

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Oficina del Gobernador  
Junta de Planificación

26 de febrero de 2008

Novena Extensión a la  
Consulta Número 2005-63-0451-JPU-MA

RESOLUCIÓN

Industrial Equipment Repair, por conducto del ingeniero Wilfredo Walters, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de la Junta de Planificación, en adelante la Junta, la Consulta Número 2005-63-0451-JPU-MA, para la ubicación de un proyecto industrial, en una finca con cabida de 40.5932 cuerdas, en el Barrio Canas del Municipio Autónomo de Ponce.

Para considerar los planteamientos y prueba de las partes interesadas en la consulta que nos ocupa, se celebró una vista pública el día 5 de junio de 2007, a las 10:00 a.m., en el Salón de la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Ponce.

La Junta mediante la Resolución del 5 de julio de 2007, notificada el 15 de agosto de 2007, aceptó como interventores al Lcdo. Daniel Martínez Avilés en representación de Integrated Management, Inc., en adelante Integrated y al Lcdo. Rafael Toro Ramírez, en representación del Comité por un Ponce Seguro y Saludable (en adelante Comité).

El 19 de septiembre de 2007, la Junta aprobó la consulta, mediante Resolución notificada el 10 de octubre de 2007.

El 29 de octubre de 2007, el Sr. Ramón Cordero, presentó Moción de Reconsideración, en representación de Cumbres de Ponce, Inc. (en adelante, Cumbres).

El 30 de octubre de 2007, el Lcdo. Martínez, en representación del interventor Integrated, presentó Solicitud de Reconsideración.

También el 30 de octubre de 2007, el Lcdo. Toro, en representación del interventor Comité, presentó Solicitud de Reconsideración.

La Junta mediante Resolución del 7 de noviembre de 2007, notificada el 13 de noviembre de 2007, acogió las solicitudes de reconsideración y decretó un suspenso por quince (15) días improrrogables para que la parte proponente se expresara con relación a dichas solicitudes.

La Junta mediante Resolución del 18 de enero de 2008, notificada el 25 de enero de 2008, se autoprorrogó por un término de treinta (30) días adicionales.

A continuación recogemos las alegaciones hechas por los interventores, de las cuales reaccionó la parte proponente y las cuales discutiremos más adelante. Ello, según los siguientes escritos examinados:

1. Moción de Réplica a la Moción de Reconsideración, del 6 de diciembre de 2007, de la parte proponente.
2. Moción de Réplica a la Moción de Reconsideración, del 6 de diciembre de 2007, de la parte proponente.
3. Moción en Torno a Réplica a Solicitud de Reconsideración, del 17 de diciembre de 2007, del Lcdo. Toro.
4. Moción sobre Escrito de la Parte Proponente, del 3 de enero de 2008, del Lcdo. Toro.
5. Moción para que se Tengan Por No Presentados Escritos por la Parte Peticionaria, del 9 de enero de 2008, del Lcdo. Martínez.
6. Moción de Réplica a la Moción para que se Tengan Por No Presentados Escritos de la Parte Peticionaria, del 23 de enero de 2008, de la parte proponente.



7. Oposición a Moción de Réplica a la Moción de Reconsideración, del 23 de enero de 2008, del señor Cordero.
8. Dúplica del 31 de enero de 2008, del Lcdo. Toro.
9. Moción de Réplica a la Moción sobre Escrito de la Parte Proponente, del 11 de febrero de 2008, de la parte proponente.
10. Moción de Réplica a la Dúplica, del 15 de febrero de 2008, de la parte proponente.
11. Moción Informativa del 20 de febrero de 2008, de la parte proponente.

El Lcdo. Martínez en sus Mociones alega que no se ha presentado el estudio de viabilidad económica que entiende necesario y que no es un mercado que vaya a crecer. Alega que se deben tener por no presentadas las Mociones de la parte proponente que no le fueron notificadas, una depositada en el correo el 14 de diciembre de 2007 y la Moción de Réplica al Comité.

El señor Cordero alega en sus Mociones que el Camino Real (acceso propuesto), no forma parte del terreno del Vertedero Municipal. Que dicho Camino es el único acceso a su finca y que se debe señalar una vista para dilucidar ese asunto y traer prueba de los linderos.

Alega tener una copia (que no incluyó en su escrito) de una Resolución expedida por la Oficina de Permisos del Municipio de Ponce de 9 de mayo (no dice año) en el caso PLR 2007-0001-07-0005791) en la que se aprobó una solicitud de rectificación de cabida de la finca en la que ubica el proyecto bajo análisis. Que en el plano sometido con dicha solicitud se establece que la colindancia norte es con el Vertedero Municipal de Ponce y que la Resolución aprobatoria de la Junta, indica al norte el Camino Real.

Alega que solicitó reconsideración (sin incluir copia de la misma) al Municipio de Ponce, dado que no se le notificó de la mensura que dio base a la rectificación.

Alega que en la reunión habida con la parte proponente, le señaló que el Camino Real no está ubicado dentro del terreno del Vertedero, propiedad del Municipio de Ponce, sino que es la colindancia sur.

Hace referencia a una información obtenida en el Registro de la Propiedad de Ponce, de la venta del Vertedero al Municipio, una vez segregado de la finca propiedad de Cumbres (Escritura Núm. 3 del 5 de marzo de 1976).

Que no suministra copia de dicha Escritura dado que notario autorizante falleció y su protocolo no ha sido enviado al Archivo Notarial. Que una vez tenga una copia de la misma la hará llegar a la Junta. Insiste en la celebración de una vista para aclarar los lindes, dado que el proponente incluye terrenos que no le pertenecen y son el acceso a la finca de Cumbres y a una vía pública.

De ordinario, todo lo mencionado desde la reconsideración solicitada al Municipio de Ponce, hasta la información que obtuvo en el Registro de la Propiedad, debe tenerse por no puesta, dado que la Moción de Oposición (citada) que la incluye no fue notificada al Lcdo. Martínez, representante legal de un interventor reconocido. No obstante, aunque se tuviesen por puestas, son asuntos que salen de la jurisdicción de la Junta.

El Lcdo. Toro, en sus Mociones alega que no se ha cumplido con los estudios de: tránsito (dado lo estrecho de la Calle de la Comunidad de la Cotorra y donde juegan niños); ruido (ni de vibración); ambiental; de viabilidad económica; justicia ambiental (por su ubicación en una comunidad pobre).

Alega también que el proyecto no cumple con el Plan Territorial de Ponce (PT), en su Reglamento de Ordenación (RO),<sup>1</sup> que prohíbe la construcción de las estructuras propuestas y sólo permite la construcción de un almacén industrial.

Que no se ha cumplido con las disposiciones reglamentarias del RO de Ponce, del Reglamento de Planificación Núm. 24 (Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades) y del "Convenio de Transferencia de Competencias de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos por el Gobierno Central del Estado Libre Asociado de Puerto Rico al Municipio de Ponce" del 25 de

<sup>1</sup> Vale anotar que al 28 de diciembre de 2003, se aprobó la Revisión Integral a ese PT, bajo cuya reglamentación la Junta aprobó la consulta y se discutirá más adelante.



noviembre de 1992 (el Convenio), para las propuestas cuyas facultades están retenidas por la Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos.

Añade que: los terrenos son deslizables, según el U.S. Soil Conservation Survey; que no se explicó qué eran los conductores eléctricos, en el formulario JP-31 se indica un sistema criogénico para pulverizar gomas y en la vista pública se habló de un sistema a temperatura ambiente.

El lcto. Toro, alegó en su Moción del 17 de diciembre de 2007, que la parte proponente no ha sometido evidencia para contradecir la intromisión en la propiedad de Cumbres.

En sus escritos del 31 de enero de 2008, alega que no fue notificado de uno de los escritos de la parte proponente (de 2 páginas) presentado el 6 de diciembre de 2007.

De partida, respecto a la falta de notificación a interventores y opositores, por la parte proponente, a la Junta le convence la evidencia sometida por el proponente del pago de franqueo postal, de la correspondencia depositada en el correo el 14 de diciembre de 2007, dado que esos escritos aunque están fechados al 6 de diciembre de 2007, se reciben en la Unidad de Radicaciones el 11 de diciembre de 2007 y se depositaron en el correo el 14 de diciembre de 2007. A su vez, los que reclamaron falta de notificación no se pronunciaron más luego de esta evidencia sometida.

Ciertamente estamos ante una parte proponente que acude en estos escritos por derecho propio. Aunque se reconoce que en ocasiones la parte proponente no cumplió con los términos impuestos de forma estricta, hay que entender que los mismos no son de carácter jurisdiccional. Además, es ampliamente reconocido por los Tribunales la flexibilidad del proceso administrativo. Incluso, la parte proponente evidenció nuevo envío por correo certificado.

Las alegaciones que inciden sobre un alegado problema de naturaleza registral, para determinar linderos, sale del alcance de la jurisdicción de la Junta y deben ser atendidas en otro foro.

La parte proponente en su reacción, sólo hace referencia a que en la reunión habida con el opositor Cumbres éste se comprometió a preparar un estudio de título. Que el mismo se preparó y no le han dado copia y que de los récords de la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) no se desprende servidumbre de paso alguna y que está dispuesta a arreglar el asunto registralmente.

Lo correcto es que la Junta actuó conforme a la Escritura que obra en el expediente, con los linderos allí señalados y hasta que eso no cambie por efecto del resultado de cualquier deslinde, está atada por el documento fehaciente con el que cuenta.

Con relación a la alegación de los interventores que no se preparó un estudio de viabilidad económica, lo cierto es que el mismo no es una exigencia reglamentaria. La Administración de Desperdicios Sólidos (ADS), en la carta del 16 de noviembre de 2005, indicó que no objeta la propuesta. Dicha agencia es la encargada de velar por el cumplimiento con la implantación de iniciativas para la reducción, reuso y reciclaje de los residuos sólidos y las compañías le rinden cuentas respecto a la disposición final y reuso, en este caso de neumáticos. Es decir, es la agencia con peritaje para dar un visto bueno especializado respecto a nuevas propuestas y su viabilidad, si se quiere. Incluso, la parte proponente en su escrito del 15 de febrero de 2008, señaló lo siguiente en la página 4: "los estudios y los documentos que viabilizan nuestro proyecto fueron evaluados por la División de Mercadeo de la Administración de Desperdicios Sólidos (en adelante la ADS) y una vez los mismos fueron evaluados por la ADS, fue que entonces recibimos nuestra carta de endoso de la **agencia proponente, (entiéndase la ADS),** para de ahí en adelante continuar con el resto de trámite[sic] de permisología y preparación de demás documentos requeridos por las agencias."

En cuanto a las alegaciones de que no se han hecho estudios ambientales, de ruido (ni de vibración) ni de justicia ambiental, es de rigor señalar que la Junta de Calidad Ambiental (JCA), en su carta del 5 de marzo de 2007, indicó haber evaluado el documento ambiental sometido (Evaluación Ambiental), DN 07-0076 (ADS) y entiende que al presentar el mismo se cumplió con la Ley Sobre Política Pública Ambiental (Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de



2004, según enmendada). Además, hizo una serie de recomendaciones con las que deberá cumplir la parte proponente, entre las cuales se encuentra el consultar al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), para coordinar las obras de control de impacto a la Quebrada del Agua (al oeste del proyecto).

La JCA es la agencia con el peritaje en protección del ambiente, en los aspectos de ruido, polvo fugitivo etc.

Ante las alegaciones de no cumplimiento con el RO de Ponce y tener que recurrir a variaciones, lo cierto es que este proyecto es viable bajo el RO de Ponce, sin tener que recurrir al alegado concepto de variaciones. Veamos.

A tenor con los Artículos 13.004 y 13.012 de la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 LPRA, Secs. 4602 y 4610, una vez un municipio cuenta con un Plan Territorial, pueden transferírsele, a su solicitud, ciertas facultades de ordenación territorial.

Bajo la Jerarquía V del Convenio vigente, no está delegado al Municipio Autónomo de Ponce expresamente el tipo de proyecto que nos ocupa, por ser uno de carácter regional, por lo que procede su evaluación por la Junta.

El Municipio de Ponce cuenta con un Plan Territorial y se le ha delegado, mediante Convenio, la Jerarquía V de ordenación territorial. Por el carácter regional del uso propuesto, el Municipio de Ponce carece de jurisdicción para entender en la consulta de ubicación de autos. Como cuestión de hecho, el Municipio de Ponce elevó la petición de consulta de ubicación de referencia ante la consideración de la Junta, reconociendo así la facultad de ésta para resolver la misma.

El Artículo 13.005 de la Ley Núm. 81, supra, 21 LPRA, Sec. 4603 y la Sección 7.01 del Reglamento de Planificación Núm. 24, disponen que una vez entra en vigor un Plan Territorial, toda decisión sobre el uso del suelo se hará de conformidad con el mismo. En consecuencia, el cuerpo reglamentario aplicable a la consulta de ubicación de referencia es el RO del Municipio Autónomo de Ponce.

El predio objeto de la consulta de ubicación de referencia ostenta una calificación de Suelo Rústico Común 4 (SRC.4) y una calificación de Suelo Rústico Común (SRC). El RO del PT de Ponce, con vigencia del 28 de diciembre de 2003, en el Capítulo 32, Inciso 32.2, establece los usos en el Distrito SRC.4 (Suelo Rústico Común.4) en SRC. El uso propuesto no está entre los usos establecidos de forma ministerial.

El Capítulo 18 del RO dispone lo relativo al DI.2 (Desarrollo Industrial 2) en Suelo Urbano. El Inciso 18.1 establece el propósito, que se remite a permitir actividades de industria liviana y pesada en sectores específicos del Municipio.

El Inciso 18.2, entre los usos permitidos dispone la construcción de edificios industriales y de manufactura, bajo condiciones especiales.

El Inciso 18.3 recoge las condiciones especiales para los edificios citados. Se refiere a que si colinda con un sector no industrial existente, se proveerá una zona de amortiguamiento con un ancho no menor de 10 metros, que deberá ser sembrada para mitigar los efectos de ruidos y olores, así como para bloquear la vista hacia la construcción industrial.

El proyecto industrial que nos ocupa, colindante con el Vertedero Municipal y la Comunidad La Cotorra, proveerá medidas de mitigación por medio de un "buffer zone". Para ello, traspasará al DRNA una parcela de 18.73 cuerdas para propósitos de conservación. A su vez, solicitan parámetros del distrito DI.2, al igual que el Vertedero Municipal.

La Ley Núm. 81, supra, dispone en el Artículo 13.005 la siguiente definición de SRC, a saber:

"(a) Suelo rústico común: Es aquel no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial debido, entre otros, a que el suelo urbano o urbanizable clasificado por el Plan es suficiente para acomodar el desarrollo urbano esperado."



El Artículo 13.003 de la Ley Núm. 81, supra, dispone que:

“(ee) ‘Suelo Rústico’, significará una clasificación del terreno en el Plan Territorial y estará constituido por los terrenos que el Plan Territorial considere que deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador por razón, entre otros, 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 necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho (8) años. Esta clasificación del suelo incluirá las categorías de suelo rústico común y suelo rústico especialmente protegido.”

Reconocemos que el procedimiento de consulta de ubicación, no es el mecanismo para convertir terrenos clasificados en la categoría de suelo rústico común a suelo urbano. No obstante, la Junta en esta consulta no está aprobando cambio de calificación alguno, sino dando parámetros de un DI.2.

La Junta reconoce que el DI.2 es una calificación urbana, pero ha interpretado que este tipo de proyecto no urbaniza el área. Incluso, es un tipo de actividad que por su naturaleza (ruidos, polvo, emisiones de gases, etc.), no debe considerarse en áreas urbanas o urbanizadas. Por tal razón, para propósitos de construcción se le están dando dichos parámetros.

Ante la ubicación propuesta colindante con un Vertedero, teniendo los vistos buenos del Municipio, ACT, del Departamento de Agricultura (DA), DRNA y de la JCA (tomando en cuenta que el predio es parte de una finca mayor de 40.5932 cuerdas), la Junta consideró viable este proyecto industrial, bajo parámetros de un DI.2. Considerando para esta viabilidad, que el proyecto posee la infraestructura necesaria, cumpliendo estrictamente con los comentarios de las agencias especializadas, más habiendo cumplido con el trámite ambiental.

En cuanto a la alegación de terrenos deslizables, debe señalarse que el DA recomendó no objetar la propuesta, en su carta del 31 de mayo de 2007, donde analiza la asociación de cinco series de suelos, presentes en la finca, todos con baja capacidad de retención de humedad.

Así también, el DRNA, señaló su no objeción, en la carta del 14 de mayo de 2007, luego de recibir la Evaluación Ambiental (EA) preparada. En dicha carta incluye sus recomendaciones, entre lo que incluye y citamos:

“1:1. Para cumplir con esta Reglamentación deberá traspasar al DRNA la parcela de 18.73 cuerdas localizada al oeste del área a impactarse para propósitos de conservación. Esta parcela está destinada para mitigación en el plano de segregación que sometiera el proponente al DRNA con su carta del 23 de marzo de 2007. Esta aportación de \$25,000 como medida de mitigación económica, será depositada en el Fondo para la Adquisición y Conservación de Terrenos de Puerto Rico.

Deberá presentar la escritura de cesión y traspaso del área dedicada a uso público conforme al plano preparado por el Ing. Wilfredo Walters con Lic. Núm. 68467.

Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 6916 (Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre). Se le apercibe que la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada y su reglamento, prohíben la extracción, excavación, remoción y dragado de material de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente del Departamento.

Deberá obtener la aprobación de un Permiso para el Control de Erosión y Sedimentación, o cualquier otro permiso que requiera la Junta de Calidad Ambiental.”



No hay advertencia sobre terrenos deslizables. Si lo anterior no fuera suficiente, la parte proponente, ofreció en su escrito del 15 de febrero de 2008, la opinión de un geólogo y citamos:

"21. con relación a los desprendimientos queremos hacer constar de que la probabilidad de que en un lugar dado o específico puedan ocurrir, deslizamiento, derrumbe, alud de fango, desprendimiento o cualquier manifestación de estos tipos de movimiento de tierra natural no está comprendido con evidencias y sí con condiciones. Según nuestro Geólogo de la Compañía Sondeos, Geo. Andrés Marrero Negrón, "este NO es un terreno que pueda reunir condiciones dadas para que ocurran estos movimientos: además de que las evidencias surgen después de haber ocurrido.

Estas condiciones se pueden enumerar en la siguiente forma;

1. Diferencia de estratos de suelo o formación y ecológica
2. Sistema de drenajes pluvial no adecuados o de pobre capacidad.
3. Ángulo de reposo de los cortes o taludes según el tipo de terreno.
4. Construcción de facilidades que contribuyen a aumentar el agua en el subsuelo.
5. Temblores de tierra.

Concluye el geólogo diciendo: En el caso de los terrenos que se visitaron en Ponce. Entiendo que no existe diferenciación de estratos. El material es una caliza bastante pura tipo tizacia y no contiene lentes de arcilla que podrían perturbar su estabilidad.

Además, el corte y relleno que se propone realizar cumple con un ángulo de reposo seguro para este tipo de terreno incluyendo la construcción de cunetones y drenajes pluvial para el control de la escorrentía. Cualquier talud o corte debe de estar asegurado con los mejores obras de Ingeniería."

Con relación a las alegaciones de que no se explicó qué eran los conductores (alambres) eléctricos. No le asiste razón al interventor, dado que ello aparece explicado en el Resumen de Memorial Explicativo, que obra en el expediente de la Junta.

Así también, respecto a descartar el sistema criogénico, ello aparece explicado en el escrito de la parte proponente del 15 de febrero de 2008. Se escogió otro sistema más seguro que el criogénico y ello fue debidamente evaluado por la ADS y la JCA.

Sobre la alegación de que no se preparó un estudio de tránsito, vale anotar que:

La ACT, en carta fechada al 27 de septiembre de 2005, señaló que debía prepararse un estudio de acceso o de tránsito (como le llama en la segunda página de la carta) para la evaluación final. Así también, indica que el proyecto estará sujeto al pago de una aportación, por concepto de exacción por impacto.

En la vista pública, se señaló que se había preparado un Estudio de Acceso por el Ing. Walters. No obstante, el mismo no obra en el expediente. Es necesario que este Estudio sea evaluado por la ACT para sus comentarios finales.

Es decir, no tenemos una objeción de la ACT, sino unos requerimientos con los que deberá cumplir el proponente, en la etapa operacional ante ARPE.

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, declara sin lugar las reconsideraciones de las partes opositoras e interventoras y se reafirma en el acuerdo aprobatorio.

**DISPONIÉNDOSE** que si cualquier parte afectada no está de acuerdo con lo aquí resuelto, puede entablar solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de esta resolución. Si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución, es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. La Revisión Judicial ante el Tribunal de Apelaciones se realizará en virtud de lo dispuesto en la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 L.P.R.A. §2172.



La competencia sobre el recurso de revisión será del Circuito Regional correspondiente al lugar donde se planea, se esté llevando a cabo, o se haya llevado a cabo la actividad o incidente que hubiera dado lugar a la controversia. Si la actividad o incidente se está llevando o se llevará a cabo, o hubiese ocurrido en más de una región judicial, se podrá presentar el recurso de revisión en cualquiera de los Circuitos correspondientes a tales regiones.

**NOTIFÍQUESE:** A las partes cuyos nombres se mencionan a continuación a sus respectivas direcciones de récord: Lcdo. Daniel Martínez Avilés, en representación de Integrated Management Inc., Lcdo. Rafael Toro Ramírez y Sr. Ramón Cordero, 1111 Ave. Jesús T. Piñero San Juan PR 00920-5605; Rafael Toro Ramírez, en representación del Comité por un Ponce Seguro y Saludable, RR-02 Box 5903 Toa Alta PR 00953; Wilfredo Walters de la firma de Intec Recycling PR, en representación de Industrial Equipment Repair, PO Box 7749 Ponce 00733; Municipio de Ponce, PO Box 331709 Ponce PR 00733; Sucesión Serrallés, PO Box 360 Mercedita PR 00715; Lcda. Judith Oquendo, PO Box 9065262 San Juan PR 00906. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

Ángel D. Rodríguez  
Presidente

**CERTIFICO:** Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y sello oficial de esta Junta, a todas las personas mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **27 FEB 2008**

Carmen Torres Meléndez  
Secretaria



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION