Isabel Picó Vidal
ABOGADA - NOTARIO

23 de febrero de 2015.

Sr. Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación
PO Box 41119
Santurce, Puerto Rico 00940-1119

Estimado Sr. García Pelatti:

Por este medio sometemos ante la Junta de Planificación una solicitud de reconsideración de las clasificaciones y demarcaciones de terreno asignadas en el borrador Plan de Uso de Terreno de Santa Isabel (2014) a las siguientes propiedades:

- 393-000-001-02-000 Esmeralda 2 (76.28 Cuerdas) SREP-E
- 393-000-001-03-000 Esmeralda 3 (33.98 Cuerdas) SREP-E
- 393-000-006-04-000 Esmeralda 3 (44.13 Cuerdas) SREP-A
- 393-000-007-01-901 Esmeralda 3 (853.48 Cuerdas) SREP-E, SREP-A
- 393-000-008-03-000 Esmeralda 3 (41 Cuerdas) SREP-A

Anejamos a esta comunicación el borrador del Mapa de Suelos del PUT de 2014 (Anejo "A"), el borrador del Mapa de Suelos de PUT de 2012 (Anejo "B"), el borrador del Mapa de Suelos del POT de Santa Isabel de 2012 (Anejo "C") y el Mapa de Clasificación del Territorio Plan de Uso de Terrenos, Municipio de Santa Isabel, Diciembre 2014 (Anejos "D", "E", "F", "G"). Estos documentos proveen la base de nuestra solicitud de reconsideración de las clasificaciones en el Plan de Uso de Terrenos de las siguientes fincas:

Finca Esmeralda II, Barrio Jauca, Santa Isabel (76.28 cuerdas)

El Borrador del PUT de la JPPR de mayo de 2012 mantenía como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) la franja de terrenos al Norte del Municipio en colindancia con Coamo. Dicha franja de terreno incluye dos parcelas de la finca Esmeralda Dos y una parcela de la finca Esmeralda Tres, las cuales recibieron la clasificación de Suelo

CALLE INDEPENDENCIA NUM. 564, BALDRICH, HATO REY, PUERTO RICO 00918
TEL. (787) 763-0512 • FAX (787) 281-0896

Urbanizable No Programado (SUNP)[1] que es idónea para el desarrollo por sus características actuales y el nivel de infraestructura que existe en el área.

El Municipio de Santa Isabel en el borrador del Mapa de Calificaciones de Suelos del POT de agosto 2012 mantuvo la franja en cuestión como Suelo Urbano No Programado por ser una calificación cónsona con la política del desarrollo y conservación de la administración municipal.

El borrador del PUT de mayo de 2014 de la JPPR elimina la calificación Suelo Urbano No Programado para la franja de terreno al Norte del Municipio de Santa Isabel en colindancia con Coamo y clasifica Suelo Rústico Especialmente Protegido - Ecológico (SREP-E)[2] la totalidad de los terrenos en dicha franja.

En el Mapa de clasificación del Territorio Plan de Uso de Terreno, Municipio de Santa Isabel, Diciembre 2014 la totalidad de la franja donde están ubicadas las tres parcelas de la finca Esmeralda Dos también se califican como SREP-E. (Véase Anejo "D")

Inicialmente, se justificó la clasificación de SREP-E a las Fincas Esmeraldas Dos y Tres a base de que los terrenos estaban identificados con elementos críticos (especies protegidas o en peligro de extinción) del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. A los fines de constatar esta alegación el Dr. Alberto Areces preparó un Estudio de Flora y Vegetación de las Fincas Esmeralda Dos y Tres del Barrio Jauca, Santa Isabel, Puerto Rico, 2 de abril de 2014[3]. En el cual se constató que no se encontraron en dichas fincas las dos especies aparentemente en peligro de extinción reportadas en el área: Phlebotaenia (Polygala) cowellii y la hemi-parásita Dendropemon purpureus. (Fig. 5 27-30 en Anexos de dicha investigación de campo). Tampoco se encontraron otras especies sensibles, amenazadas o en peligro de extinción, así nominadas bajo las categorías usadas por el DRNA y/o el USFWS. Ni siquiera se encontraron especies o subespecies endémicas de Puerto Rico que ameriten cierto tipo de protección fuera de categoría. Por más que se buscó, no se encontró ni Dendropemon ni Polygala. Siendo en extremo llamativa, la Phlebotaenia (Polygala) cowellii no hubiera pasado nunca inadvertida.

---

[1] Definición de Suelo Urbanizable No Programado (SUNP): "El Suelo Urbanizable No Programado está constituido por aquellos terrenos aptos para ser urbanizados, a base de la necesidad para acomodar el crecimiento en un periodo de ocho años para cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial." Esta clasificación de suelo incluye las categorías de Suelo Urbanizable Programado (SUP) y Suelo Urbanizable No Programado (SUNP). Véase Memorial del Plan de Usos de Terrenos, Guías de Ordenación del Territorio, Borrador para Vista Pública, 2014 Págs. 74-75.

[2] Definición de Suelo Rústico Especialmente Protegido – Ecológico (SREP-E) es el que por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, valor agrícola y pecuario, actual o potencial; valor natural único; y por los riesgos a la seguridad o la salud pública u otros atributos, se identifican como un terreno que nunca deberá considerarse como suelo urbano (SU) o urbanizable en un plan. Ibid. Pág. 74-75

[3] **Estudio de Flora y Vegetación** Fincas Esmeralda 2 y 3, Bario Jauca, Santa Isabel, Puerto Rico Por Alberto E Areces, M Phil., Ph.D. y Ágr. Gabriela Ocampo, M. Phil. AAGroup Ecology Consultants, 2014.

El análisis del valor ecológico de la propiedad realizado por nuestros peritos de acuerdo al espectro florístico de las unidades de vegetación presentes es el siguiente:

> **"Sin especies amenazadas o endémicas, y con un 20.2% de exóticas; 43% de yerbas y bejucos, y 62.5 % de invasores, oportunistas y/o ruderales no se justifica en manera alguna establecer un régimen de protección o limitación de uso en la propiedad basado en el supuesto valor ecológico de la misma."** Estudio de Flora y Vegetación, Fincas Esmeralda Dos y Tres, Barrio Jauca, Santa Isabel, Puerto Rico, Pág. 37.

Ciertamente existe una diferencia marcada entre las unidades florísticas del área y la información que maneja el Plan de Uso de Terrenos de la JP para la nueva propuesta de clasificación de suelos.

Solicitamos a la Junta de Planificación que reconsidere la Clasificación de Suelo Especialmente Protegido- Ecológico otorgada en el Mapa de Clasificación del Territorio Plan de Uso de Terrenos, Diciembre 2014 a la franja de terreno al Norte del Municipio en la colindancia con Coamo manteniendo la clasificación de suelo urbano no programado a tenor con la recomendación del POT del Municipio de Santa Isabel.

A tenor con el propio **Memorial del Plan de Uso de Terrenos: Guías de Ordenación del Territorio de la Junta de Planificación**, 2014, página 74 las necesidades de suelos urbanizables programados y no programados deben identificarse en los Planes de Ordenación Municipal porque son los municipios los que pueden realizar un análisis detallado sobre las necesidades del crecimiento urbano para los distintos usos y del primer borrador del PUT de mayo de 2012.

En el borrador del PUT (2014) bajo estudio hay áreas que habían sido denominadas en 2012 como Suelo Urbano No Programado y que ahora se han clasificado como Suelo Rústico Especialmente Protegido – Ecológico (SREP-E). Contrario a lo que el Municipio de Santa Isabel y los expertos en el tema han concluido que en lo que concierne a flora y vegetación no se ha encontrado en dicha propiedad ningún valor natural que justifique la sustitución de la clasificación de Suelo Urbano No Programado (SUNP) por la de Suelo Especialmente Protegido – Ecológico (SREP-E), en la totalidad o parte alguna de la propiedad en cuestión.

Dos parcelas de la Finca Esmeralda 2 localizadas en la carretera 153 colindan con la PR-I y con desarrollos de viviendas, Portal de la Reina y Praderas del Sur. Dichos terrenos han sido calificados como Suelo Rústico Común (SRC)[4] entre otras razones,

[4] Definición de Suelo Rústico Común (SRC) es aquel que no se contempla para uso urbano o urbanizable en un plan debido, entre otros, a que el suelo urbano o urbanizable clasificado por el Plan es suficiente para acomodar el desarrollo urbano esperado. En este suelo pueden ocurrir distintas actividades, como los usos industriales pesados, las canteras, los vertederos, las comunidades penales, las instalaciones de infraestructura, las actividades agrícolas y ciertas dotaciones y equipamientos, que en la mayoría de los casos no deben estar en las áreas

debido a que el suelo urbano y urbanizable es alegadamente suficiente para acomodar el desarrollo urbano esperado. En esta clasificación podrían ubicarse proyectos atípicos los cuales, por naturaleza no son compatibles con las áreas urbanas y deben ubicarse fuera de éstas. Este tipo de desarrollo en la clasificación de SRC se consideraría por proyectos específicos.

La clasificación SRC de parte de la finca Esmeralda Dos con acceso a la carretera 153 está en mayor sintonía con el perfil del área. El crecimiento poblacional de Santa Isabel en la última década y el desarrollo de múltiples proyectos comerciales, industriales y de vivienda en la salida de la PR-1 y la carretera 153 han transformado la naturaleza agrícola del lugar hasta el punto que se ha clasificado como Suelo Urbano (SU) el área de desarrollo de viviendas próxima a las fincas Esmeralda Dos y Esmeralda Tres. Véase la extensión urbana de dicha área en el Mapa de Clasificación del Territorio, 2014 (Anejo "D").

No obstante, se ha dado trato diferente a un terreno de la Finca Esmeralda Dos de aproximadamente 100 cuerdas de terreno al Sur de la Autopista el cual se le asignó la clasificación SREP-A a pesar de que el predio colinda con la urbanización Praderas del Sur y con la PR-1. Véase el predio al Sur de la Autopista (Anejo "H", Pág. 3) Tampoco se ha considerado la productividad del referido suelo al clasificarlo SREP-A y condenarlo al uso agrícola haciendo más difícil o imposible el desarrollo del área a tenor con su nuevo perfil.

Finca Esmeralda III, Barrio Jauca, Santa Isabel (972.59 cuerdas)

El tratamiento otorgado por la JPPR a la Finca Esmeralda III es análogo al ya descrito para la Finca Esmeralda II salvo que las clasificaciones son un tanto diferentes. En el borrador del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico de 2012 prácticamente la totalidad de la propiedad Esmeralda III fue calificada Suelo Rústico Común (SRC). Hago la salvedad de que hay una parcela de 33.98 cuerdas que pertenecen a (393-000-001-03-000) Esmeralda Tres pero que está ubicada en la franja de terreno al norte con otras dos parcelas de Esmeralda II, las cuales fueron las tres clasificadas SREP-E por la JPPR en 2014.

El resto de la finca Esmeralda III fue clasificada SRC en 2012 tanto por la JPPR en el Plan de Uso de Terrenos (PUT) como por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Santa Isabel de 2012.

---

habitadas. Este suelo tiene un gran valor por la disponibilidad para acoger toda la diversidad de actividades no urbanas, así como las actividades rurales y de paisaje. Junta de Planificación de Puerto Rico. Memorial del Plan de Uso de Terrenos, Pág. 77

Inexplicablemente, en diciembre de 2014 la JPPR en el borrador del PUT y en el Mapa de Clasificación del Territorio del Municipio de Santa Isabel introducen unos cambios en las calificaciones de dicha finca reduciendo la clasificación de SRC a menos de una tercera parte (1/3) de la referida finca y aumentando significativamente aquellos terrenos clasificados SREP-E y SREP-A. Estas dos clasificaciones en su conjunto abarcan aproximadamente 2/3 partes del total de la propiedad.

Dos pequeñas porciones de Esmeralda Tres clasificadas SREP-A, no son viables para desarrollo agrícola por su proximidad con el Vertedero de Santa Isabel el cual fue recientemente cerrado por el Environmental Protection Agency (EPA) por la contaminación de los terrenos circundantes y de las aguas superficiales y subterráneas.

Respecto, a la aplicación de la calificación SREP-E a estos terrenos de la finca Esmeralda III el Estudio de Flora y Vegetación del Dr. Alberto Areces concluye que del análisis de las tres comunidades vegetales encontradas en el estudio de campo de las 1,160 cuerdas de lo propiedad existe una extensa Arboleda de Mezquite (89%); una fragmentada Arboleda de Ucar (11%) y una edafo-dependiente y muy localizada mezcla de Bosque Ribereno (*o Riparío*) (1%) y que no existe ningún área de Bosque de Ucar (*Busida buceras Forest*), *sensu str.*, solo una fragmentada Arboleda de Ucar con irreversible pérdida de especies y tendencia a desaparición por la desmejora progresiva del medio físico y el devastador impacto de los incendios y tala de árboles para hacer carbón y la certeza de que esta no se recuperará espontáneamente.

En el Estudio de Flora y Vegetación sometido a la Junta de Planificación hay **cinco conclusiones** que **contradicen** los elementos y argumentos de índole natural que fundamentan el Propuesto Plan de Uso de Terrenos (PUT) en las propiedades que nos conciernen Esmeralda II, Esmeralda III, Lote.4177 y el cambio a la nueva y referida clasificación de Suelos Especialmente Protegidos por supuesto valor ecológico:

> "**Primero.** Cerca del 90% de la propiedad en su conjunto muestra signos de grave erosión exogénica de sus suelos, lo que junto al cambio climático local y regional, la pérdida sensible de la cobertura vegetal y la tendencia a la desertificación, hacen en extremo difícil —si no imposible— la reversión espontánea a la antigua clímax semidecidua regional: el histórico y hoy aún inexistente Bosque de Úcar (Bucida buceras Forest).
>
> **Segundo.** El 88% de la propiedad está ocupado por una comunidad antropógena artificial (la Arboleda de Mesquite), no recuperable en términos prácticos y de muy escaso valor sinecológico, con un 80% de especies invasoras y/o ruderales en las que se destaca una dominante comunidad de malas yerbas foráneas. Inmersa en esta Arboleda de Mesquite se encuentra, por

demás, un vertedero que funciona a la vez como vía de entrada, y reservorio importante de plantas indeseables en la región.

Tercero. El 11% está ocupado por una comunidad sucesional fragmentada y bastante deteriorada (la Arboleda de Úcar), con irreversible pérdida de especies edificadoras y tendencia a la desaparición por acción combinada de la desmejora progresiva del medio físico, y el devastador impacto antropógeno a que está hoy sujeta (incendios, tala de árboles para hacer carbón, etc.). Al grado de perturbación en que hoy se encuentra, esta comunidad no se recuperará espontáneamente.

Cuarto. El 1% de la propiedad (Bosque Ripario/Aluvial) tiene potencial para la recuperación espontánea, a condición de que cese de inmediato el impacto antropógeno sobre ella y se implemente un activo proyecto de reforestación selectiva y control —hasta una eventual eliminación— de las especies arbóreas invasoras. Siendo en esencia realistas, entendemos que al presente no existen ni las condiciones ni los recursos, ni el móvil económico o filantrópico que pueda impulsar un costoso plan de mejoras y recuperación en esta parte de las fincas en cuestión.

Quinto. En general hay un notable empobrecimiento y desvalorización de las comunidades boscosas originales: de las 104 especies de plantas reportadas en la propiedad el 20.2% es exótico y proviene de otras islas y continentes; el 43.3% son yerbas y bejucos indicadores de extrema perturbación, y el 62.5% es invasor, oportunista y/o ruderal. En la propiedad no se encontró Phlebotaenia (Polygala) cowellii, adultos o plántulas, ni la hemi-parásita Dendropemon purpureus. En verdad tampoco se reportaron especies sensibles, amenazadas o en peligro de extinción, así nominadas bajo las categorías usadas por el DRNA y/o el USFWS. Ni siquiera se encontraron especies o subespecies endémicas de Puerto Rico que ameriten cierto tipo de protección fuera de categoría."

A solicitud de parte sometemos la **demarcación** preparada por el Dr. Alberto Areces de las tres unidades florísticas presentes en las fincas Esmeralda Dos y Esmeralda Tres la cual difiere del Plan de Uso de Terrenos de JPPR (2014). (Ver Anejo "H" sobre la demarcación del Dr. Areces en comparación con el Plan de Uso de Terrenos de JP.) Solo hay evidencia en su demarcación de una Arboleda de Ucar, fragmentada y reducida en extensión (11%) que carece de los recursos genéticos para auto recuperarse y de una pequeña área de Bosque Ripario Aluvial (1%) en el extremo oeste de la Finca Esmeralda Dos.

Finalmente, los expertos en botánica concluyen que en lo que concierne a la flora y vegetación no se encuentran en dichas propiedades ningún valor natural que justifique la sustitución de la clasificación de Suelo Urbano No Programado y Suelo Rústico

Común (en el Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Isabel) por la de Suelo Especialmente Protegido-Ecológico en la totalidad o parte alguna de la propiedad en cuestión.

Por todo lo expresado en este escrito solicitamos reconsideración de las calificaciones SREP- E y SREP- A otorgadas a las Fincas Esmeralda Dos y Esmeralda Tres en el borrador del PUT de 2014 y en el Borrador del Mapa de Clasificación del Territorio del Plan de Uso de Terrenos (Diciembre 2014).

Respetuosamente sometido,

Isabel Picó Vidal, por sí y en representación de los titulares de la Sucesión Usera.