

9 de septiembre de 2020

Consulta Número 2020-16-JGT-0044

### RESOLUCIÓN

La Compañía de Comercio y Exportación y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, amparándose en la reglamentación vigente, presentaron a la consideración de esta Junta de Planificación, la consulta número 2020-16-JGT-0044 consistente en una transacción para traspaso o cesión de un predio de terreno localizados en la Carr. PR 165, Barrio Pueblo Viejo del Municipio de Guaynabo.

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 Comercio y Exportación y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, a través del expediente digital y amparándose en la reglamentación vigente, sometieron a la consideración de esta Junta de Planificación, la consulta número 2020-16-JGT-0044 consistente en la transacción para traspaso de terrenos propiedad de la Compañía de Comercio y Exportación, localizados en la Carr. PR 165 Pueblo Viejo, del Municipio de Guaynabo, cuyo número de catastro es: 061-000-005-01.
2. El predio de terreno pertenece a la Compañía de Comercio y Exportación identificado en los planos presentados como "Property 41,359" y tiene una cabida de 741.765.3391 MC. De acuerdo al Mapa de Calificación del Municipio de Guaynabo, el referido predio de terreno tiene calificación Industrial Pesado (I-2) equivalente a un Industrial (I), según el Reglamento Conjunto con vigencia del 7 de junio de 2019.
3. El Sr. Aldo L. Rodríguez, Director de Bienes Raíces de la Compañía de Comercio Industrial firmó el memorial explicativo autorizando la referida transacción.
4. Se indica en la información que obra en el expediente que la Compañía de Comercio y Exportación de Puerto Rico es dueña del predio de terreno antes mencionado. El propósito de esta transacción es traspasar o ceder los mismos a "Puerto Rico Industrial Investment Corporation", la cual es una subsidiaria de la Compañía de Fomento Industrial. Este traspaso cumple con lo dispuesto en la Ley 141 de 2018, conocida como la "Ley de Ejecución del Plan de Reorganización del Departamento de Desarrollo Económico Comercio", la cual dispone que la Compañía de Comercio y Exportación se integra o se consolida al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio. La referida ley 141 también dispone que la Compañía de Fomento Industrial queda adscrita al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio.
5. "Puerto Rico Industrial Investment Corporation" además de asumir el título de propiedad mediante sesión y traspaso, deberá asumir el préstamo que está garantizado por una hipoteca y recaudar los ingresos que genere la propiedad mediante la cesión de rentas para cumplir con las obligaciones que actualmente son asumidas por la Compañía de Comercio y Exportación.
6. Se presenta Escritura 1 de segregación con fecha del 11 de enero de 2019, por la Notario Vilmaris M. Quiñones Cintrón, donde se indica que la Compañía De Comercio y Exportación es dueña de los predios objeto de esta transacción y los referidos solares son resultado de un trámite de segregación previo.
7. De acuerdo a la referida escritura, la parcela objeto de esta transacción es un remanente producto de segregaciones previas, la cual tiene cabida de 664,542.18 MC.
8. Se presentó certificación firmada por el Sr. Gabriel Maldonado González, Secretario Corporativo de la Compañía de Fomento Industrial, con fecha del 1 de noviembre de 2019, mediante Resolución 2019-122, indicando que la Junta de Directores de la referida agencia, autorizó la

propuesta entre la Compañía de Comercio y Exportación y "Puerto Rico Industrial Investment Corporation", subsidiaria de la Compañía de Fomento Industrial.

9. Se presenta Resolución Núm. 2019-19, con fecha del 6 de noviembre de 2019, firmada por Manuel Laboy Rivera, como Presidente de la Compañía de Comercio y Exportación, indicando que la Junta de Directores de la referida agencia autoriza el traspaso a "Puerto Rico Industrial Investment Corporation".
10. El terreno objeto de esta consulta se ilustra en el Plano de Mensura identificado como "Boundary Survey of a Lot Property of "Compañía de Comercio y Exportación located at State Road PR-Pueblo Viejo Ward, Guaynabo PR", revisado a la fecha del 29 de junio de 2020, certificado por el Agrimensor Carlos Fournier, con número de Licencia 21, 195.
11. A continuación, se describe el solar objeto de esta transacción:
  - **Rústica:** Predio localizado en la Carretera Estatal PR-165 km. 36.8, del Barrio Pueblo Viejo de Guaynabo, Puerto Rico, con cabida de setecientos cuarenta y un mil setecientos sesenta y cinco metros cuadrados con tres mil trescientos noventa y un diezmilésimas de otro metro cuadrados (741,765.3391MC), equivalentes a ciento ochenta y ocho cuerdas con siete mil doscientos diez diezmilésimas de otra cuerda (188.7210 cuerdas).

En lindes por el **Norte**, en una (1) alineación con una distancia de cuatrocientos dieciséis metros con tres mil doscientos sesenta y tres diezmilésimas de otro metro (416.3263 mts.) con terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; por el **SUR**, en treinta y siete (37) alineaciones continuas que suman una distancia de dos mil setecientos sesenta y siete metros con cuatro mil ciento setenta y dos diezmilésimas de otro metro (2,767.4172 mts.) con U.S. General Service Administración, Cardinal Health, con la PR 120, Inc., el Lote 12 propiedad de la Compañía de Comercio y Exportación, con la Carretera Estatal PR-22 (Expreso de Diego) y con la Parcela 2A propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; por el **Este**, en catorce (14) alineaciones continuas que suman una distancia de ochocientos cincuenta y un metro con cinco mil ciento sesenta y nueve diezmilésimas de otro metro (851.5169 mts.) con la Carretera Estatal PR-165; y por el **Oeste**, en cinco (5) alineaciones continuas que suman una distancia de dos mil setecientos sesenta y siete metros con cuatro mil ciento setenta y dos diezmilésimas de otro metro (2,767.4172 mts.) con Jupiter Property Management LLC.

Dentro de esta finca se encuentra enclavada la Finca 51,208 y la Finca 51,209 con veintitrés mil ciento setenta y nueve metros cuadrados con treinta y tres centésimas de otro metro cuadrado (23,179.33 MC) y veintidós mil setecientos cuarenta y nueve metros cuadrados con ochenta centésimas de otro metro cuadrado (22,749.80 MC), respectivamente. Estas áreas ya fueron descontadas para obtener el área total de la finca.

La finca número 41,3529 consta inscrita al Folio 185, del Tomo 1,181 de Guaynabo.

12. 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 87.6%, en zona (AE) con un 7.0% y en zona (0.2 PCT) en un 5.5%, según las Hojas FIRM #72000C0365J y 72000C0345J del 18 de noviembre de 2009. Según los Advisoy maps del 2018, el referido predio de terreno se encuentra en zona (A) en 56.3% y en zona (X0.2 ACF) en un 23.6%.

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 del 9 de septiembre de 2020, **AUTORIZA TRANSACCIÓN** para cesión y traspaso de un predio de terreno con número de catastro 061-000-005-01, localizado en la Carr. PR 165 Pueblo Viejo, del Municipio de Guaynabo. La Junta de Planificación no está pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos. Visto bueno a Método Alterno de notificación.

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 OGP. 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 Ordenes 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 **29 OCT 2020**

  
**LOIDA SOTO NOGUERAS**  
Secretaria





