

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 1861, 1115, 265 & 1962
Carretera Estatal Número 852
Barrio Dos Bocas
Trujillo Alto, Puerto Rico

RECIBIDO
RADIACIONES
JUNTA DE PLANIFICACION
2015 FEB 27 PM 12: 01

Número de Catastro: 145-000-002-88 (ver Anejo "A")
(antes 116-000-007-24-000)

Estimado señor Presidente:

La Sucesión Ana I. 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 número 1861, 1115,265 y 1962 (en adelante la "Finca") 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 la Finca (ver Anejo A-1) como SREP-E (ver Anejo "B"). Solicitamos a la Junta de Planificación cambiar la clasificación de la Propiedad 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 la Propiedad 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 la Finca, 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 la Finca localizada en los Barrios Dos Bocas, Carretera Estatal PR-852 del Municipio de Trujillo Alto, descrita a continuación:

DESCRIPCIÓN LEGAL DE LAS PROPIEDADES

RUSTICA: Radicada en Dos Bocas, término Municipal de Trujillo Alto, PR con cabida de veintiséis cuerdas con setentidos céntimos de otra, reducida por segregación a veintiuna cuerdas con setentidos céntimos de cuerda, igual a ocho hectáreas, cincuentitres áreas, cincuentinueve centiáreas y setenta miliáreas (21.72). Colinda por el Norte con la Sucesión de José Matos y Sucesión de Ramón O'Farril; por el Sur con la Quebrada Naranja que separa del resto de la finca principal de donde este predio se segrega; por el Este con el Juan Morales Rivera y por el Oeste con José Matos y Manuel Ferrer.

RUSTICA: Predio de terrenos compuesto de una cuerda con setenta y un centésimo de otra (1.71), equivalente a sesentiseis miliáreas, situado en el Barrio Dos Bocas del término Municipal de Trujillo Alto, PR, colindante por el Norte con la Sucesión de José Asencio, por el Este con la quebrada Grande y por el Oeste con la parcela "L" adjudicada a Don Agapito Maldonado. Esta parcela tiene forma de un triángulo.

RUSTICA: Predio de terreno ubicado en el Barrio Dos Bocas del término municipal de Trujillo Alto, PR compuesto por cuatro cuerdas con noventa y dos céntimos de otra (4.92), equivalentes a una hectárea, noventitres áreas y treintisiete centiáreas, con lindes por el Norte con María Clemencia y Escolástica Batista y con la Central Victoria, Inc.; por el Sur con José Asencio; por el Este con la Quebrada Grande, y por el Oeste con la propio Asencio y la Central Vitoria, Inc.

RUSTICA: Predio de terreno compuesto de una cuerda y veinte y nueve céntimos e otra (1.71) de otra, según mensura, equivalentes a cincuenta áreas, setenta centiáreas y veinte-trentiuna miliáreas, situada en el Barrio Dos Bocas del municipio de Trujillo Alto.PR, colinda por el Norte con la Sucesión de José Asencio; por el Sur con la Quebrada Grande; por el Este con la parcela letra "I" adjudicada a Antero Maldonado Milián, hoy adjudicada a Don Felipe Maldonado Milián y en parte con el resto de la finca principal de donde este predio se segrega propiedad de Don Agapito Maldonado y con la vía de la Central Victoria.

La Finca nunca ha sido desarrollada o posee estructura alguna; aunque se encuentran dentro del ámbito de expansión urbana del Municipio de Trujillo Alto, 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 la Finca 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 la Finca 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 la Finca.

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 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 es para proyectos residenciales planificados. La Finca está actualmente calificada como SRC. 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).

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.

El BPUT propone clasificar la Finca 1861 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

La Finca 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 BPOT requieren que armonicen con las características predominantes del sector inmediato, los cuales son desarrollos urbanos localizados en el Trujillo Alto. La Junta de Planificación ha evaluado y aprobado una serie de Consultas de Ubicación para proyectos en el entorno de la Finca 1861. Esto refleja el potencial ordenando de la propiedad y su entorno. Por tal aseveración solicitamos lo siguiente:

A. Solicitamos enmendar la clasificación de la Finca 1861 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.

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

⁴ Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, página 77.

IV. Plan de Ordenación Territorial de Trujillo Alto

Los Mapas de Calificación y el Reglamento del Plan de Ordenación Territorial de Trujillo Alto (el "RPOTTA") 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 RPOTTA 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 BTUP.

El RPOTTA no ha considerado en su evaluación que cercano a las Finca se encuentra el desarrollo extenso conocido como la urbanización Encantada. El efecto adverso en el valor de las Finca al ser clasificada como SREP-E, y establecer una restricción en los usos permitidos reales versus los usos permitidos por el RPOTTA..

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

La clasificación propuesta por el BPUT para la Finca es SREP-E. Entendemos que el cambio de la clasificación de la Finca a SREP-E es una acción confiscatoria a una propiedad privada. Solicitamos rectificar la clasificación propuesta a SUNP.

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 "F", urbanización Encantada).

VIII. Justificación para el cambio de clasificación a SUNP para las Fincas 1861

Solicitamos cambiar la clasificación de la Finca 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 la Finca.

IX. Conclusión

Diferimos respetuosamente con el BPUT al clasificar la Finca 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.** La Finca es indispensable 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 #1861 Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo -A

Catastro: 145-000-002-88



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	145-000-002-88
Coordenadas Nad83	x: 247494.3120, y: 256132.0605 (Lat: 18.33995661, Lon: -65.98400051) Ver: Google Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	109848.8557
Municipio	Trujillo Alto
Barrio	Dos Bocas

Características Ambientales

Zona Inundabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>
Panel Inundabilidad	72000C0755J
Floodway	
Suelo Geológico	CaF (Caguabo clay loam)

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	<input type="text" value="Trujillo Alto"/>
Distrito Sobrepuesto	
Zona Histórica	
Sitio Histórico	

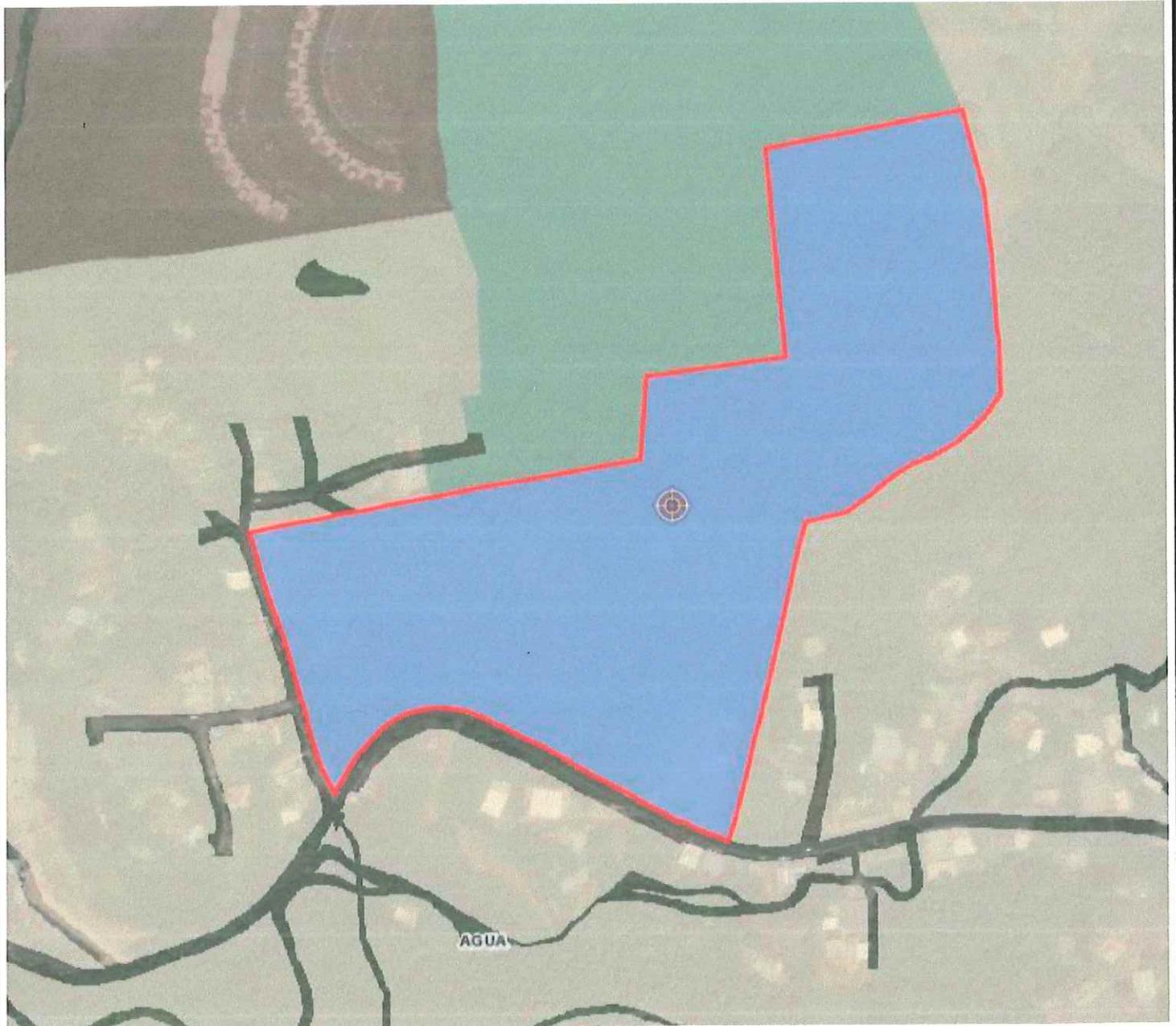
Reglamento Aplicable • [Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos](#)

Vigencia de GeoDato de Calificación	5/3/2010
Status POT	Municipio Autónomo
Uso Existente (en proceso de validación)	Residencial
Permisos	<input type="text" value="4 Casos Pemas"/>



Finca #1861 Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo -A



Finca #1861 Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo -B

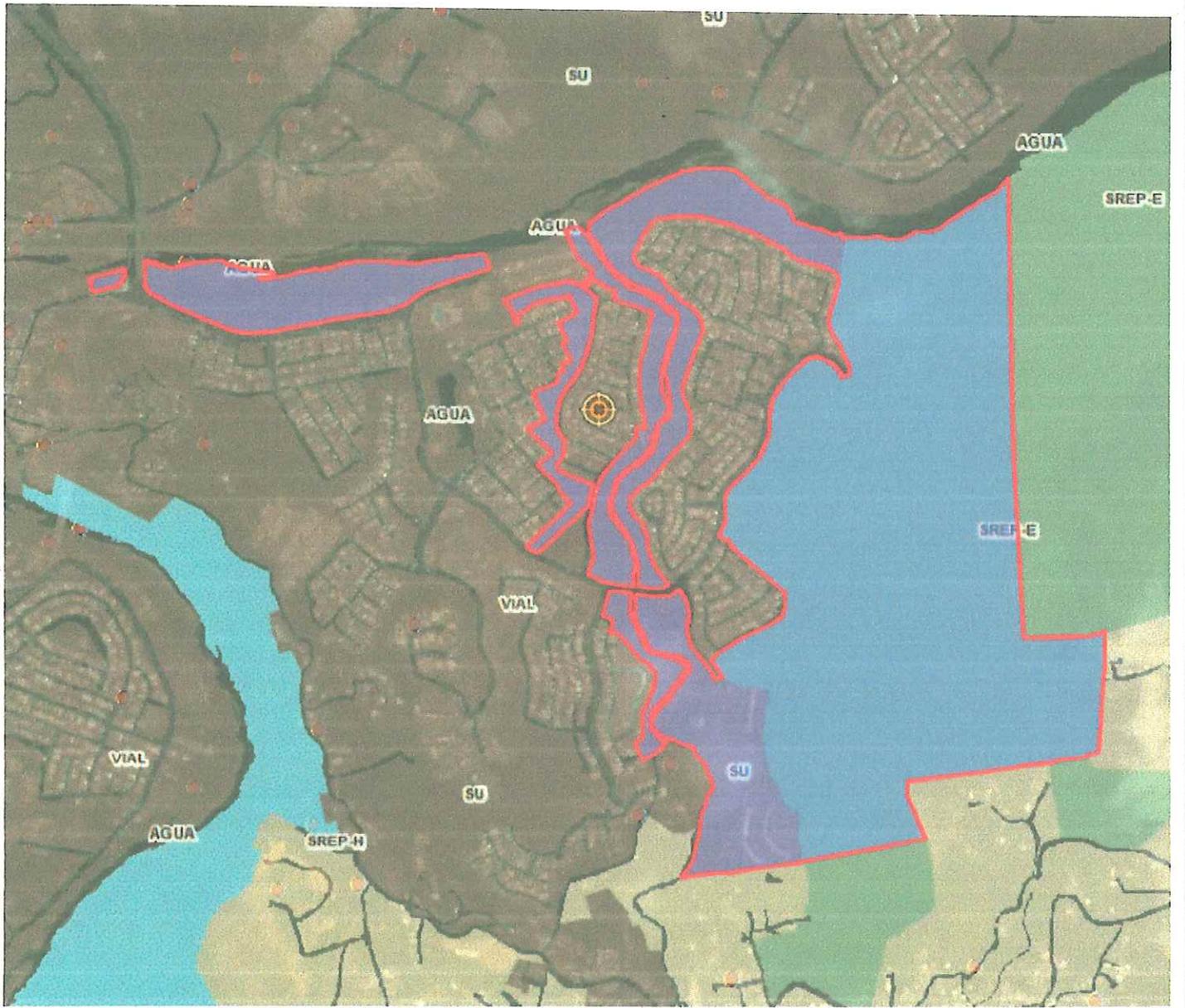
Casos en Catastro: 145-000-002-88

x

4 Casos Pemas

Caso	Trámite	Radicación	Descripción	Status
2012-006879-DEC-06088	Exclusion Categorica	2012-02-02	Expedido	02-Feb-2012
2012-006879-REC-11644	Solicitud de Recomendaciones	2012-04-16	Expedido	21-Sep-2012
2012-006879-API-05213	Planos de Inscripción	2012-02-03	Cancelado	15-Apr-2012
2012-006879-CUB-18360	Consulta de Ubicacion	2012-09-28	Denegado	01-Aug-2013





Encantada Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo E

Casos en Catastro: 116-000-007-91

x

11 Casos ARPE **20 Casos Pemas** **1 Casos SharePoint**

Caso	Trámite	Radicación	Descripción	Status
2012-031448-PUS-37681	Permiso de Uso Completo	2012-07-20	Expedido	09-Aug-2012
2014-229451-PUS-63209	Permiso de Uso Completo	2014-01-10	Expedido	03-Feb-2014
2012-100601-PUS-76924	Permiso de Uso Certificado	2012-12-06	Expedido	06-Dec-2012
2012-020642-PUS-15281	Permiso de Uso Completo	2012-04-13	Expedido	17-Apr-2012
2012-080761-DEC-70660	Exclusion Categorica	2012-10-26	Expedido	26-Oct-2012
2014-229451-DEC-95146	Exclusion Categorica	2014-01-10	Expedido	10-Jan-2014
2012-100601-PUS-75540	Permiso de Uso Certificado	2012-12-03	Expedido	03-Dec-2012
2014-229451-CSA-64038	Certificado de Salud	2014-01-10	Expedido	28-Jan-2014
2012-020081-DEC-16220	Exclusion Categorica	2012-04-11	Expedido	11-Apr-2012
2012-020081-PUS-14881	Permiso de Uso Completo	2012-04-11	Expedido	17-Apr-2012
2012-080761-PUS-64340	Permiso de Uso Certificado	2012-10-30	Expedido	30-Oct-2012
2012-048083-PUS-37682	Permiso de Uso Completo	2012-07-20	Expedido	05-Aug-2012
2012-048083-PUS-48441	Permiso de Uso Certificado	2012-08-29	Expedido	29-Aug-2012
2014-229451-CPI-56991	Certificado Incendios	2014-01-10	Expedido	28-Jan-2014
2012-090220-PUS-68720	Permiso de Uso Certificado	2012-11-08	Expedido	08-Nov-2012
2012-080761-PUS-63200	Permiso de Uso Certificado	2012-10-26	Expedido	26-Oct-2012
2013-182883-PUS-35481	Permiso de Uso Certificado	2013-06-20	Expedido	20-Jun-2013
2012-031448-PUS-23921	Permiso de Uso Completo	2012-05-24	Expedido	30-May-2012
2012-031441-PUS-23902	Permiso de Uso Completo	2012-05-24	Cancelado	14-Sep-2012
2012-048083-PUS-55060	Permiso de Uso Certificado	2012-09-26	Expedido	26-Sep-2012

Casos en Catastro: 116-000-007-91

x

11 Casos ARPE **20 Casos Pemas** **1 Casos SharePoint**

Caso	Trámite	Radicación	Categoría	
07PT2-CET00-07052	Permiso de Uso Temporero	2007-08-09	Comercial	PASEO DEL BI-CENTENARIO DE TRUJILLO ALTC
05IU2-CET00-03415	Planos de Inscripción de Urb.	2005-04-21	Residencial	DOS LOTES DE TERRENO PROPIEDAD DE LA SU
04LS2-CET00-01925	Lotificación Simple	2004-04-01	Residencial	SEGRACIOBN Y AGRUPACION DE DOS LOTES D
08PU2-CET00-01237	Permiso de Uso	2008-02-20	Residencial	PASEO LINEAL DEL BICENTENARIO
99LS2-00000-01063	Lotificación Simple	1999-07-28	Comercial	LOTIFICACIÓN DE PARCELA CON FINES DE CO
09PT2-CET00-06920	Permiso de Uso Temporero	2009-10-21	Comercial	ENCENDIDO DE LA NAVIDAD / DIEZ(10) KIOSK
00CX2-00000-00706	Permiso Construcción	2000-02-16	Comercial	AMPLIACION DE CUARTO DE EQUIPO PARA FA(
06CX2-CET00-00087	Permiso Construcción	2006-01-10	Institucional	PASEO DEL BI-CENTENARIO DE TRUJILLO ALTC
09PT2-CET00-06921	Permiso de Uso Temporero	2009-10-21	Comercial	FESTIVAL DEL MACABEO / DIEZ (10) KIOSKOS
07PT2-CET00-08058	Permiso de Uso Temporero	2007-09-07	Comercial	PASEO DEL BI-CENTENARIO DE TRUJILLO ALTC
04AA2-CET00-05350	Anteproyecto 50,000 p/c o mas	2004-07-07	Institucional	PASEO DEL BICENTENARIO DE TRUJILO ALTO.

Casos en Catastro: 116-000-007-91

x

11 Casos ARPE **20 Casos Pemas** **1 Casos SharePoint**

Caso	Trámite	Radicación	Status	Fecha Expedición	Fecha Not. Aprobación	Categoría
2011-PUT-00793	Permiso de Uso para Actividades Temporeras	2011-08-12	Permiso Otorgado	Aug 12 2011 4:00AM	Aug 12 2011 4:00AM	Institucional



Remanente Finca Urb. Encantada Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo F

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 Declet 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

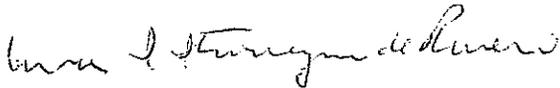
145-000-002-88-

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