23 de febrero de 2015.

HON. LUIS GARCÍA PELATTI
PRESIDENTE
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO

Asunto: Ponencia revisada de la Asociación de Alcaldes, sobre el Propuesto Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (en adelante PUT) para nuestros municipios

Saludos cordiales:

Recibimos el PUT-PR propuesto para la evaluación correspondiente. También tuvimos a algunos de nuestros Alcaldes y o sus representantes participando o escuchando lo ocurrido en las vistas públicas del mismo, teniendo en cuenta que las determinaciones del PUT son muy importantes para el desarrollo socioeconómico y la calidad de vida de nuestros municipios.

Aprovecho esta ocasión, para felicitar a la Junta por el trabajar duro, para que Puerto Rico pueda tener un Plan de Usos del Suelo que busque orden en el país. Entendemos que han tratado de proteger al país y a los recursos naturales, conforme a lo que entienden apropiado y con altos valores. Sin embargo, somos de la opinión, que antes de aprobar la versión final, se pueden llegar a unos consensos que balanceen diversos objetivos y posiciones.

Luego de analizar los mapas del Plan de Usos presentados, pensamos que el mismo puede tener implicaciones negativas para nuestros municipios, si el plan propuesto se aprueba en abril del 2015, por lo que sugerimos se atrase la fecha meta. Con la delimitación propuesta, el desarrollo de nuestros municipios se vería muy limitado.

Reconocemos que la Junta mantuvo durante los últimos dos años un proceso interesante de participación ciudadana con diversos grupos de interés. No obstante, de acuerdo a la posición de aproximadamente 25 Alcaldes de Puerto Rico en las vistas públicas, coincidimos que la versión final del documento no tomó en consideración muchas de las peticiones que se hicieron desde los municipios. Reconocemos que no necesariamente todas procedieran, sin embargo, hay algunas o muchas que debieron incluirse y/o explicarse.

También reconocemos que luego de las vistas de febrero del 2015, la comunicación entre la Junta que usted preside, los Alcaldes y nuestros asesores, planificadores e ingenieros ha aumentado exponencialmente, y van aclarándose dudas y contestando peticiones. Por lo que tenemos fe, de que todos cedamos algo y podamos presentar un buen Plan final, que beneficie al corto y al largo plazo. A continuación, le incluimos nuestras principales preocupaciones, en cinco secciones. Estas observaciones las hacemos con la mejor intención y teniendo en cuenta que queremos contribuir al documento y los mapas y no criticar por criticar.

Algunas interrogantes sobre el impacto de corto plazo a la economía

Nos preocupa el momento seleccionado para aprobar el Plan, cuando llevamos más de una década en crisis. Se podría cuestionar la intención de aprobar tan rápido, en un momento de tanta crisis. Como contexto actual, desde el 2005 se han perdido aproximadamente 250,000 residentes y la economía de Puerto Rico se ha reducido en un 13% en los últimos nueve años. Dicho sea de paso, el asunto de la crisis fiscal y la propuesta de transformación del Sistema Tributario ha llevado a que este tema del Plan de Usos de Suelo no se discuta con más profundidad. Pareciera tratarse por los medios y otros sectores como un tema de no tanta importancia.

Notamos el plan un poco ambicioso, con un cambio muy dramático, considerando que llevamos casi 100 años en desorden. Tendemos a pensar que el Plan propuesto es una camisa de fuerza (demasiado apretada), en un momento difícil. Nos preguntamos lo siguiente:

- ¿Tendrán más dinero disponible para invertir en la economía, los dueños de tierras que recibirán una disminución de valor económico, como consecuencia de sus nuevas clasificaciones de rústico especialmente protegido? Cabe mencionar, que hay inversiones que tienen como colateral los terrenos que ahora costarán menos.
- ¿Qué pensarán los bonistas que prestan dinero al país, con la aprobación del plan? Pensamos que podrían pensar que se crea más incertidumbre.
- ¿Existe algún estudio o análisis económico, que estime cuantos empleos ayudará a crear el plan y cuanto crecería la economía, como consecuencia de este?
- ¿No sería más prudente trabajar estos cambios de manera menos agresiva, por fases, y con la idea de revisar a menos años y no a diez?
- ¿Conoce el Gobernador y el gabinete, que la clasificación de rústico especialmente protegido grava los terrenos a perpetuidad?
- ¿Por qué hay consenso en la mayoría de los grupos ambientalistas del país que los mapas de este plan están como siempre proponían?

Algunos asuntos específicos tras leer el Plan

- Como dato revisable, los Municipios de San Juan y Guaynabo tienen sobre un 75% de clasificación urbana y son dos de los cuatro municipios de menor desempleo y mayor actividad económica en Puerto Rico. Nos preguntamos: ¿Por qué los por cientos de espacio clasificado como urbano en la zona metropolitana de San Juan y Guaynabo son

tan altos; y fuera de la zona metropolitana se clasifican tan pocos así. El promedio agregado no debe ser de más de un 11%, considerando que estos dos municipios (San Juan y Guaynabo elevan el promedio a 13.6%?

- Entendemos que no se incluyeron los mapas y análisis de la tendencia en años recientes de las localizaciones de las consultas de ubicación solicitadas y aprobadas y los permisos de construcción otorgados en los municipios. Además, el plan explica muy someramente lo que ocurrirá con las consultas de ubicación, luego que pasen dos años de aprobarse el Plan.
- El Plan propuesto no menciona las tendencias agregadas e impactos de los datos de empleo, productividad, permisos e inversión en construcción. ¿Por qué para estimar las cuerdas de tierras necesarias por uso no se consideraron las tendencias de empleo por sector? Usando esta metodología, la necesidad de cuerdas agrícolas no hubiese sido tan amplia. Dicho sea de paso ¿Por qué la clasificación de 630,000 cuerdas de espacio agrícola se hizo por ley y no se usó este método con otros sectores?
- Entendemos que hay mucho espacio clasificado urbano que no se ha desarrollado por que el gobierno históricamente no es ágil, por ejemplo en espacios de PRIDCO. ¿Lleva esto a que no se puedan desarrollar tierras privadas con características urbanas? ¿Será que no hay la infraestructura requerida para desarrollar en estas zonas? ¿A qué se debe que en años reciente los desarrolladores no han optado por invertir en los espacios en los centros urbanos? ¿Será por los costos de las tierras y asuntos de viabilidad, o será porque el gobierno no ha servido de facilitador o por ambos?
- ¿Por qué la ordenación territorial de los municipios requiere que se trabaje un Programa de inversión de los proyectos que se desarrollarán y por qué en este Plan de Usos no?
- ¿Por qué en ningún municipio se amplió el espacio rústico común? ¿Por qué el aumento de espacio urbano o urbanizable fue tan limitado e incluso en algunos sospechamos que hubo disminución?

Integración del Planes de Usos y los Planes de Ordenación Territorial

Muchos municipios estuvieron insistiendo en que el Plan propuesto atenta contra la Autonomía Municipal. Por lo que entendemos que es importante que pueda haber armonía entre el PUT y los POTS y la JP y los municipios. Algunas interrogantes que nos hicieron llegar algunos Alcaldes incluyeron.

- ¿Por qué si se habla de autonomía municipal, no se trata de que se terminan de completar los 78 Planes de Ordenación Territorial de los Municipios?
- ¿El Plan creará choques con los planes de ordenación que manejan los 54 municipios que ya tienen Plan?
- ¿No es más fácil corregir primero las irregularidades identificadas en los Planes de Ordenación Territorial y luego trabajar el Plan de Usos de Suelos?

Lo que proponemos y estamos logrando con el diálogo y consenso con ustedes

Del insumo de las vistas públicas se podría inferir que muchas de las peticiones de cambios a los mapas de los municipios no fueron incluidas y/o explicadas (para la vista de febrero), por lo que recomendamos se mantenga un calendario agresivo de varias reuniones de diálogo y búsqueda de consensos.

Hay municipios que al momento no le han podido contestar la razón por la que sus observaciones no se incluyeran en los mapas de las vistas públicas, aun cuando se les pidió saber la determinación, antes de la última versión a presentar del Plan. Como dato significativo, hay municipios en los que el suelo urbanizable es 0%.

Un punto que se mencionó como preocupación de los Alcaldes es, que varios proyectos podrían nunca ejecutarse, debido al Plan propuesto. Es posible que en los terrenos que se clasifican para desarrollar, no estén los que los Alcaldes han identificado como razonables para desarrollar proyectos, probablemente no sean los óptimos, pero por diversos factores podrían ser menos costosos y menos difíciles de desarrollar. Algunas dudas ante esta difícil disyuntiva, serían las siguientes:

- ¿Se podrá llegar a lograr un consenso razonable, donde todo el mundo ceda algo? ¿Habrá forma de armonizar las peticiones de todos los grupos, incluyendo los Alcaldes?
- ¿Por qué no pensar que el agregado de los espacios urbanos y urbanizables se deba aumentar de 13.6% a digamos un número, de por lo menos 17%, lo que representaría un 25% más que lo propuesto? Recordemos que los Municipios de San Juan y Guaynabo tienen sobre un 75% de clasificación urbana y son los municipios de menor desempleo y mayor actividad económica.
- ¿Habrá forma de revisar hacia arriba el por ciento de áreas clasificadas como rústico común? Observamos casos específicos de Planes Territoriales, donde había sobre 40% de espacio rústico común, en comparación con menos de un 10% en el PUT Propuesto.
- ¿Habrá forma de presentar o agregar las tablas resúmenes que comparan las clasificaciones de los Planes de Ordenación contra el Plan de Usos Propuesto? De manera que tengamos una base con sobre que comparar.
- Si se ha esperado tantos años, ¿Porqué no aplazar la meta dos o tres meses más?, en lo que se dialogan las peticiones de los Alcaldes y se les ofrece una contestación de cada petición, teniendo en cuenta que tantos municipios que participaron de las vistas públicas (con la excepción de San Juan), dejaron saber que están en contra de la aprobación del documento como está. Cabe mencionar, que de las reuniones que se ha tenido con los Alcaldes, se ha estado recomendando que ocurran unas reuniones con las secretarias de agricultura y recursos naturales, para trabajar unas peticiones específicas de ciertos terrenos. Lo que alarga el trámite de análisis.

No obstante, reconocemos que luego de la vista, hemos tenido un diálogo con usted y su equipo de trabajo, que está generando frutos y que hay que mantenerlo. Sugerimos tres cosas específicas:

1. Que se evalúe llegar a una meta de 17% de urbano y urbanizable, llegando a este número con las peticiones más razonables de los Alcaldes. Obviamente, no es incluirlas todas, si no las que se puedan documentar como justas y necesarias.
2. Mantener el diálogo con los Alcaldes, en el que se le pueda explicar clara y detalladamente el porque se niegan o aprueban sus peticiones. La petición nuestra es que el conteo de esto se pueda coordinar en alianza entre la JP y la Asociación.
3. Evaluar la posibilidad de mover la fecha meta de aprobación del Plan, a por lo menos junio.

Tener la intención de que este Plan se apruebe en el mes de abril del 2015 nos parece apresurado. Esperar un par de meses más es lo que nos parece prudente. Nos parece importante continuar nuestro buen diálogo. Cualquier asunto, no dude en comunicarse. Gracias nuevamente y confiamos que cuando finalmente se apruebe este Plan, salga un documento que pueda cumplir diversos objetivos económicos, urbanos, ambientales y sociales.

Cordialmente,

WANDA J. SOLER ROSARIO
Presidenta
Comisión sobre el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico.
Asociación de Alcaldes