

CARLOS J. NEGRON-ROCHE

a r q u i t e c t o



23 de febrero de 2015

Plan. Luis García Pelatti

Presidente

Junta de Planificación de Puerto Rico

Centro Gubernamental Minillas

Torre Norte, Piso 16

Santurce, Puerto Rico

RE: Ponencia al Borrador
Plan de Uso de Terrenos
Fincas 1111 & 1112
Carretera Estatal Número 852
Barrio Dos Bocas
Trujillo Alto, Puerto Rico

RECIBIDO
RADICACIONES
JUNTA DE PLANIFICACION
2015 FEB 23 PM 12:01

Número de Catastro: 145-000-006-23 (ver Anejo "A")

Estimado señor Presidente:

La Sucesión Ana M Iturregui (el "Dueño") mediante el que subscribe, presenta la siguiente ponencia, con sus correspondientes anejos, para el Borrador del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (el "BPUT"). Solicitamos a la Junta de Planificación enmendar el Mapa de Clasificación del Territorio (diciembre 2014, el "Mapa") presentado durante el proceso de Vista Publica para la revisión del BPUT. El Mapa clasifica erróneamente las Fincas 111 & 1112 y de la cual es objeto esta ponencia, como Suelo Rustico Especialmente Protegido – Ecológico (SREP-E). A continuación presentamos nuestros planteamientos.

I. Aseveración Preliminar

El BPUT y el Mapa clasifican las Fincas 111 & 1112 como **SREP-E** (ver Anejo "B"). Solicitamos a la Junta de Planificación cambiar la clasificación de las Fincas 111 & 1112 a Suelo Urbano No Programado (SRNP). La calificación **SREP-E** impone severas restricciones e impacto adverso sobre el uso y futuro desarrollo de una propiedad privada.

Los Mapas de Clasificación del Municipio de Trujillo Alto, números 28 y 29, con fecha de vigencia 22 de octubre de 2012 (ver Anejo "C"), califica las Fincas 111 & 1112 como Rural-General (R-G); y establece la clasificación de los suelos como Suelo Rustico Común (SRC).

La clasificación SUNP permitirá el uso y disfrute de la Propiedad de manera ordenada para las Fincas 111 & 1112, según el comportamiento de la calificación de las propiedades aledañas.

II. Descripción de la Propiedad y su Entorno

La Sucesión Ana M. Iturregui es titular de las Fincas 111 & 1112 localizada en los Barrios Dos Bocas, Carretera Estatal PR-852 del Municipio de Trujillo Alto.

DESCRIPCIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD

RUSTICA: Predio de terreno compuesto de una cuerda setenta y un céntimo (1.71) de otra, equivalente a sesentisiete áreas, veinte centiáreas, noventiseis sesentinueve miliáreas, situada en el Barrio Dos Bocas del municipal de Trujillo Alto, PR, colindante por el Norte por la Sucesión de José Asencio; por el Sur con un camino que la separa de los terrenos de Marcial Rivera; por el Este con Juan Ramón Maldonado Milián y por el Oeste con la Sucesión de Carmen Maldonado Milián.

RUSTICA: Predio de terreno compuesto de una cuerda y un céntimo de otra (1.71), equivalentes a sesentisiete áreas, veinte centiáreas y noventiseis sesentinueve miliáreas, situada en el Barrio Dos Bocas del término municipal de Trujillo Alto, PR, colindante por el Norte con la Sucesión de José Arsenio; por el Sur con Don Agapito Maldonado; por el Este con Don Cayetano Maldonado Milián, y por el Oeste con Don Catalino Milián.

Las Fincas 111 & 1112 nunca han sido desarrolladas o poseen estructura alguna; aunque se encuentran dentro del ámbito de expansión urbana del Municipio de Trujillo Alto (urbanización Encantada), ya que cuenta con el acceso vial y la infraestructura necesaria para su desarrollo. Evidencia de ello son los múltiples desarrollos aledaños con diversas Consultas de Ubicación aprobadas por la Junta de Planificación (ver Anejo "D"). La Carretera Estatal PR 852 es el acceso vial hacia las Fincas 111 & 1112 que conectan a su vez con el desarrollo extenso de la urbanización Encantada, convirtiendo el área en un sector altamente desarrollado y de alta densidad poblacional.

El entorno a las Fincas 111 & 1112 se caracteriza por estar ubicado cerca de zonas urbanizadas - SU (urbanización Encantada); al igual que el establecimiento de infraestructura de la AAA, AEE y vial que dá servicio a Trujillo Alto.

La clasificación de la propiedad a SREP-E impediría este mejor uso, socavaría su valor económico, y limitaría todo posible desarrollo futuro de las Fincas 111 & 1112.

El municipio de Trujillo Alto forma parte del **Área funcional de San Juan**¹, siendo esta área la de mayor concentración poblacional y laboral de Puerto Rico. El sector alrededor de la Finca 1861 ha sido desarrollado dentro del ámbito de expansión urbana del Municipio de Trujillo Alto, utilizando un plan maestro de desarrollo ordenado y afín al sector conocido como urbanización Encantada. El uso más coherente de la Finca 1861 es para proyectos residencial planificado. Las Fincas 111 & 1112 están actualmente calificada como SRC. Sin embargo, la calificación SUNP permitirá desarrollar la propiedad para varios usos de manera ordenada, siendo el desarrollo de vivienda en el uso más apropiado.

III. Clasificación sugerida por el BPOT con criterios SREP-E

El BPUT utiliza como base la clasificación general del suelo la estructura de ordenación y nomenclatura establecida en la Ley Núm. 81 de 1991 y resumida en la **Tabla 2**², donde los suelos son clasificados en tres (3) grandes categorías: Suelo urbano, Suelo urbanizable, y Suelo rustico. Esta última clasificación se subdivide en suelo rustico común, y suelo rustico especialmente protegido (SREP).

El BPUT propone clasificar las Fincas 111 & 1112 como SREP-E el cual define aquel suelo como:

*(c) Suelos de valor ecológico (SREP-E). Se incluye en la categoría de valor ecológico los terrenos designados por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, designados por la Junta de Planificación como Reserva Natural de acuerdo con la Ley de Vida Silvestre (Ley Núm. 241 de 15 de agosto de 1999), los terrenos designados como bosques (Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada.*³

Las Fincas 111 & 1112 fue clasificada preliminarmente como SREP-E por en BPUT, sin contar a su haber con Mapas de Clasificación detallados y concentrados en zonas específicas. Los usos propuestos en el BPUT requieren que armonicen con las características predominantes del sector inmediato, los cuales son desarrollos urbanos localizados en el Trujillo Alto.

¹ Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, página 60

² Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, página 72.

³ Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, página 78.

La Junta de Planificación ha evaluado y aprobado una serie de Consultas de Ubicación para proyectos en el entorno de las Fincas 111 & 1112. Esto refleja el potencial ordenando de la propiedad y su entorno. Por tal aseveración solicitamos lo siguiente:

A. Solicitamos enmendar la clasificación de las Fincas 111 & 1112 a Suelo Urbano No Programado (SUNP) por ser este el comportamiento de las propiedades aledañas (Ver Anejo “E”) y ser el uso más coherente de nuestra propiedad. El SUNP es:

(a) El suelo urbanizable (SUR) 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).⁴

La Propiedad cumple en su totalidad con los requisitos de **SUNP** para el desarrollo de los usos permitidos y propuestos, y que presentan las siguientes condiciones: asentamiento poblacional mayor de 5,000 habitantes, acceso vial, abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, e infraestructura institucional, económica y social que ejerce influencia sobre su entorno.

IV. Plan de Ordenación Territorial de Trujillo Alto

Los Mapas de Calificación y el Reglamento del Plan de Ordenación Territorial de Trujillo Alto (el “RPOTTTA”) califica la propiedad como Rural-General (R-G) con clasificación Suelo Rustico Común (SRC). El SRC se define como aquel suelo no contemplado para uso urbano o urbanizable debido, entre otras cosas, a que el suelo rustico urbano o urbanizable es suficiente para acomodar el desarrollo urbano esperado. El RPOTTTA determina que el **SRC** debe ser expresamente protegido del proceso urbanizador por razón, entre otro, de su valor agrícola y pecuario actual o potencial, de su valor natural, de su valor recreativo actual o potencial, de los riesgos a la seguridad o salud pública, o por no ser necesario para atender las expectativas de crecimiento urbano dentro de un periodo de ocho (8) años a partir de la vigencia del BTOP.

El RPOTTTA no ha considerado en su evaluación que cercano a las Finca 1111 & 1112 se encuentra el desarrollo extenso conocido como urbanización Encantada. El efecto adverso en el valor de la Fincas 1111 & 1112 al ser clasificada como **SREP-E** y establecer una restricción en los usos permitidos reales en el RPOTTTA, y que establece que la Fincas 1111 & 1112 poseen el valor agrícola o natural que asume equivocadamente estas poseen.

⁴ Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, pagina77.

V. Oposición a Clasificación propuesta en el BPUT con criterios SREP-E

Solicitamos rectificar la calificación propuesta a **SUNP**, siendo esta calificación la más coherente para la propiedad. Entendemos que el cambio de la clasificación de las Fincas 1111 & 1112 a **SREP-E** es una acción confiscatoria a una propiedad privada, que su calificación propuesta de **SUNP** y que se verá alterado por el cambio de clasificación que propone el BPUT.

VI. Incumplimiento de los Terrenos como SREP-E

La Propiedad posee limitaciones para el cultivo y productividad agrícola dado a las condiciones del suelo y topografía.

VII. Clasificación de los Terrenos circundantes.

El terreno principal, adyacente a nuestra propiedad, está clasificado como **SU** (ver Anejo "G"), conocido como urbanización Encantada.

VIII. Justificación para el cambio de clasificación a SUNP para las Fincas 1111 & 1112.

Solicitamos cambiar la calificación de las Fincas 1111 & 1112 como SUNP. Uno de los requisitos de la clasificación a Suelo Urbano es que los "terrenos cuente con acceso vial, abastecimiento de agua, suministros de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria para el desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que se llevan a cabo en estos suelos..." Además, la clasificación **SU** establece como requisito que dicha "clasificación se incorporen otros suelos en proceso de urbanización con posibilidad de consolidación a áreas urbanas existentes". La reclasificación de la Propiedad a **SUNP** es indispensable para proteger el mejor posible tratamiento de las Fincas 1111 & 1112.

IX. Conclusión

Diferimos respetuosamente con el BPUT al clasificar las Fincas 1111 & 1112 como **SREP-E** y de las características que pudiera tener a la luz de la clasificación. **Solicitamos analizar y rectificar la clasificación establecida en el BPOT a SUNP como explicáramos anteriormente.** Las Fincas 1111 & 1112 son indispensables para atender el crecimiento económico del Municipio de Trujillo Alto.

Los comentarios y ponencia aquí expuesta no representan una renuncia a reclamos futuros a los derechos sustantivos o procesales bajo las leyes y reglamentos aplicables sobre el BPUT. Cualquier duda puede comunicarse con nosotros al 787.413-1004 para más información.

Atentamente,


Carlos J. Negrón-Roche
Consultor


Sra. Ana. I. Iturregui de Rivero
Sucesión Ana M. Iturregui

Anejos/

- C. Hon. José Luis Cruz, Alcalde
Sucesión Ana M. Iturregui



Finca #1111 y 1112 Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo -A

Catastro: 116-000-006-23



Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@jp.pr.gov)

[Versión anterior](#))

- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación

Catastro	116-000-006-23
Coordenadas Nad83	x: 246943.0628, y: 256396.8796 (Lat: 18.34236132, Lon: -65.98920967) Ver: Google Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	13882.0199
Municipio	Trujillo Alto
Barrio	Dos Bocas

Características Ambientales

Zona Inundabilidad ,

Panel Inundabilidad

Floodway

Suelo Geológico ,

Calificación y Clasificación de Suelo

Clasificación Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.

Calificación Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.

Mapas de Calificación

Distrito Sobrepuesto

Zona Histórica

Sitio Histórico

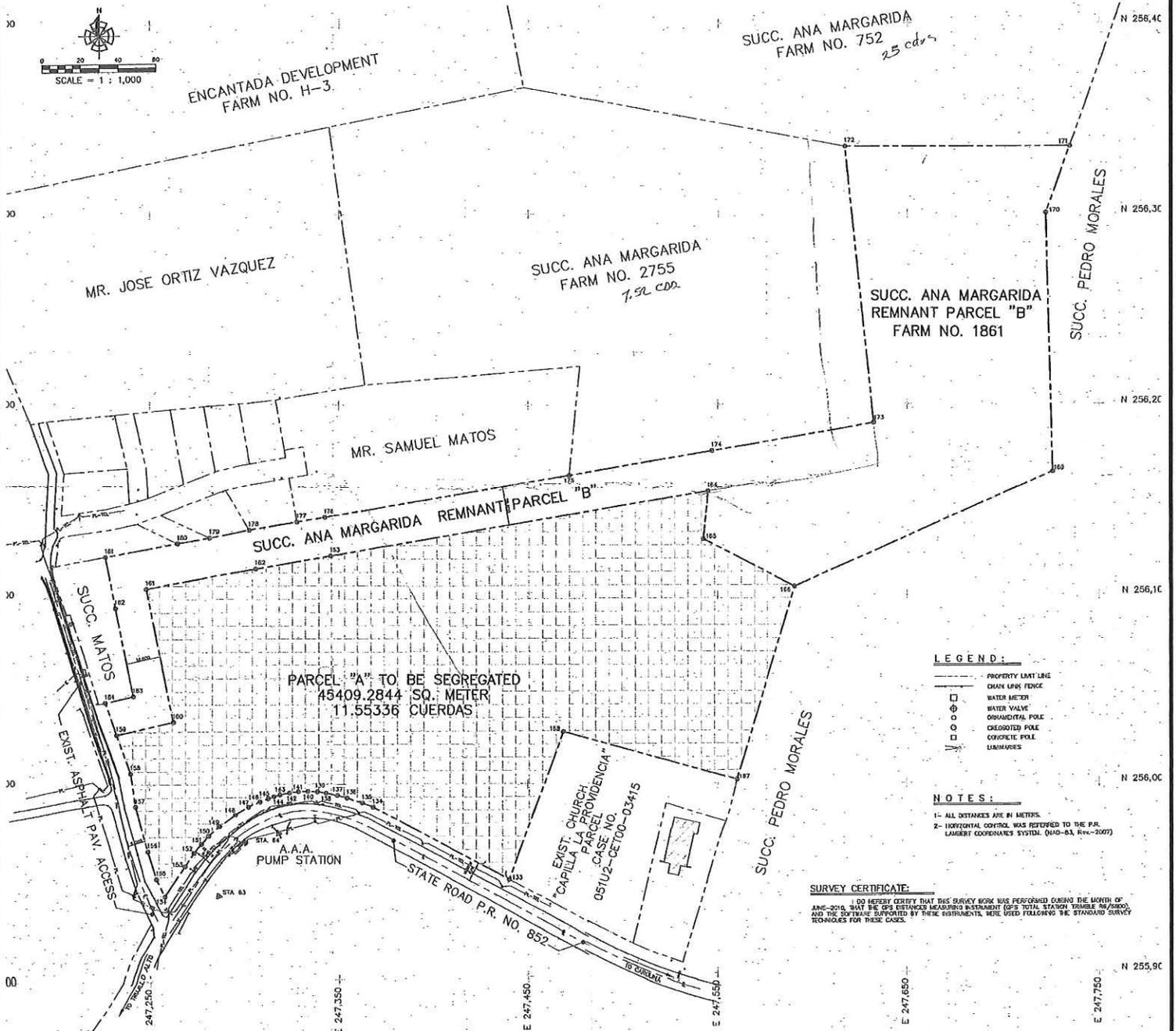
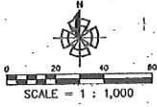
Reglamento Aplicable

- [Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos](#)

Vigencia de GeoDato de Calificación 5/3/2010

Status POT Municipio Autónomo

Uso Existente (en proceso de validación)



LEGEND:

- PROPERTY LIMIT LINE
- CHAIN LINK FENCE
- WATER METER
- WATER VALVE
- OBSTRUCTED POLE
- CROCKETED POLE
- CONCRETE POLE
- LANDMARKS

NOTES:

- 1- ALL DISTANCES ARE IN METERS.
- 2- HORIZONTAL CONTROL WAS REFERRED TO THE P.R. LAMBERT COORDINATES SYSTEM (NAD-83, NAD-2007)

SURVEY CERTIFICATE:

I DO HEREBY CERTIFY THAT THIS SURVEY WORK WAS PERFORMED DURING THE MONTH OF JANUARY 2014. THAT THE GPS EXTENDED MEASURING INSTRUMENT (E) TOTAL STATION TRIMBLE (R) 5600, AND THE SOFTWARE SUPPORTED BY THESE INSTRUMENTS, WERE USED FOLLOWING THE STANDARD SURVEY TECHNIQUES FOR THESE CASES.



Finca #1111 y 1112 Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo A-1



Finca #1111 y 1112 Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo -B



Finca #1111 y 1112 Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo -D



Finca #1111 y 1112 Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo -E

SUCESION ANA M. ITURREGUI

P. O. BOX 29007

SAN JUAN, P. R. 00929-0007

20 de febrero de 2015

Oficina de Plan de Uso de Terrenos
Junta de Planificación

RE: COMENTARIOS AL PLAN DE USO DE TERRENOS

Estimados señores:

Autorizamos al Agrim. Marcelino Díaz Delet y al Arq. Carlos J. Negrón-Roche, a radicar los comentarios del Plan de Uso de Terrenos para las siguientes fincas localizadas en Trujillo Alto:

116-000-007-24-000

116-000-006-23-998

116-000-007-91-000

116-000-007-13-000

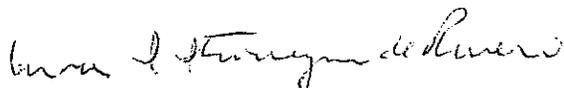
145-000-002-88-

145-002-115-03-001

Cualquier duda puede comunicarse conmigo al (787) 769-9500.

Atentamente,

SUCESION ANA M. ITURREGUI



ANA I. ITURREGUI DE RIVERO

AIIR/nr