

The Associated General Contractors of America
Puerto Rico Chapter

501 Perseo Street, Suite 211
San Juan, Puerto Rico 00920



23 de febrero de 2015

OFICIALES

ING. HUMBERTO REYNOLDS
Presidente

ING. NEYSSA VARELA
Primer Vicepresidente

ING. FRANCISCO DÍAZ MASSÓ
Segundo Vicepresidente

ING. IVÁN FERNÁNDEZ
Tesorero

ING. MANUEL A. SUÁREZ MIRANDA
Subtesorero

ING. FRANCISCO RODRÍGUEZ
Secretario

ING. JORGE JOSÉ FUENTES
Director

ING. SANTIAGO DOMENECH
Director

ING. FERNANDO SUMAZA
Director

ING. TOMÁS MONTALVO
Director

ING. CARLOS RODRÍGUEZ
Director

SR. JOSÉ FULLANA
Director

SR. RICARDO VÁZQUEZ
Director

ING. RAÚL BRÁS CUMMINGS
Pasado Presidente

Sr. Luis García Pelatti, Planificador
Presidente
Junta de Planificación de Puerto Rico
P.O. Box 41119
Santurce, P.R. 00940-1119

RE: PLAN DE USO DE TERRENOS

Estimado señor García Pelatti:

Reciba un cordial saludo de la Asociación de Contratistas Generales, Capítulo de Puerto Rico (ACGPR)¹, y nuestros deseos de bienestar en este nuevo año 2015.

Comparezco ante esta Junta de Planificación, en representación de la ACGPR, con el ánimo de aportar constructivamente al análisis sobre una de las iniciativas que nuestra Asociación considera fundamental para el desarrollo socioeconómico de Puerto Rico: **un plan de uso de terrenos que promueva un justo balance entre la protección de los recursos naturales y el desarrollo económico**². Es de rigor aclarar este

¹ Es menester señalar que nuestra Asociación forma parte de la AGC de América, establecida desde el año 1918 y es la organización de construcción más grande y antigua de los Estados Unidos de América. En Puerto Rico, la ACG está integrada por las mejores y más importantes firmas de construcción dedicadas tanto a la obra pública como privada, y se ha convertido en la voz de la industria de la construcción respaldada por los valores de: Destreza, Integridad y Responsabilidad. Entre los propósitos y objetivos que nos mueven como Asociación se encuentran el mantener unas normas de alto profesionalismo en el ejercicio de nuestras responsabilidades; combatir las prácticas injustas; apoyar al contratista y a las asociaciones de contratistas con esfuerzos dirigidos a verificar cualquier condición de carácter insatisfactorio; estimular aquellos métodos de contratar para trabajos que releven al contratista de riesgos no apropiados; promover las mejores relaciones entre arquitectos, ingenieros y contratistas; asegurar y mantener las mejores relaciones entre las empresas privadas de construcción y las instituciones públicas; incentivar programas para atender la educación y vocación para nuestra industria desde el nivel primario hasta el nivel universitario; y estimular el uso de métodos rigurosos para realizar negocios que contribuyan a asegurar la posición e imagen de excelencia de los contratistas en el mundo de los negocios.

² La política pública, que emana de la Constitución de Puerto Rico sobre los recursos humanos tiene tres vertientes: La eficaz conservación de sus recursos naturales; el mayor

aspecto conceptual ya que el documento bajo estudio caracteriza al desarrollo como uno “adverso” a los recursos naturales, como si fuesen mutuamente excluyentes. Esta situación, como afirma la Cámara de Comercio en su ponencia, *derrota cualquier esfuerzo para que Puerto Rico pueda superar la crisis fiscal y económica por la que atraviesa hace ya casi una década. La Ley aún dentro de las superiores condiciones de la economía del 2004 reconocía esta importancia. Diez años después y sumergidos en el octavo año consecutivo de recesión, se hace incomprensible que no se reconozca en este borrador.*

A.

En primera instancia, estamos de acuerdo en que Puerto Rico necesita un Plan de Uso de Terrenos. Considerar una propuesta en el uso de terrenos basado en un 30% para el desarrollo, 30% para uso agrícola y 30% para conservación es aceptable. Nuestra preocupación primaria redundante en las limitaciones establecidas en los mapas de clasificación del territorio. Entendemos que ello limita el desarrollo. No vemos una conexión clara entre los planes de ordenamiento y las estrategias de desarrollo económico de la Isla. Se establecen áreas de cultivo pero no hay validación de la condición topográfica de esas áreas. Al limitar las áreas urbanizables, inmediatamente se crea un desbalance económico en los valores de las propiedades.

Una expresión que procede resaltar es en la definición del Suelo Rústico especialmente protegido donde se expresa “como un terreno que nunca deberá considerarse como suelo urbano o urbanizable en un plan.” Una aseveración de esta naturaleza crea una restricción en el desarrollo y consecuentemente un desbalance económico.

desarrollo para el beneficio general de la comunidad; y el mayor aprovechamiento de los mismos para el beneficio general de la comunidad. La Ley Núm. 550-2004, según enmendada, dispone que la Oficina del Plan de Uso de Terrenos, de la JP, tiene las siguientes responsabilidades: analizar las condiciones físicas, socio-económicas y ambientales actuales e interpretar las tendencias referentes al uso del suelo; definir y utilizar como guías los tres componentes principales del desarrollo sustentable: desarrollo económico, integridad de los ecosistemas y equidad social; y establecer, en coordinación con las agencias con jurisdicción sobre estas materias, un diagnóstico sobre los problemas más apremiantes que afectan a Puerto Rico desde el aspecto social, económico, físico y ambiental cuando vinculado al uso de terreno.

En relación a las limitaciones establecidas en los suelos urbanizables entendemos que el concepto es re-desarrollar las áreas existentes disponibles. Este concepto crea un problema con la infraestructura existente. En numerosas ocasiones estas áreas no cuentan con la infraestructura necesaria y requiere de inversión para hacerla viable. Redirigir el desarrollo a estas áreas va incrementar los costos de construcción. Para evitar estas limitaciones recomendamos que no se elimine el proceso de Consulta de Ubicación para enmendar los requisitos del Plan. El proceso de aprobación de usos debe tener flexibilidad para atemperarse a las condiciones existentes.

B.

Nuestra Asociación entiende que el Plan sometido dista de un documento para uso final. Este Plan, como bien afirmó la Asociación de Constructores de Hogares, puede tener serias consecuencias sobre los empleos, proyectos e inversiones si la adopción e implantación del “Plan de Uso de Terrenos” (“PUT”), según propuesto, tiene el efecto de: 1) devaluar propiedades óptimas para el desarrollo de infraestructura y de comercios, residencias e industrias; 2) eliminar o limitar severamente los mecanismos disponibles para corregir errores en las clasificaciones de suelo, que imposibiliten proyectos residenciales, comerciales o industriales en diversas fincas y 3) adoptan clasificaciones de suelo que no están validadas con inspecciones de campo y que tengan el efecto de denegar permisos para levantar obras y realizar proyectos, basado en información incorrecta u obsoleta.

C.

Luego de un ponderado estudio de este Plan, en colaboración con otras organizaciones que agrupan distintos sectores de la empresa privada, determinamos concurrir con el análisis y las recomendaciones que expresa la Cámara de Comercio en su ponencia escrita de 6 de febrero de 2015. De igual forma, concurrimos con el análisis expresado por el Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico de 20 de febrero de 2015³.

³ Este Colegio es parte del Concilio de la Construcción de Puerto Rico.

En conclusión resulta medular que Puerto Rico cuente con un plan integral de usos de terrenos que considere los planes de ordenamiento territorial de los municipios, los planes sectoriales, las estrategias de desarrollo económico de Puerto Rico, y las regulaciones federales, donde se pueda lograr el balance adecuado entre el desarrollo y la conservación de los recursos naturales. Además, en este delicado proceso es medular que las actuaciones del Estado estén guiadas por los criterios de prudencia, razonabilidad, balance y respeto de otros derechos fundamentales como el uso y disfrute de la propiedad privada, y el mayor desarrollo para el beneficio general de la comunidad.

Cordialmente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Humberto Reynolds". The signature is fluid and cursive, with the first name being the most prominent.

Ing. Humberto Reynolds

Presidente