuviese disponible (abasto de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado sanitario, acceso vial y telecomunicaciones). Con relación al acceso a la finca, el proponente original del proyecto completó un estudio de tránsito que evidenciaba la viabilidad del mismo. Asimismo, es importante destacar que los predios de la finca están localizados en la intersección de las carreteras PR-149 y PR-52 (Autopista Luis A. Ferré), rodeado de múltiples rampas de acceso y carreteras secundarias para servir las necesidades viales y del sector circundante.

Consideramos que el desarrollo de un proyecto residencial y/o residencial-comercial en la Finca Cristina es una extensión lógica del pueblo de Juana Díaz, ya que entre otras cualidades, colinda con un centro comercial al este y con la urbanización Paseos del Prado al sur. Más importante aún, los predios ubican a 444 metros del centro urbano en donde existe una necesidad de viviendas para la comunidad. De hecho, el primer ejecutivo del Municipio de Juana Díaz, Hon. Ramón A. Hernández Torres, destacó en su ponencia sobre el PUT presentada ante la Junta el 3 de febrero de 2015 que los terrenos cercanos a la entrada y salida del pueblo eran necesarios para el desarrollo de viviendas y comercios; esto, a la luz de las expectativas y proyecciones de crecimiento del Municipio y los análisis de disponibilidad de terrenos que llevaron a cabo

internamente. La ponencia también hace hincapié en el hecho de que el PUT no toma en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Juana Díaz, el cual se encuentra en su fase IV y para el cual la propia Junta está laborando en colaboración con el Municipio para lograr su finalización.

De acuerdo con la calificación vigente de los predios de la Finca Cristina, el propósito del Distrito UR es "facilitar el control de la expansión o crecimiento urbano" de un sector. Al tomar en consideración la calificación vigente de los predios, la disponibilidad de infraestructura en el área, la multiplicidad de accesos existentes, las necesidades de vivienda del Municipio de Juana Díaz, sumado al hecho de la cercanía de la finca con el casco urbano, no vemos razón alguna que justifique la clasificación de SREP-A propuesta en el borrador del PUT. También se debe tomar en consideración que actualmente, y por los pasados años, la Finca Cristina no ha servido como finca agrícola productiva. A su vez, el Municipio de Juana Díaz cuenta con extensiones de terreno con mejores atributos y condiciones de suelo para actividades agrícolas.

En atención todo lo anterior, BPPR objeta la clasificación de SREP-A propuesta en el PUT sobre los suelos de la Finca Cristina y, respetuosamente solicitamos, que se revise su clasificación a suelo urbano (SU) o suelo urbanizable (SUR). Sobre el particular, vemos que el propio Memorial del PUT, conforme lo dispone la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, describe el suelo urbano no sólo como las áreas históricamente ocupadas por una ciudad y las áreas construidas que cuentan con la infraestructura esencial, sino que también se incorporan a dicha clasificación los suelos con posibilidad de consolidación a áreas urbanas existentes; como viene siendo el caso de la Finca Cristina.

Agradecemos la oportunidad de someter nuestros comentarios y confiamos que los mismos sean acogidos en el PUT final.

Cordialmente,

Eugene Scott Amy

Edwin R. Cruz