ANGEL J NIEVES FUENTES
CONSULTOR EN USOS DE TERRENOS

COMENTARIOS AL PLAN DE USO PARA LOS TERRENOS QUE SE DESCRIBEN A CONTINUACION EN EL MUNICIPIO DE CAYEY

La Ley del Plan de Uso de Terrenos, Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004, dispone que el Plan de Uso de Terrenos debe servir como el "instrumento principal en la planificación que propicie el desarrollo sostenible de nuestro país y el aprovechamiento óptimo de los terrenos, basado en un enfoque integral, en la justicia social y en la más amplia participación de todos los sectores de la sociedad". Ésta dispone para el desarrollo e implementación de un Plan de Uso de Terrenos.

El plan es un instrumento para promover valor y desarrollo sostenible. Éste debe ser un Plan que permita el desarrollo pleno del territorio del País a través de un esfuerzo coordinado. El plan debe basarse en los principios del llamado desarrollo inteligente (smart growth) que tienen como objetivo mejorar la calidad de vida, preservar el medio ambiente natural y ahorrar dinero en un término definido. Estos principios aseguran que el crecimiento sea fiscal, ambiental y socialmente responsable, y reconoce las relaciones que existen entre el desarrollo y la calidad de vida. Buscan mejorar y consolidar las ciudades, pueblos y comunidades mediante el establecimiento de estrategias cuya prioridad sea el desarrollo de los terrenos vacantes o subutilizados, su redesarrollo y densificación.

EL PLAN DE USO DE TERRENOS PERSIGUE EL PROPOSITO DE:

- Dar valor a Puerto Rico, identificando los terrenos de acuerdo con su valor patrimonial, ecológico, agrícola, de paisaje, rural o urbano.
- Mejorar la coordinación de la planificación y el desarrollo de los esfuerzos que realizan las agencias del Estado, corporaciones públicas y los municipios.
- Estimular el desarrollo económico y la revitalización en los municipios, tanto en los suelos urbanos y urbanizables, así como en los asentamientos rurales que cuentan con la infraestructura requerida.
- Conservar y proteger al menos 600,000 cuerdas con valor agrícola.
- Dar atención en la planificación al aumento en la población de los adultos mayores y sus necesidades, así como a la tendencia a la reducción en la población.
- Proveer alternativas para acoger las necesidades de vivienda y nuevos desarrollos, sin impactar y ni comprometer los suelos agrícolas, sistemas naturales, cuencas hidrográficas, acuíferos, valores patrimoniales y paisajes.
- Promover que la ciudadanía habite en áreas seguras y que las infraestructuras primarias necesarias estén fuera de áreas de riesgo.
- Establecer unas guías y principios que deberán considerarse en la planificación local, de acuerdo con sus particularidades y dando atención al detalle.
- Propiciar el desarrollo justo y sostenible de Puerto Rico.
- Tomar medidas para adaptar y mitigar el cambio climático.

EL PLAN DE USO DE TERRENOS NO ES PARA:

- Sustituir, degradar o derogar tácita o implícitamente los planes de ordenación municipal.
- Alterar las calificaciones de suelo ya dispuestas en los distintos instrumentos de planificación.
- Congelar el desarrollo del País y sus municipios.
- Servir como una camisa de fuerza que ahogue el desarrollo del País.
- Resolver los conflictos propios de la política de uso de suelo a nivel municipal, enunciando la política pública del Estado.
- Eliminar derechos a la ciudadanía.
- Anular las consultas de ubicación debidamente autorizadas y vigentes.

HC 71 BOX 2783 NARANJITO, P. R. 00719 TELS. (787)598-4939; (787) 374-2131

El Plan de Uso de Terrenos reconoce la vigencia de las consultas de ubicación irrespectivamente del suelo en el que se ubiquen.

La Sociedad Especial Vaquerías Montellano, SE (la "Proponente") es dueña de varios predios de terreno que radican en el Municipio de Cayey. Desde 1994 hasta 2007, la Proponente operó en parte de dichos terrenos una "vaquería" o negocio de producción de leche fresca. Sin embargo, ante el riesgo de la demanda radicada por la planta elaboradora Suiza Dairy contra la Industria Lechera e Indulac en el Tribunal Federal de Distrito, la cual resultó en una serie de órdenes y remedios contra la Industria Lechera que han afectado seria y adversamente a dicha industria, la Proponente decidió descontinuar su negocio de producción de leche en el referido terreno, que ya de por sí era una operación sumamente difícil e inclusive perdidosa debido a circunstancias tales como sequías, huracanes, enfermedades del ganado, alto costo del ganado importado por fluctuaciones en el precio de la leche en los Estados Unidos, aumento en el salario mínimo federal, etc. Como cuestión de hecho, de haber mantenido dicho negocio, la Proponente seguramente habría quebrado e inclusive perdido los terrenos a los bancos que tenían los mismo hipotecados ya que, además de los cambios impuestos por el Tribunal que directamente afectaron la rentabilidad del negocio lechero, y como resultado de dichos cambios, el valor de la "cuota" o licencia para producir leche fresca, por cuya cuota la Proponente llegó a pagar hasta $32/litro, se redujo a menos de $15/litro en la actualidad.

Todo lo anterior coincidió con el comienzo del proceso de análisis y consulta por el Municipio Autónomo de Cayey que culminó en su Plan de Ordenación Territorial ("POT") vigente, por lo cual la Proponente estimó éste el momento oportuno para considerar el mejor uso para sus terrenos, dadas las mencionadas condiciones de la Industria Lechera y, sobre todo, los dramáticos cambios físicos y sociales ocurridos en el Municipio de Cayey durante las últimas tres décadas del siglo pasado y principios del Siglo XXI (de hecho, los terrenos de la proponente quedaron físicamente divididos por la Autopista Luis A. Ferre que discurre por los mismos). Lógicamente, este análisis la Proponente lo llevó a cabo en consulta con el Municipio para asegurar que los usos propuestos fueran cónsonos con la política pública y visión de la administración municipal que eventualmente reflejaría el POT. La Proponente ha obtenido permisos para el desarrollo de varios proyectos residenciales, comerciales e industriales. Los terrenos que nos ocupan han sido objeto de diversos mecanismos reglamentarios de Planificación y Adjudicación de Permisos por los últimos 16 años. Entre las urbanizaciones residenciales desarrolladas se encuentran: Estancias de Monte Río y Sierra Real al sur de la Carr. PR 52 en la Carretera Estatal 743 del Barrio Montellano y, en vías de desarrollo, se encuentran los Proyectos Residenciales Haciendas del Paso Fino y Miradores de Cayey, ambos con Consultas de Ubicación, Desarrollo Preliminar y Permiso de Urbanización aprobados. El proyecto industrial Parque Tecnológico de Cayey, ubicado en terrenos al norte de la Carr. PR 52 que fueron clasificados como Suelo Urbano y calificados Industrial Liviano en el POT, cuenta con un Desarrollo Preliminar aprobado. El Proyecto Comercial Turístico que se conocerá como Ciudadela de Cayey, ubicado en terrenos al sur de la PR 52 y PR 743 entre los Barrios Montellano y Farallón, cuenta con una Consulta de Ubicación aprobada.

A continuación detallamos los terrenos para los cuales el Plan de Uso de Terrenos clasifica Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP), a lo cual presentamos objeción y nuestra propuesta para los mismos:

1. **Proyecto Residencial de Baja Densidad Poblacional Haciendas del Paso Fino. Catastro #325-000-001-15, 325-000-001-34; 325-000-006-29**

   Este proyecto cuenta con una consulta de ubicación aprobada y vigente bajo el caso # 2003-70-0966-JPU y un Desarrollo Preliminar bajo el caso # 09DX2-CET00-02871. El Proyecto consiste de un desarrollo residencial en una finca de aproximadamente 187 cuerdas de terrenos para 38 solares o fincas. El concepto del proyecto es un complejo de fincas con énfasis en la actividad

equina (crianza y monta de caballos) en fincas cuya cabida oscila entre 1.5 y 25.6 cuerdas, respetando al máximo posible la topografía natural de los terrenos y aprovechando el paisaje y belleza natural de los mismos. El POT del Municipio Autónomo de Cayey, con vigencia del 24 de noviembre de 2010, según su última Revisión Integral clasifica estos terrenos como Suelo Rustico Común SRC y los califica con un Distrito Rural General R-G. Ahora, la propuesta del Plan de Uso de Terrenos los clasifica como Suelo Rustico Especialmente Protegido Agrícola/Paisaje.

2. **Proyecto Residencial Miradores de Cayey**
Catastro #300-000-006-06; 325-000-001-31

Este proyecto cuenta con un Desarrollo Preliminar bajo el caso # 02DX2-CET00-000796 y cuenta con un Proyecto de Urbanización bajo el # 05PO2-CET00-03775, ambos vigentes. Este proyecto consiste de un desarrollo residencial para 20 solares. El POT según su última Revisión Integral clasifica estos terrenos como Suelo Urbano SU y los califica con un Distrito Residencial Intermedio R-I. Ahora, la propuesta del Plan de Usos de Terrenos los clasifica como Suelo Rustico Especialmente Protegido Agrícola/Paisaje.

3. **Cinco Predios con Cabida Aproximada Total de 25 Cuerdas**
Catastro #299-000-010-06

La Proponente es dueña de cinco predios de terreno con cabida de aproximadamente cinco (5) cuerdas cada uno, para un total de 25 cuerdas, que radican en el Municipio de Cayey, localizados en la Carretera 738 a la altura del kilómetro 0.5 del Barrio Montellano. Este predio es un "bolsillo" o queda aislado entre otros proyectos o condiciones físicas o naturales. Específicamente, el mismo se encuentra ubicado cerca de varios desarrollos residenciales, comerciales e industriales toda vez que está prácticamente en la Intersección de las Carrs. Estatales PR #1 y 738. Colinda por el norte, con las facilidades de oficinas, almacenes y otras dependencias anteriormente de Mueblerías Mendoza que ahora pertenecen a la institución religiosa la Carpa, donde ubican varias estructuras grandes. Por el oeste, colinda y tiene un largo frente a la Carr. PR 738, justo enfrente del desarrollo Residencial Unifamiliar existente conocido como Urbanización Los Cedros. Al noroeste, en la Intersección de la PR 738 con la PR #1, existe un predio de terreno que cuenta con una Consulta de Ubicación para un proyecto comercial bajo el caso # 2001-70-1019-JPU, actualmente vigente y en vías de futuro desarrollo. Al este y sur-este del predio el mismo queda físicamente separado de otro terreno de la Proponente por el Río la Plata. Este predio de terreno se encuentra enmarcado dentro de desarrollos urbanos clasificados SU bajo el POT.

Reconociendo las condiciones anteriores y su proximidad a otros desarrollos existentes y propuestos, el Municipio Autónomo de Cayey, en su última Revisión Integral del POT clasificó estos terrenos como Suelo Urbano SU y los califica con un Distrito Residencial Intermedio R-I ya que su uso idóneo es residencial al igual que los terrenos inmediatamente enfrente de los mismos (urbanización existente "Los Cedros"). Ahora, la propuesta del Plan de Usos de Terrenos los clasifica como Suelo Rustico Especialmente Protegido Agrícola/Paisaje.

4. **Proyecto Comercial Turístico Ciudadela de Cayey**
Catastro # 300-000-006-29, 300-000-006-10, 300-000-006-30

Este proyecto cuenta con una consulta de ubicación aprobada y vigente bajo el caso # 2012-036101-CUB-15580 (la "Consulta"). El proyecto será desarrollado en terrenos de aproximadamente 129.7 cuerdas ubicados dentro de cuatro (4) fincas principales localizadas en

el Barrio Las Vegas del Municipio de Cayey, cuyos datos de Registro y Catastro están descritos en la Tabla Núm. 1 que sigue:

Tabla Núm. 1 Datos De Las Fincas

Nombre	Área		Datos del Registro			Catastro
Finca	Cdas.	MC	Folio	Tomo	Finca	
A	19.13		229	127	4587	300-000-006-29
B	63.47		169	112	1332	300-000-006-10
C	199.53		27	159	522	300-000-006-30
D	80.34		25	68	796	300-000-006-29
Total	362.47	1,422,803				

Las cuatro fincas principales tienen una cabida total de 362.47 cuerdas (1422.80 metros cuadrados) y, según indicado, el proyecto ocupará 129.7 cuerdas (509,772.31 mc). La finca de 129.7 cuerdas se ha dividido en el POT en dos parcelas, como se indica a continuación:

Complejo Comercial

Parcela # 1 63.06 cuerdas (247,839.5864 metros cuadrados) Calificación CI
41.77 cuerdas (164,189.6376 metros cuadrados) Calificación RI
Total 104.83 cuerdas (412,029.2240 metros cuadrados)

Hotel

Parcela # 2 24.87 cuerdas (97,747.3669 metros cuadrados) Calificación RI
Total de Cuerdas del Proyecto: 129.70 (509,776.5909 metros cuadrados)

El Plan Maestro, que incluimos como parte de esta ponencia, ilustra los diferentes elementos del Proyecto.

Según aprobado en la Consulta, el centro comercial consistirá de diez (10) edificios que albergarán tiendas tipo Outlets para la venta al detal de ropa y calzado para hombres y mujeres, mueblerías, tiendas de artículos deportivos, joyerías, tiendas de accesorios, y productos de estética, jugueterías y otros comercios de venta al detal. Se propone la construcción de diez (10) estructuras de uno y dos niveles con un área total de 647,000 pies cuadrados de venta al detal y un área de servicio de 78,000 pies cuadrados, para un total de 725,000 pies cuadrados. El plan maestro muestra los diez edificios propuestos con sus áreas.

La tabla Núm. 2 siguiente provee los datos de área y uso de los edificios propuestos:

Tabla Núm. 2 Área en Pies Cuadrados y Usos De Estructuras

Edificio Núm.	Primer Nivel	Segundo Nivel	Total	Uso
1	145,000	-	145,000	Venta al Detal
2	15,000	-	15,000	" " "
3	15,000	-	15,000	" " "
4	55,000	45,000	100,000	" " "
5	40,000	34,000	74,000	Venta al Detal/ Cines
6	40,000	35,000	75,000	Venta al Detal
7	45,000	39,000	84,000	Venta al Detal
8	42,000	36,000	78,000	Área de Servicio
9	42,000	36,000	78,000	Venta al Detal
10	33,000	28,000	61,000	Venta al Detal
Totales	**472,000**	**253,000**	**725,000**	

El proyecto comercial contará con unos 4,132 espacios de estacionamiento para servir el área comercial. Dentro de éstos se proveerán 85 estacionamientos para impedidos. Además, se proveerán 46 estacionamientos de carga que estarán localizados entre el estacionamiento "A" y el estacionamiento "B". El hotel contará con 126 estacionamientos.

Este proyecto es uno de suma importancia para la economía del Municipio Autónomo de Cayey y cuenta con el apoyo absoluto de la administración municipal. Dicho municipio, luego de llevar a cabo un estudio y análisis del territorio municipal con la ayuda de consultores locales y extranjeros expertos en materia de planificación y uso de terrenos, y con miras a organizar su territorio de una manera coherente y comprensiva que propicie el mejor funcionamiento del mismo, el crecimiento económico del municipio y la mayor calidad de vida para sus ciudadanos, aprobó y promovió su POT, con vigencia del 24 de noviembre de 2010, según su última Revisión Integral. Dichos estudios y análisis incluyeron, pero sin limitarse a, los correspondientes estudios y análisis ambientales. El POT clasifica estos terrenos del centro comercial como Suelo Urbano SU y los califica con un Distrito Comercial Intermedio (C-I) y Residencial Intermedio (R-I). El proyecto desarrollara su fase comercial en los terrenos calificados Comercial Intermedio (C-I) y la fase turística con respecto al hotel en los terrenos calificados Residencial Intermedio (R-I). Además, éste y los demás proyectos discutidos en esta ponencia recibieron el endoso favorable del Municipio Autónomo de Cayey durante el proceso de obtención de permisos para los mismos.

Ahora, la propuesta del Plan de Usos de Terrenos los clasifica como Suelo Rustico Especialmente Protegido Agrícola/Paisaje.

Todos estos proyectos contaran con un acceso a la Autopista PR 52 el cual se encuentra en su etapa de diseño aprobada por la Autoridad de carreteras y el Federal Highway Authority. El proyecto contará con una salida directa desde el Expreso Luis A. Ferré (PR-52) donde este intercepta el propuesto conector entre la PR-52 y la PR-1 (PR – 158) que está en su etapa final de diseño.

Además, el proyecto podrá tener acceso por su extremo sur desde la PR- 743. Su entrada principal desde la PR-52, será mediante una rotonda que proveerá los movimientos vehiculares desde y hacia la PR-52, la PR-1 y la PR-743. El acceso al oeste será desde la PR-743, unos 100 metros al este del puente sobre el Rio La Plata. Ambos accesos contarán con arquitectura paisajista provista por franjas de siembra a ambos lados y en una isleta central, y de rótulos direccionales que faciliten el acceso a los proyectos antes mencionados.

RESUMEN

En resumen, la confección del POT del Municipio Autónomo de Cayey no fue un proceso ligero o superficial. Por el contrario, es el resultado de un análisis detallado y exhaustivo basado en las necesidades y mejores intereses de sus ciudadanos y con la participación de expertos y de la propia ciudadanía mediante vistas públicas y consulta directa de la administración municipal. Cabe señalar que, luego de la aprobación del POT original y su posterior enmienda, dicha administración municipal liderada por el Alcalde, Honorable Rolando Ortiz, recibió el apoyo masivo de los residentes del Municipio en sendas elecciones generales del país (74% del voto total en las pasadas elecciones del 2012, una de las más altas de todos los municipios del país), lo cual demuestra la conformidad del pueblo cayeyano con la gestión y política pública promovida e implantada por dicha administración, de los cuales el POT es quizás la más importante. **Cabe señalar también que el POT de Cayey vigente contiene más terrenos agrícolas y protegidos que el Plan de Uso de Terrenos según propuesto a esta fecha, lo cual demuestra que dicho POT es uno balanceado que ya tomó en cuenta muchos de los objetivos principales que ahora se persiguen con el Plan de Uso de Terrenos.** Respetuosamente sometemos que el Plan de Uso de Terrenos no debe sobreimponerse al análisis cuidadoso, responsable y educado llevado a cabo en el

Municipio por su propia administración y residentes y con la clara e indiscutible conformidad y satisfacción de estos últimos, que son los directamente afectados. Todos los proyectos discutidos en esta ponencia fueron contemplados al momento de confeccionar el POT y los correspondientes terrenos fueron calificados y clasificados en el mismo de manera consistente con los usos contemplados en dichos proyectos. Como parte del esquema legal y reglamentario bajo la ley de Municipios Autónomos, dicho POT recibió el aval de la Junta de Planificación de Puerto Rico luego del correspondiente proceso de análisis, evaluación y consulta. Además, todos dichos proyectos recibieron el endoso y apoyo del municipio en los correspondientes procesos de obtención de permisos.

Por todo lo cual, nuestra propuesta a la honorable Junta de Planificación de Puerto Rico es la siguiente:

Para los terrenos donde se encuentra aprobado el proyecto Residencial de Baja Densidad Haciendas del Paso Fino discutido en el inciso 1 precedente, proponemos que se clasifique como un Suelo Rustico Común.

Para los terrenos donde se encuentra aprobado el proyecto Miradores de Cayey discutido en el inciso 2 precedente, proponemos que se mantengan como Suelo Urbano.

Para las cinco (5) fincas de cinco (5) cuerdas cada una discutidas en el inciso 3 precedente, proponemos que se mantengan como Suelo Urbano.

Para los terrenos donde se encuentra aprobado el proyecto Comercial Turístico Ciudadela de Cayey discutido en el inciso 4 precedente, proponemos que se mantengan con una clasificación de Suelo Urbano.

Para el proyecto Parque Tecnológico de Cayey discutido en los párrafos introductorios de este escrito, proponemos que se mantenga la calificación que ahora se contempla en el PUT, y que es consistente con el POT.

Cordialmente,

Ángel J. Nieves Fuentes
Consultor en Usos de Terrenos