

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
Finca 752
Barrios Dos Bocas
Trujillo Alto, Puerto Rico

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

Número de Catastro: 116-000-007-91-000 (ver Anejo "A")

Estimado señor Presidente:

La Sucesión Ana M. Iturregui y Dos Bocas Enterprises, Inc. (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"). Se solicitan 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 el remanente de la Finca 752 y de la cual es objeto esta ponencia, como Suelo Rustico Especialmente Protegido – Ecológico (SREP-E) (ver Anejo "B"). A continuación presentamos nuestros planteamientos.

I. Aseveración Preliminar

El BPUT y el Mapa clasifican el remanente de la urbanización Encantada como SREP-E (ver Anejo "C"). Solicitamos a la Junta de Planificación cambiar la clasificación de la Finca 752 a Suelo Urbanizable No Programado (SUNP). 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 17, 18, 22 y 23, con fecha de vigencia 03 de mayo de 2010 (ver Anejo “D”), califica la Propiedad como Rural-Genearl (R-G); y establece la clasificación de los suelos como Suelo Rustico Común (SRC). La clasificación de la Finca 752 a SUNP permitirá el continuo desarrollo ordenado del proyecto adyacente a esta propiedad conocido como urbanización Encantada. Estos cambios a su vez cumplirán con las expectativas del BPUT con el desarrollo ordenado del Municipio de Trujillo Alto.

II. Descripción de la Propiedad y su Entorno

El Dueño es titular de la Finca 752 localizada en los Barrios Dos Bocas del Municipio de Trujillo Alto, que se describe a continuación:

DESCRIPCIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD FINCA

RUSTICA: Parcela de forma casi rectangular, que radica en el Barrio Dos Bocas del término municipal de Trujillo Alto, PR, con una cabida superficial de treinta y ocho mil ciento cuarenta punto cincuenta y cinco mil novecientos catorce (38,140.55914) metros cuadrados, equivalentes a nueve punto setecientos cuatro (9.704) cuerdas, colindando por el Norte, con el remanente de la finca número ochocientos setenta y ocho (878), por el Sur, con terrenos de la Sucesión Iturregui; por el Este, con terrenos de Vicente O’Farril; y por el Oeste, con la finca identificada en el plano de inscripción del Proyecto denominado como Parque Dos Bocas H guion tres (H-3).

La Finca 752 nunca ha sido y no poseen 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 “E”). La Carretera Estatal PR-852 es el acceso vial hacia la Fincas 752 que conectan a su vez con el desarrollo extenso de Encantada, convirtiendo el área en un sector altamente desarrollado y de alta densidad poblacional. El entorno a la Finca 752 se caracteriza por estar ubicado entre 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 752.

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 752 no ha sido desarrollado dentro del ámbito de expansión urbana del Municipio de Trujillo Alto, debido a la falta de un plan maestro de desarrollo ordenado y afín al sector conocido como urbanización Encantada. El uso más coherente de la Finca 752 es para proyectos residencial planificado. La Finca 1940 está actualmente calificada como **SRC**. Sin embargo, solicitamos la rectificación de la clasificación de la Finca 752 a **SUNP**, ya que esta calificación 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 la Finca 752 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 Num. 241 de 15 de agosto de 1999), los terrenos designados como bosques (Ley Num. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada.*³

La Finca 752 fue clasificada preliminarmente como **SREP-E**, 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 752. 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 752 a Suelo Urbano No Programado (SUNP) por ser este el comportamiento de la propiedad aledaña (Ver Anejo “H”) y ser el uso más coherente de la propiedad. El SU es:

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.

- (a) Suelo urbano (SU) está constituido por los terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro 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, y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, según se define en el Capítulo XII de la Ley de Municipios Autónomos.⁴

La Propiedad cumple en su totalidad con los requisitos de SUNP para el desarrollo de los usos permitidos y propuestos, y 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 "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 de Trujillo Alto 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 Fincas al ser clasificada como SREP-E y establecer una restricción en los usos permitidos reales versus a los usos permitidos en el RPOTTA que establece que la Finca posee el valor agrícola o natural que asume equivocadamente estas poseen.

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

La clasificación propuesta por el BPUT para la Finca 752 es SREP-E. Esta nueva clasificación evitaría mantener la calificación existente de SRC, siendo esta calificación la más coherente para la propiedad. Entendemos que el cambio de la clasificación de la Finca 752 a SREP-E es una acción confiscatoria a una propiedad privada, que su calificación actual de SRC y que se verá alterado por el cambio de clasificación que propone el BPUT.

⁴ Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, pagina73.

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, urbanización Encantada (Ver Anejo "F").

VIII. Justificación para el cambio de clasificación a SU para las Fincas 1940

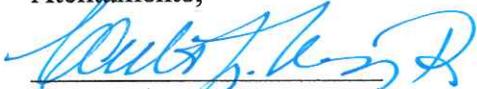
Solicitamos rectificar la calificación de la Finca 752 como SUNP. La clasificación SU establece como requisito que el suelo sea contemplado para uso urbano o urbanizable para acomodar el desarrollo esperado en un periodo de ocho (8) años a partir de la aprobación del BPUT. La reclasificación de la Propiedad a SRC es indispensable para proteger el mejor posible tratamiento de la Finca 752.

IX. Conclusión

Diferimos respetuosamente con el BPUT al clasificar la Finca 752 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 y rectificar lo aquí expuesto para el beneficio del Municipio de Trujillo Alto.** La Finca 752 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,



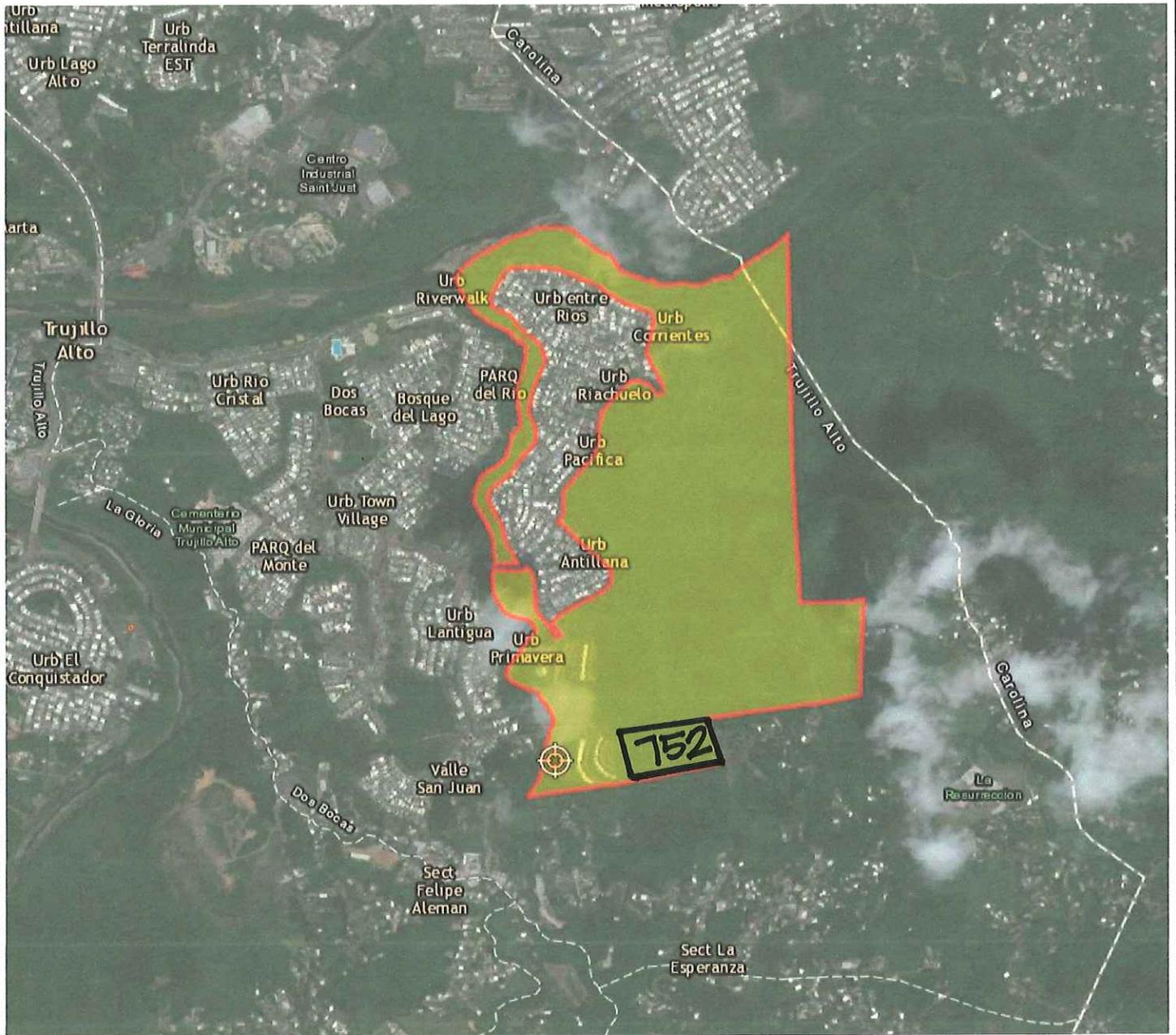
Arq. Carlos J. Negrón-Roche
Consultor



Sr. José A. Iturregui Margarida
Dos Bocas Enterprises, Inc.

Anejos/

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



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

Anejo A

Catastro: 116-000-007-91

x

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

- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación

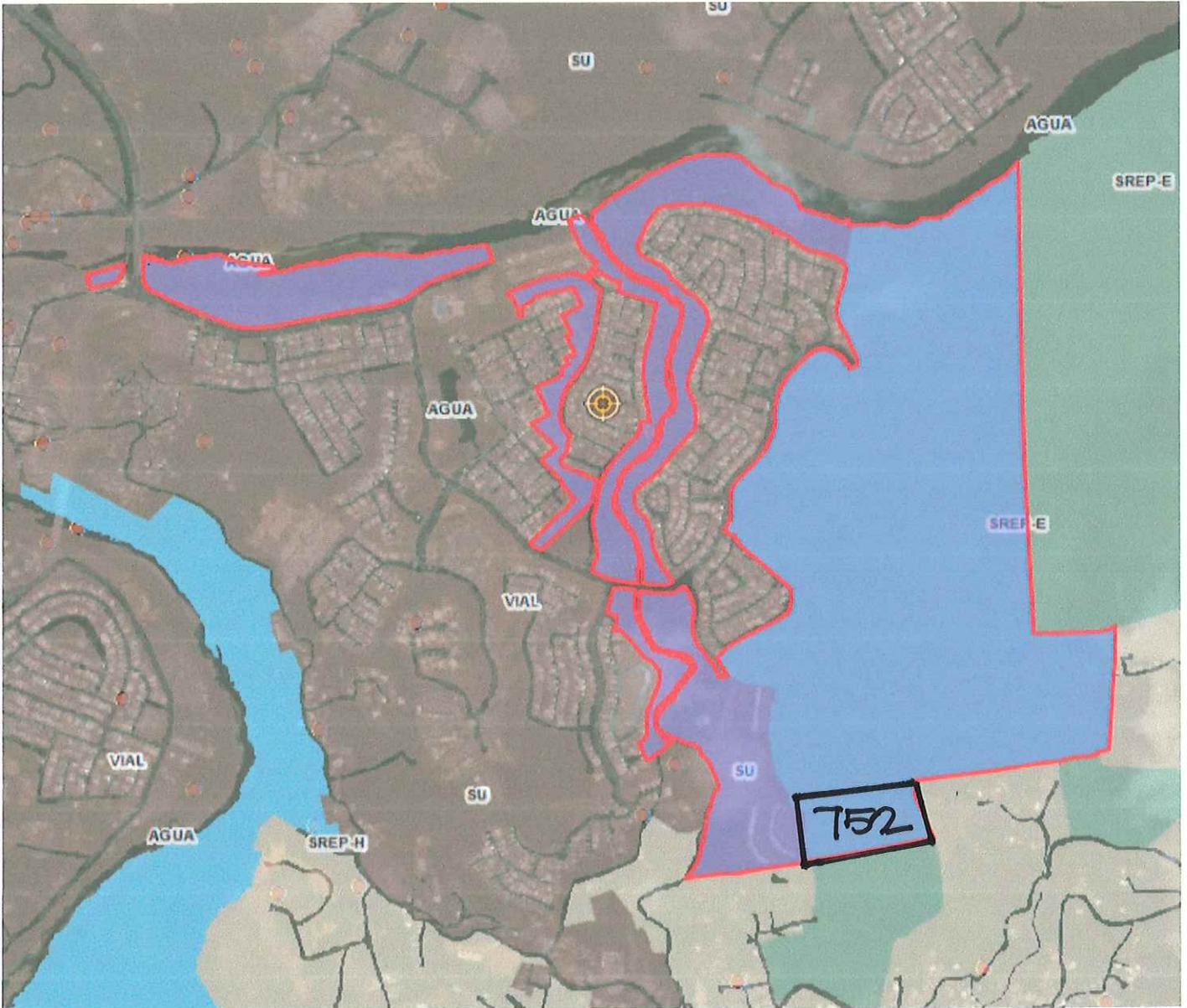
Catastro **116-000-007-91**
Coordenadas Nad83 x: 246886.6907, y: 256895.7139
(Lat: 18.34686939, Lon: -65.98973156)
Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)
Area Aprox. (m.c.) 27077.4138
Municipio Trujillo Alto
Barrio Dos Bocas

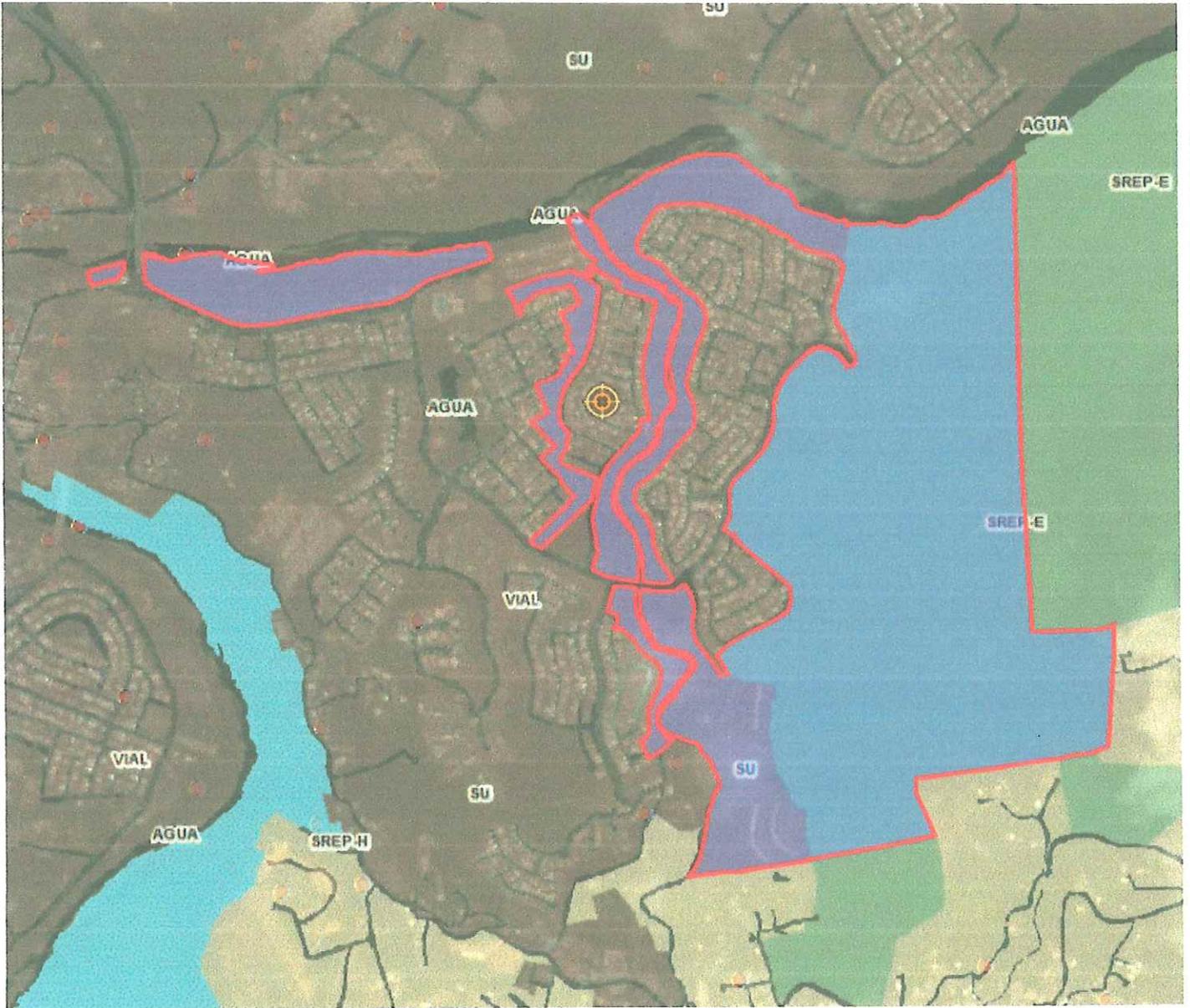
Características Ambientales

Zona Inundabilidad **A (56.5%)**, **X (43.5%)**
Panel Inundabilidad **72000C0755J**
Floodway
Suelo Geológico **CaF (80.4%)**, **MxF (19.6%)**

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 **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) **Comercial**
Permisos **11 Casos ARPE** **20 Casos Pemas** **1 Casos SharePoint**





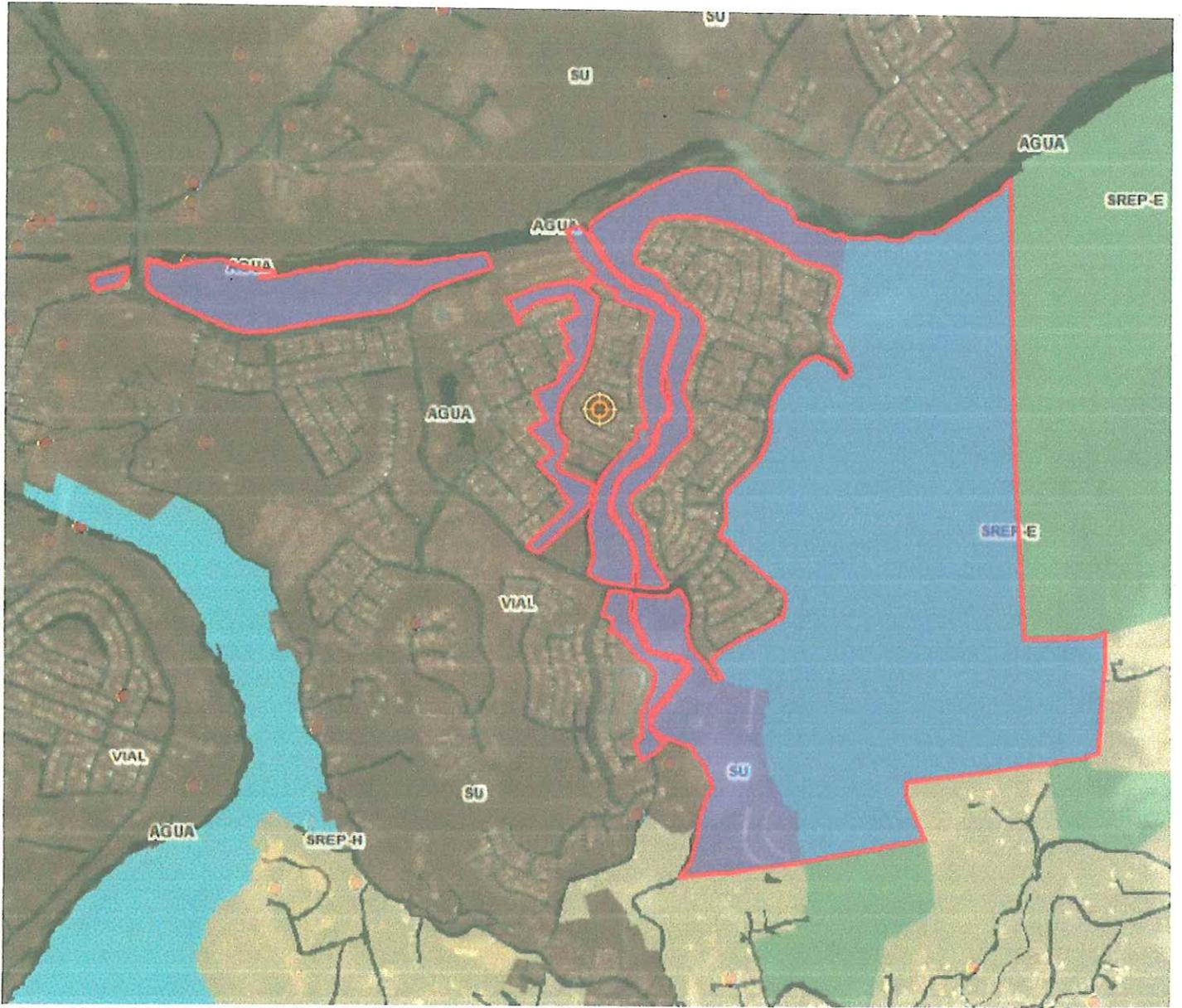
Remanente Finca Urb. Encantada Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo -C



Finca #752 Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo -D



NR

Encantada Barrio Dos Bocas, Trujillo Alto P.R.

Anejo E

Casos en Catastro: 116-000-007-91

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-58991	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

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 FAC
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 TRUJILLO ALTO.

Casos en Catastro: 116-000-007-91

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



DOS BOCAS ENTERPRISES, INC.

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 con el número de catastro 116-000-007-91-000:

#985 – (192.7273 cuerdas)
#878 – (70.327 cuerdas)
#1012 – (23.86 cuerdas)
#752 – (9.704 cuerdas)
#1298 – (31.8167 cuerdas)
#1775 – (1.50 cuerdas)

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

Atentamente,

DOS BOCAS ENTERPRISES, INC.



CARLOS E. ITURREGUI
Presidente

CEI/nr