

# OFFICE PARK, INC.

1 Calle 65 Inf. Norte, Suite 2  
Lajas, Puerto Rico 00667  
Tel: 787-808-2000 Fax: 787-808-2002

## MEMORIAL EXPLICATIVO

### Proyecto LEGAL PLAZA

Office Park, Inc. propietaria del proyecto Legal Plaza presenta ante la Honorable Junta de Planificación esta oposición al Plan de Usos de Terrenos, Documentos y Planos según propuestos y circulados durante el mes de Febrero de 2015. Nuestra oposición esta basada en la clasificación de Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico Paisaje, SREP-E (**Color Oliva-Verde Claro**); y la clasificación de Conservación de Recursos que se le ha presentado a nuestra finca.

Nuestra argumentación esta basada en varios puntos:

- 
1. La finca inicialmente de aprox 6 cuerdas incluía:
    - a. Un área de Upland de 3.7278 cuerdas
    - b. Otra área de Wetlands de 2.0464 cuerdas.Estas dos áreas estaban juntas entre si
  2. Estos terrenos estaban zonificados como R-0 en el plano de zonificación de Mayagüez de 2007.
  3. El antigua dueño sometió una consulta de ubicación ante la JP  
Consulta # 1991-29-1636-JPU
  4. Luego de varios tramites procesales el COE solicito que se hiciera una mitigación en el área, además otras agencias, JCA y DRN emitieron sus comentarios
  5. El COE aprobó finalmente la mitigación en junio del 2012. Luego se realizaron los trabajos requeridos, se segrego la parcela de wetland y se otorgo la escritura de servidumbre a perpetuidad

6. Concurrentemente con los trámites del COE se rediseñó la propuesta original y la planta de piso se cambió, el uso continúa siendo comercial.
7. El proyecto de Legal Plaza no es un proyecto aislado, tres de sus cuatro colindancias tienen estructura comerciales o institucional (Centro Judicial de Mayagüez).
8. El proyecto tiene en la actualidad un permiso de construcción vigente, ya se han realizado obras de pluviales, relleno y sobrecarga.
9. El estudio de suelos indico que había que instalar una sobrecarga de terreno en el sitio para consolidar los suelos blandos, lo cual ya esta hecho; se espera por la consolidación adecuada.

=====

**I. TITULARIDAD:**

Office Park, Inc. (OPI) adquirió, en el año 1999, mediante compraventa a General Conference of Seventh Day Adventists (GCSDA) una propiedad de 5.7843 cuerdas localizada en la Carr. # 2 km. 156.5 Ave. Hiram Cabassa en Mayagüez, Puerto Rico. *(Exhibit 1)*

**II. DESCRIPCION DE LA FINCA:**

La finca de 5.7843 cuerdas adquirida por OPI está dividida en 2 áreas *(Exhibit 2)*.

- Área de Wetland de aproximadamente de 8,082.76 metros cuadrados (2.0464 cds)
- Área Upland de 14,652.04 metros cuadrados (3.7278 cds).

**III. DETERMINACION JURISDICCION DEL CUERPO DE INGENIEROS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (COE)**

OPI solicitó al Cuerpo de Ingenieros (COE) una Determinación de Jurisdicción para delimitar el área de humedal que formaba parte de la finca de 5.7843 cuerdas. El COE aprobó la Determinación de Jurisdicción en el año 2002. *(Exhibit 3)*.

El área delimitada por el COE tiene una cabida superficial aproximada de 2.0464 cuerdas equivalentes a 8,082.76 metros cuadrados. La cual debe tener una calificación de Conservación de recursos pues es un Suelo Especialmente Protegido.

La parte Upland, las restantes 3.7278 cuerdas equivalentes a 14,652.04 metros cuadrados donde se ha presentado y se han obtenido los correspondientes permisos de ARPE y de la Junta de Planificación de Puerto Rico se encuentran en un distrito de calificación Comercial. -2 / Comercial Central Intermedio o CO- 2 según el PUT.

#### **IV. APROBACION PERMISO DE MITIGACION POR EL COE:**

El 20 de junio de 2012 el COE aprobó el Permiso de Mitigación de la Finca. (*Exhibit 4*) y el plano sometido (*Exhibit 5*).

OPI obtuvo un Permiso de Extracción Incidental autorizado por la OGPe, Permiso # 2012-0706445-POA-07940 (*Exhibit 6*) y realizó los trabajos de mitigación autorizados en el permiso.

#### **V. ESCRITURA DE SERVIDUMBRE A PERPETUIDAD:**

Con fecha del 17 de julio de 2014 se otorgó la Escritura de Servidumbre de Conservación a Perpetuidad cumpliendo con los requerimientos del COE para el predio Wetland de 8,082.76 metros cuadrados equivalentes a 2.0464 cds. (*Exhibit 7*).

#### **VI. COMPORTAMIENTO DEL LUGAR:**

La ubicación del predio tiene al:

Norte- Terrenos Sucn. Sánchez Pesante-Wetland

Sur- Avenida Hiram Cabassa y Traingle Dealer

Este- Tribunal de Justicia de Mayagüez

Oeste- Carr. #2, colindando con garage de gasolina y el Centro Comercial Vista Verde.

El comportamiento del lugar es uno comercial (*Exhibit 8*).

## VII. ZONIFICACION MUNICIPIO DE MAYAGUEZ:

Este predio tenía para el año 2007 una zonificación R-O. (*Exhibit 9*), la JP autorizo la construcción con parámetros de C-2. Todas las estructuras circundantes están zonificadas y construidas en distrito CO-2

## VIII. PROYECTO PROPUESTO:

El proyecto propuesto luego de cumplir con la solicitud de 2 prórrogas a la Notificación de Aprobación del Permiso de Construcción en los años 2008 y 2009, finalmente el 22 de septiembre de 2010 levantó el Permiso de Construcción de la 1era Etapa del Edificio de 56,000 p.c. (*Exhibit 11*), permiso vigente.

## IX: PERMISOS/ ENDOSOS AGENCIAS:

### A. Permisos otorgados al GCSDA



GCSDA había obtenido mediante Consulta de Ubicación, caso # 91-29-1636 JPU la aprobación de un proyecto comercial-institucional en la propiedad la cual estaba zonificada R-3. La Hon. Junta además aprobó que se utilizaran los parámetros de diseño de un distrito C-2. (*Exhibit 12*)

Al momento de aprobar la Consulta se encontraba vigente el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación # 4, con vigencia del 16 de septiembre de 1992. "C-2" es la abreviación para un Distrito Comercial Central Intermedio.

Posteriormente GCSDA sometió ante ARPE un Anteproyecto, caso # 97-29-B-347 MPA para cumplir con los requisitos de la Hon. Junta de Planificación y proseguir adelante con su proyecto. El anteproyecto en ARPE fue aprobado en abril de 1997. (*Exhibit 13*)

### B. Permisos gestionados por OPI:

OPI presentó ante ARPE una solicitud de reapertura y prórroga al Anteproyecto aprobado por ARPE y la misma fue aprobada el 14 de agosto de 1998. (*Exhibit 14*)

OPI comenzó a trabajar con la conceptualización del proyecto aprobado y discutió con ARPE el rediseño que se le podía dar al proyecto en cumplimiento con el uso de terreno dado al predio y en armonía con los parámetros de zonificación concedidos, OPI presentó una solicitud de anteproyecto alternativo, caso # 00AA3-00000-06485, el mismo fue aprobado el 30 de noviembre de 2000 y notificado el 10 de enero de 2001.

*(Exhibit 15).*

Posteriormente el 4 de enero de 2002 se solicitó a ARPE mediante solicitud de anteproyecto # 00AA3-00001-06486 una prórroga a la vigencia del anteproyecto alternativo aprobado. La misma fue aprobada por ARPE y notificada el 11 de enero de 2002. *(Exhibit 16)*

Los tramites sobre financiamiento y viabilidad resultaron lentos y resultó necesario solicitarle a ARPE una extensión a la vigencia del anteproyecto alternativo aprobado caso # 00AA3-00002-06486 el mismo fue aprobado el 18 de febrero de 2003 y notificada el 21 de febrero de 2003. *(Exhibit 17)*

OPI al año siguiente solicitó ante ARPE una tercera prórroga, caso # 00AA3-00003-06486 del anteproyecto alternativo aprobado y la misma fue aprobada el 11 de agosto de 2004 y notificada el 16 de agosto de 2004. *(Exhibit 18)*

Una vez completados los planos del proyecto se procedió a solicitar el permiso de construcción que es la etapa operacional subsiguiente al anteproyecto. Así que OPI, presentó la solicitud de Permiso de Construcción para la 1era etapa del proyecto, caso # 05CX3-00000-03526. Esta 1era etapa consistía en movimiento de tierra, estabilización de suelos, sistema de desagües pluviales, entre otros. El 16 de agosto de 2005, ARPE notificó la aprobación condicionada de esta fase. *(Exhibit 19)*

En el año 2006 ARPE notificó una nueva aprobación condicionada a la 1era etapa del proyecto. *(Exhibit 20)*

El 1ro de marzo de 2007, OPI levantó el Permiso de Construcción de la 1era etapa del proyecto propuesto. *(Exhibit 21)*

Es el 9 de marzo de 2007, mediante el Boletín Administrativo Num. OE-2007-08, promulgado por el Secretario de Estado el 12 de marzo de 2007, el Gobernador de



Puerto Rico aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial de Mayagüez en adelante el POT. Con la aprobación del POT, el predio objeto de esta consulta de ubicación # 1991-29-1636 JPU fue rezonificado (recalificado) a un Distrito de Conservación de Recursos Naturales (CRE) con una clasificación de Suelo Especialmente Protegido (SREP).

OPI en agosto de 2007 solicitó una 1era enmienda al Permiso de Construcción otorgado con el propósito de rediseñar el edificio propuesto y convertirlo en 2 edificios; 56,000 p.c. y 134,000 p.c. respectivamente además radicó la 1era etapa del proyecto consistente en el movimiento de tierra, estabilización de suelos, etc. del edificio de 56,000 p.c. Caso # 05CX3-00001-03526 aprobada el 18 de septiembre de 2007. (*Exhibit 22*)

OPI posteriormente solicitó 2 prórrogas a la Notificación de Aprobación del Permiso de Construcción en los años 2008 y 2009 y el 22 de septiembre de 2010 levantó el Permiso de Construcción de la 1era Etapa del Edificio de 56,000 p.c. (*Exhibit 23*)

El proyecto cuenta con el endoso de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Autoridad de Energía Eléctrica, Junta de Calidad Ambiental y el Municipio Autónomo de Mayagüez, entre otros. (*Exhibit 24*)

## X. PROPUESTA PUT

Los terrenos no tienen valor ecológico toda vez que son terrenos Upland según determinó el COE. En el lugar hay unos proyectos de construcción aprobados vigentes.

La clasificación de los suelos específicamente protegidos debe permanecer para la parcela Norte (Wetland) aprobada por el COE.

En la finca existen 2 parcelas:

### A. Clasificación:

1. La parcela Norte – denominada por el COE como Wetland. Esta parcela tiene una clasificación de acuerdo al PUT de SREP-E (suelo rústico especialmente protegido- ecológico) esa clasificación es adecuada para la parcela norte de Wetland.

2. La parcela Sur denominada Upland debe ser clasificada como suelo urbano. Toda vez que el comportamiento del lugar, topografía y los proyectos en construcción vigentes lo indican.

**B. Calificación:**

1. La calificación propuesta en el PUT-CRE (marcada en verde) es apropiada para la parcela Norte (Wetland).

2. La parcela Sur – denominada Upland- debe ser calificada comercial de acuerdo con los permisos aprobados y el comportamiento del lugar. Favor de referirse al plano de calificación de suelos, donde las otras tres esquinas de esa intersección están calificadas como comercial y en el lado este la marcada Upland “Uso público” en gris, que tiene construido el edificio del Tribunal de Justicia.

Respetuosamente solicitamos a la Honorable Junta de Planificación se califique de comercial la parcela Sur- denominada Upland.



**XI. ESTADO ACTUAL DEL TERRENO:**

En el el predio se han realizado movimientos de tierra para acondicionar el terreno, se instalaron drenajes pluviales y se completaron los trabajos de mitigación autorizados por el COE. (*Exhibit 25*)

**XII. SUPLICA:**

En este caso la JP a través del mecanismo del PUT esta reclasificando a SREP-E y CRE los terrenos de OPI sin considerar, su calificación de uso o construcción según aprobadas por los diferentes permisos de la Junta, ARPE y OGPe , derechos adquiridos, la inversión en diseños, permisos, movimientos de tierra, construcción de alcantarillados pluviales y sobrecarga para consolidar los suelos.

Es importante tomar en cuenta que en nuestro ordenamiento se reconocen los derechos adquiridos, conforme a lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo. No se puede prohibir el uso de terrenos cuando se cumplen los siguientes requisitos:

1. Que se haya expedido un permiso de construcción por un funcionario autorizado,
2. que la persona haya actuado en base al mismo,
3. que haya incurrido en gastos sustanciales.

De la documentación sometida en este caso se puede probar:

1. Que hay un sinnúmero de permisos de agencias y construcción aprobados por muchos funcionarios públicos autorizados.
2. Que OPI ha actuado en base a los permisos aprobados.
3. Que OPI ha incurrido en grandes gastos para el desarrollo del proyecto. Que el mismo está al menos en un 30% de construcción con sus alcantarillas pluviales, relleno y sobrecarga de suelos.

Por todo lo anteriormente expuesto respetuosamente solicitamos a la Hon. Junta de Planificación de Puerto Rico.

1. Mantenga le Clasificación SREP-E y calificación CRE de la parcela Norte de la finca. Esta parcela ya fue segregada, se otorgo la escritura cediendo a perpetuidad para uso de conservación e inscrita en el registro de la propiedad
2. Autorice el cambio de Clasificación a SU en la parcela SUR y califique el predio de aproximadamente 3. 7278 cuerdas en un distrito Comercial para continuar la construcción de acuerdo a los permisos vigentes

Respetuosamente sometido,

OFFICE PARK, INC.  
Proponente



Edison Lluch  
Presidente