

28 de septiembre de 2020

Consulta Número 2020-11-JGT-0048

RESOLUCIÓN

La Compañía de Fomento Industrial, amparándose en la reglamentación vigente, presentó a la consideración de esta Junta de Planificación, la consulta número 2020-11-JGT-0048 consistente en una transacción para segregación y venta de un solar, localizado en la Carr. PR 694, Solar 8, Barrio Higuillar del Municipio de Dorado.

En consideración de la información obrante en el expediente sometida por la parte proponente, de la información obtenida por la Junta de sus documentos de referencia, tales como, pero sin limitarse a éstos: mapas topográficos, mapas de zonificación, mapas de zonas susceptibles a inundaciones, estudio de suelos del Servicio de Conservación de Suelos Federal, fotografías aéreas, nuestro Sistema de Información Geográfica y el Portal MiPR, esta Junta de Planificación llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. La Compañía de Fomento Industrial, a través del expediente digital y amparándose en la reglamentación vigente, sometió, a la consideración de esta Junta de Planificación, la consulta número 2020-11-JGT-0048 consistente en la transacción para segregación y venta de terrenos propiedad de la Compañía de Fomento Industrial, localizados en la Carr. PR 694, Solar 8, Barrio Higuillar del Municipio de Dorado, con número de catastro 059-000-002-02 (parte).
2. El predio de terreno pertenece a la Compañía de Fomento Industrial, identificado en los planos presentados como el Lote 8 del L-439-0-97-00, que ubica dentro del Parque Industrial Higuillar, con una cabida superficial de 72,434.6521 metros cuadrados equivalentes a 18.4294 cuerdas. La porción del solar propuesto para segregación está calificada Industrial Liviano (I-L), según el Mapa de Calificación del Municipio de Dorado, equivalente a un Industrial (I), según el Reglamento Conjunto con vigencia del 7 de junio de 2019. La parcela en su totalidad ubica en las hojas 51, 52, 55 y 56 del Mapa de Calificación de Suelos de Dorado y tiene tres calificaciones, Industrial (I-L), Bosque (BQ) y Ruta esencial (RE)
3. El Sr. Aldo L. Rodriguez, Oficial Principal de Bienes Raíces de la Compañía de Fomento Industrial firmó el memorial explicativo autorizando la referida transacción.
4. Del Estudio de Título con fecha del 23 de octubre de 2018, realizado por la compañía JMR TITLE, INC. se desprende que la finca principal objeto de esta transacción tiene cabida de 687,015.0642 metros cuadrados.
5. Se presentó certificación firmada por el Sr. Gabriel Maldonado González, Secretario Corporativo de la Compañía de Fomento Industrial, con fecha del 14 agosto de 2020 indicando que el 25 de junio de 2020, mediante Resolución 2020-025, la Junta de Directores de la referida agencia, autorizó la segregación y venta del propuesto solar.
6. La parte proponente solicitó método alternativo ya que tuvo dificultad en obtener la totalidad de la información requerida sobre los colindantes, según la reglamentación vigente.
7. El Terreno objeto de esta consulta se ilustra en el Plano de Mensura revisado a la fecha del 14 de noviembre de 2018, certificado por el Agrimensor Licenciado Rodolfo Rivera Ruiz, con número de Licencia 23,692.
8. Se identifica el nuevo solar de la siguiente manera:

Solar 8 Rústica: Predio de terreno identificado como el Lote 8 del Parque Higuillar, L439-0-97-00, localizado en la Carretera estatal Núm. PR-694, km. 2.2, Barrio Higuillar del término Municipal de Dorado PR, con una cabida de setenta y dos mil cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados con seis mil quinientos veintiún diezmilésimas de otro metro cuatro (72,434.6521 MC) equivalentes a dieciocho cuerdas con cuatro mil doscientos noventa y cuatro diezmilésimas de otra cuerdas. (18.4294 cdas.).

En lindes por el **Norte** en alineación de veinticinco punto cuatrocientos veinticuatro metros lineales (25.424 m.) y dos arcos de doscientos treinta y tres punto trescientos veinte metros (233.320m.) y ochenta punto cuatrocientos noventa y dos metros (80.492 M) con la Calle de Acceso; por el **Sur** con un arco de treinta y nueve punto setecientos ochenta y un metro (39.781 m.) y cinco alineaciones que suman trescientos ocho punto ochocientos treinta y ocho metros lineales. (308.838 m.) con la Carretera Estatal PR-694 y la Charca de Retención del Parque Industrial; por el **Este**, en dos alineaciones que suman doscientos veintidós punto cero cuarenta y tres metros lineales (222.043m) con el Lote 9-10 y con la Charca de Retención del Parque Industrial; y por el **Oeste**, en una alineación de doscientos veintiocho punto doscientos noventa y tres metros lineales (228.293m.) con el Lote 7 del Parque Industrial.

9. Está afectado por una servidumbre de paso a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados que discurre de Oeste a Este al Sur del lote para el Superacueductos y ocupa un área de quinientos setenta y tres metros cuadrados con cuatro mil seiscientos sesenta y seis diezmilésimas de otro metro cuadrado (573.4666 m.c.) y por servidumbre para canal pluvial en tierra que discurre a lo largo de su colindancia Sur de Oeste a Este.
10. De acuerdo al Portal MiPR de la Junta de Planificación, la parcela objeto de esta transacción se encuentra fuera de zona susceptible a inundaciones (x) en un según Hoja FIRM #72000C0320J del 18 de noviembre de 2009 y según los Advisory Maps del 2018.

En armonía con las anteriores determinaciones de hechos, se llega a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

La Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en el Artículo 21, autoriza, expresamente a la Junta a considerar toda mejora pública, excepto aquellas de las cuales están exentas las agencias públicas y las delegadas en la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) mediante resolución expresa de la Junta. La transacción bajo consideración no está exenta ni delegada en la OGPe, por lo que compete a la Junta considerar la misma.

La consulta de transacción se presentó al amparo de lo establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios con vigencia del 7 de junio de 2019, en adelante Reglamento Conjunto. La misma constituye una mejora pública la cual se define como toda mejora permanente, toda nueva construcción, ampliación o reconstrucción (sin incluir reparación) de obra pública autorizada, pagada, supervisada, dirigida, emprendida o controlada por cualquier organismo gubernamental, incluyendo, entre otras, toda adquisición, venta, permuta, cesión, arrendamiento o cambio en el uso de propiedades por cualquier funcionario y organismo y las llevadas a cabo mediante contratos de obra con entidades privadas. Por ser la propuesta una mejora pública de transacción de terrenos, compete ser considerada por la Junta de Planificación mediante el mecanismo de consulta de transacción.

ACUERDO

Esta consulta de transacción ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigente.

Del examen y análisis hecho se desprende que la propuesta es aceptable condicionada a que se cumpla con todos los requerimientos de Ley aplicables a este tipo de transacción. La Junta no está pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos.

Tomando en consideración las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho que anteceden y en virtud de las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión 28 de septiembre de 2020, **AUTORIZA TRANSACCIÓN** para segregación y venta de un predio de terreno con número de catastro 059-000-002-02 (parte) localizado en la Carretera PR 694, Barrio Higuillar, del Municipio de Dorado. La Junta de Planificación no está pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos. Visto Bueno de método alterno de notificación de resolución.

SE APRUEBA, además, la segregación o segregaciones envueltas, dispensándose a la parte proponente de tener que cumplir con las disposiciones del Reglamento Conjunto sobre la presentación de un plano de inscripción. Los planos de mensura correspondiente deberán ser presentados directamente al Registrador de la Propiedad, con copia de esta resolución, para la inscripción de las lotificaciones resultantes.

DISPONIÉNDOSE que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de proyecto alguno en la parcela lo cual deberá tramitarse conforme a la reglamentación vigente; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de cuatro (4) años a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes y presentar ante el Registro de la Propiedad sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

Se apercibe, que cualquier parte afectada por esta decisión podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de 20 días, contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. Disponiéndose que, 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. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la OGPe. Los interventores tendrán 10 días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para instar el recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de dicha solicitud. Disponiéndose que, 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.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

La parte adversamente afectada por una orden o resolución final adjudicando definitivamente la resolución u orden y que haya agotado todo los remedios administrativos o por una denegatoria de atender la reconsideración, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución o la denegatoria, o a partir de las fechas aplicables en la sección 3.15 de la Ley Núm. 38 de 2017, podrá presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones. Disponiéndose que, 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.

Para computar los términos aplicables a los procedimientos y trámites administrativos ante la Junta de Planificación, en atención a la emergencia y cierre gubernamental para combatir los efectos del Coronavirus (COVID-19), conforme a las Órdenes Ejecutivas de la Gobernadora de Puerto Rico, Hon. Wanda Vazquez Garced. A partir del 15 de julio de 2020, los términos cursarán conforme a las leyes y reglamentos aplicables.

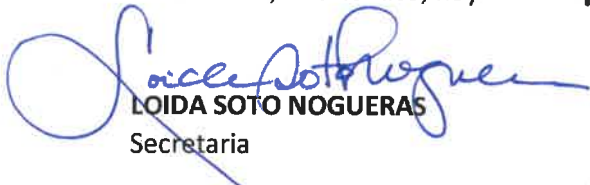
NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: **Compañía de Fomento Industrial**, PO BOX 362350, San Juan PR 00936-2350. Notifíquese, además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


MARÍA DEL C. GORDILLO PÉREZ
Presidenta

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

En San Juan, Puerto Rico, hoy

NOV 12 2020


LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria

