

**Ponencia**  
**Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico**  
**Finca Borinquen, Caguas Puerto Rico**

---

23 de febrero 2015

Luis García Pelatti  
Presidente  
Junta de Planificación

**Re: Solicitud de Cambio en la Clasificación propuesta en el Borrador del Mapa de Clasificación del Plan Uso de Terrenos**

Estimado Señor Presidente:

Finca Borinquén Associates, LLC, es dueña de 500 cuerdas de terreno ubicadas en la carretera estatal PR # 767, km 3.0 en el Barrio Borinquen, Caguas, PR (Anejo I - Escrituras). Para estos terrenos se cumple con el pago de contribución inmueble al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), bajo el número de catastros 251-000-008-21-901,251-000-008-23-000,277-000-003-01-901,277-000-003-22-001y 277-000-003-16-901 ( Ver Anejo II: Certificación del CRIM).

Para el desarrollo de la propiedad, la oficina de arquitectos y diseño urbano, Marvel and Marchand Architects, LLP, diseñaron un Plan Maestro que identifica las áreas en la finca que tienen viabilidad para promover y fomentar un desarrollo residencial compatible y en armonía con los valores naturales presentes en el área (Ver Anejo III; Plan Maestro). De esta forma se otorga la oportunidad de un uso productivo de la propiedad. Además, mediante este Plan Maestro se está dispuesto a donar a favor del municipio Autónomo de Caguas, una porción de los mismos para la creación de un área de conservación, de funcionamientos de procesos ecológicos, de contemplación, de usos recreativos

**Ponencia**  
**Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico**  
**Finca Borinquen, Caguas Puerto Rico**

---

---

o de cualquier otro uso público, esto condicionando a que el resto de los terrenos se unan al suelo urbano y al distrito de calificación R-I que los circunda.

La parcela anteriormente descrita fue clasificada en el Borrador del Plan de Usos de Terrenos (Anejo IV: Figura Clasificación) como Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico y Agrícola (SREP- E) y (SREP-A). De otra parte, el Municipio Autónomo de Caguas, en su propuesta de Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial, propone una clasificación de Suelo Rustico Especialmente Protegido y calificación de RA-1, lo cual es una calificación de rústico agrícola mecanizable.

Para atender la propuesta de usos de terrenos del Municipio Autónomo de Caguas, asistimos al proceso de vistas públicas de la Revisión Integral para que el municipio reconociera el carácter actual del Barrio Borinquen, el cual se conforma de varias urbanizaciones y parcelas densamente pobladas que han causado la pérdida del carácter rural que existía cuando se adoptó el Plan e Ordenación territorial en el año 1998.

Ahora, comparecemos ante la Junta como parte del proceso de comentarios y vistas públicas para solicitar que se re-evalúe su propuesta y clasifique una porción aproximada entre 30 a 40% de los terrenos como suelo urbano y el restante como suelo rustico especialmente protegido.

La Junta de Planificación de Puerto Rico (en adelante JP), es la entidad gubernamental con la responsabilidad de guiar el desarrollo integral de Puerto Rico. El 3 de octubre de 2004, se aprobó la Ley Núm. 550 en la que se declaró como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el promover la elaboración del Plan de Usos de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante Plan). La Ley 550-2004, establece que dicho Plan será el "instrumento principal en la planificación de manera que propicie el desarrollo

**Ponencia**  
**Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico**  
**Finca Borinquen, Caguas Puerto Rico**

---

sustentable de nuestro País y el aprovechamiento apropiado 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.”

Debido a que el Plan, a pesar de varios intentos no ha sido completado, el 28 de febrero de 2013, el Gobernador de Puerto Rico Hon. Alejandro García Padilla, firmó la orden Ejecutiva Núm. OE-2013-015. Mediante esta Orden Ejecutiva, se le ordenó a la Junta de Planificación a que culmine el proceso para la de adopción final del Plan. Posteriormente, el 3 de enero de 2014, se aprobó la Ley 6-2014, la cual enmienda la Ley 550-2004, para que entre otros aspectos, se designen 600,000 cuerdas de terreno agrícola y crear una Reserva Especial Agrícola. A estos efectos, se ha elaborado un borrador preliminar del Plan, el cual fue presentado a la discusión pública.

En la etapa en que se encuentra el Plan de Usos de Terrenos es el momento óptimo para la planificación integral y adecuada de las 500 cuerdas de terrenos objeto de discusión en esta ponencia. A tales efectos, se solicitó una evaluación sobre la realidad física de los terrenos, para identificar cuán adecuada es la clasificación de SREP-H con las características hidrológicas, ecológicas y valores naturales de los terrenos objeto de evaluación (Ver Anejo IV: Evaluaciones de las Condiciones Fisiográficas). La información presentada sirve de guía para los propósitos expuestos en esta ponencia.

El contexto general del área donde se localiza la Finca Borinquen, es primordialmente el de un paisaje rural, no obstante, las fincas colindan con algunos desarrollos formales de vivienda y con núcleos urbanos no planificados donde se practica en forma muy limitada la agricultura. Los terrenos son parcialmente de baja elevación en suelos aluviales de origen volcánico. Según la base de datos y su composición estos suelos son propios para la actividad agrícola. Históricamente estos fueron modificados y utilizados para la siembra intensa de la caña de azúcar, agricultura de subsistencia y más recientemente se utilizaron para una operación de ganado lechero. Hoy día ya no existe la ganadería. En las partes más elevadas de las propiedades la actividad agrícola

**Ponencia**  
**Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico**  
**Finca Borinquen, Caguas Puerto Rico**

---

---

cesó hace décadas y se inició desde entonces un fenómeno de repoblamiento forestal que ha extendido bosques secundarios en gran parte de la finca

No es difícil entender la determinación tomada por la Junta de Planificación al designar la totalidad de los terrenos objeto de evaluación como SREP-Ecológico y SREP-Agrícola. La mera experiencia del paisaje agrícola y la amplia extensión de terreno que todavía está en franca recuperación luego de años sin ser tocada nos llevarían instintivamente a actuar en esa dirección. Sin embargo, este no puede ser el único acercamiento al tema de planificación en el área. Los predios agrícolas al sur de la PR #766 colindan con desarrollos formales y su clasificación propuesta en el Plan de Usos de Terrenos es de Suelo Urbano. Es por esto que vemos con optimismo el solicitar abrir espacios para propiciar algunos desarrollos en estos terrenos dado que ya el carácter urbano está presente. La clasificación como está propuesta (SREP) no deja espacio para usos alternos. Como se puede apreciar en los terrenos de la Finca Borinquen se ha realizado un proceso minucioso y un ejercicio de planificación óptimo para el desarrollo sustentable de dichos terrenos, de forma que permita el derecho constitucional del uso y disfrute de los mismos.

Los aspectos anteriormente mencionados demuestran que la Junta de Planificación debe modificar su propuesta de clasificación y considere clasificar entre 30 - 40% de la parcela como Suelo Urbano. De requerir información adicional pueden contactarnos según estime pertinente

Cordialmente,



Miguel González  
Vicepresidente  
Finca Borinquen Associates, LLC