

Junta de Planificación  
Oposición al Plan de Uso  
De Terrenos (PUT)  
Presentada por Hernán G. Chico Fuertes

RECIBIDO  
RADIACIONES  
JUNTA DE PLANIFICACION  
2015 FEB 25 AM 10:11

Comparezco en mi capacidad personal para presentar ante ustedes mi oposición al propuesto Plan de Uso de Terrenos (PUT) para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Aunque en el Memorial del Plan de uso de Terrenos se indica que éste plan “es el instrumento para identificar el valor de los terrenos en Puerto Rico”; en el Capítulo 3 sobre Plan de Uso de Terrenos Instrumento para Identificar Valores en el Territorio, en su apartado G inciso 2 al establecer las categorías de clasificación de suelo, su efecto real es que pasa a calificar todos los suelos de nuestra Isla. Esto, pues taxativamente impone una serie de limitaciones y restricciones a lo que pueden dedicarse los terrenos a lo largo y a lo ancho de Puerto Rico. Así pues, todo terreno ocupado por una ciudad, o un pueblo, o sobre el cual ya existen edificaciones o construcciones, los que ya cuentan con una consulta de ubicación o que ya han iniciado procesos de construcción se clasifican como Suelo con Valor Urbano. Para que pueda clasificarse como Suelo con Valor Urbanizable (SUR) establece que son aquellos terrenos aptos para ser urbanizados en base a la necesidad para acomodar el crecimiento en un período de 8 años. Especifica que con ésta clasificación se han identificado 18,449.57 cuerdas o lo que es igual el 0.81% de todo Puerto Rico. El resto de los suelos y terrenos de la Isla los clasifica como Suelos con Valor Rural a ser expresamente protegidos del proceso urbanizador. Como consecuencia de ello todos los terrenos en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico que no estén construidos o que no tengan una consulta de ubicación pasan a estar excluidos de todo desarrollo.

AGCF

En su Introducción el Plan establece que éste Plan de Uso de Terrenos es una estructura clara y ágil para potenciar el territorio puertorriqueño al pleno de sus capacidades, dictando la política pública de valor, protección y desarrollo sostenible. Adopta entonces la siguiente definición de sostenible: “especialmente en ecología y economía que se puede mantener durante largo tiempo sin agotar los recursos o causar grave daño al medio ambiente”.

Entiendo que el desarrollo no es incompatible con la conservación y ambos conceptos no son conceptos encontrados o antónimos. Sin embargo, una vez se lee pausadamente el Memorial del Plan de Uso de Terrenos y en lo que al Plan se refiere impresiona como que ambos conceptos se rechazan uno al otro. Algo que no se puede aceptar y que a mi juicio confunden y crean una opinión errónea de lo que en realidad no es correcto.

Es este escrito hago especial énfasis al área este y muy especialmente a los terrenos comprendidos en el Municipio de Naguabo.

En el Plan de Uso de Terrenos se establecen varias áreas funcionales incluyéndose a Naguabo en el área Funcional de Humacao y en el área Funcional de Fajardo.

Previo a este Plan de Uso de Terrenos se legisló el 3 de octubre de 2004 la Ley Número 550-2004 conocida como “Ley para el Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”. Conforme a ésta ley, se preparó el Memorial de Plan de Uso de Terrenos, al que mediante éste escrito me opongo.

Estando vigente ésta ley, el 10 de abril de 2008 se expidió por el entonces gobernador de Puerto Rico, Honorable Aníbal Acevedo Vilá, el Boletín Administrativo Núm. OE-2008-20 el que fue promulgado el 17 de abril de 2008.

Mediante éste Boletín se creó y demarcó la “Región Turística Este Central” y

además se creó la Junta Ejecutiva para ocuparse de su desarrollo, crear un plan estratégico y promulgar las Guías correspondientes. En éste documento se hace constar que la actividad turística constituye uno de los principales renglones de la economía de Puerto Rico. Se estableció además como política pública que los municipios aportasen significativamente en el desarrollo del país. Este Boletín se expidió por resultar imprescindible que el gobierno impulse y establezca la actividad turística y la economía de Puerto Rico en general. Por ello resultó de vital importancia la creación de ésta Región Este Central. Ente los municipios que comprenden ésta región turística uno de ellos es Naguabo.

Entiendo que éste Boletín Administrativo es cónsono con el mapa de las Zonas de Interés Turístico de Naguabo y Humacao. En el referido mapa; aprobado entre otros por el hoy Presidente de la Junta de Planificación Señor Luis García Pelatti, quien en aquel entonces era Miembro Asociado, los terrenos que comprenden el Barrio Húcares y sus alrededores fueron zonificados como Desarrollo Turístico Selectivo (DTS) y otras como RT-1, RT-2, RT-3 y RT-4. Todas estas zonificaciones son turísticas.

Al clasificar y zonificar así éstos terrenos se creó una expectativa razonable sobre el uso permitido de éstos terrenos y sobre su valor; no solo en cuanto a su grado de utilidad o aptitud sino también en cuanto a su valor económico. Toda esta región se ha convertido de hecho en una de interés turístico. Hacia esta meta se está desarrollando el área siendo ejemplo de ello la remodelación del malecón, la construcción de un moderno sistema sanitario y de aguas usadas, la aprobación por esta Junta de un proyecto turístico, la proliferación de restaurantes y la planificación de un parador. Este sector cuenta además con facilidades suficientes

de electricidad y de acueducto con capacidad suficiente para proveer los servicios necesarios para el desarrollo de esta área.

La Constitución de Puerto Rico en su artículo VI sección 19 y en su parte pertinente establece: "Será política pública del Estado Libre Asociado la más eficaz conservación de sus recursos naturales, así como el mayor desarrollo y aprovechamiento de los mismos para el beneficio general de la comunidad..."

Tal y como queda expresado en la Constitución, la política pública del estado requiere que se conserven los recursos naturales pero tomando en consideración su desarrollo y aprovechamiento para el beneficio general de la comunidad. En el caso del Municipio de Naguabo y en especial de la Playa Húcares, resulta ser el desarrollo turístico lo que brindará el mejor aprovechamiento y beneficio a la comunidad especialmente del Barrio Húcares y Santiago y Lima.

Así mismo nuestra Constitución en su artículo II sección 9 y en su parte pertinente establece: "No se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley".

EL Plan de Uso de Terrenos (PUT) tal y como se ha presentado es una limitación al uso de los terrenos y constituye una incautación de los mismos. Esto, pues luego de haber creado una expectativa real en cuanto al valor de los suelos, terrenos y propiedades, este plan varía sin justificación todo lo establecido en los documentos previos a este plan. Esta desvalorización además de lo ya dicho, va contra el desarrollo económico de toda la región este de Puerto Rico y muy especialmente en contra del desarrollo justo y económico de Naguabo y de los

HBCV

barrios Húcares y Santiago y Lima. Áreas que poseen no solo la infraestructura sino también terrenos aptos para el desarrollo turístico.

En Conclusión y en consideración a todo lo anteriormente expuesto presento mi oposición al Plan de Uso de Terrenos y a su Memorial de diciembre de 2014.

Respetuosamente sometido

En San Juan, Puerto Rico hoy 23 de febrero de 2015



Hernán G. Chico Fuentes  
PO Box 362902  
San Juan, PR 00936-2902  
Tel. (787) 397-2005