

9 de marzo de 2022

Consulta Número 2022-11-JGT-0006

RESOLUCIÓN

La Compañía de Fomento Industrial, amparándose en la reglamentación vigente, presentó a la consideración de esta Junta de Planificación, la consulta número 2022-11-JGT-0006 consistente en una transacción para segregación y venta de un solar, localizado en la Carr. PR 694, Solar 7, 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 2022-11-JGT-0006 consistente en la transacción para segregación y venta de terrenos propiedad de la Compañía de Fomento Industrial, localizados en la Carr. PR 694, Solar 7, 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 7 del L-439-0-97, que ubica dentro del Parque Industrial Higuillar, con una cabida superficial de 82,266.9429 metros cuadrados equivalentes a 20.9310 cuerdas. La porción del solar propuesto para segregación está calificada Industrial Liviano (I-L) y Bosque (BQ), según el Mapa de Calificación del Municipio de Dorado, equivalente a un Industrial Liviano (IL) y Área de Bosque (AB), según el Reglamento Conjunto con vigencia del 2 de enero de 2021. 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. La Sra. Wilma López Mora, Oficinal Principal de Bienes Raíces de la Compañía de Fomento Industrial firmó el memorial explicativo autorizando la referida transacción.
4. Del Estudio de Título Núm. 2018-0703 con fecha del 23 de octubre de 2018, realizado por la compañía JMR TITLE, INC. se desprende que la finca principal con núm. 4,2278 objeto de esta transacción tiene cabida de 687,015.0642 metros cuadrados. La misma ha sido objeto de varias segregaciones anteriormente.
5. Se presentó certificación firmada por el Sr. José Sánchez Acosta, Secretario Corporativo de la Compañía de Fomento Industrial, con fecha del 13 de octubre de 2021 indicando que el 8 de octubre de 2021, mediante Resolución 2021-035, la Junta de Directores de la referida agencia, autorizó la venta del referido solar a Mr. Vega Alta Inc.
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 4 de diciembre de 2020, 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 7-Rústica Predio de terreno identificado con Lote 7 del Parque Industrial Higuillar L-439-0-97, localizado en la Carretera Estatal PR-694, km. 2.2 Barrio Higuillar del término municipal de Dorado, PR con una cabida de ochenta y dos mil doscientos sesenta y seis metros cuadrados con nueve mil cuatrocientos veintinueve diezmilésimas de otro metro cuadrado. (82,266.9429 MC) equivalentes a veinte cuerdas con nueve mil nueve mil trescientos diezmilésimas de otra cuerda (20.9310 cdas.)

En lindes por el **Norte**, en una (1) alienación de ciento sesenta y ocho puntos seiscientos veintinueve metros lineales (168.329 m.) y tres arcos de ciento treinta y nueve punto novecientos setenta y un metro (139.971. m.), nueve punto cuatrocientos catorce metros (9.414 m.) y sesenta y cuatro punto doscientos cincuenta y tres metros (64.253) con remanente de la finca principal y calle de acceso; por el **Sur**, en una alineación de ochenta y cinco punto cero diez metros lineales (85.010 m.) y cuatro arcos de treinta y cinco punto trescientos veinte metros (35.320 m.) ochenta punto doscientos veintiséis metros (80.226 m.), setenta y tres punto ochocientos noventa y ocho metros (73.898 m.) y cincuenta punto cuatrocientos cuatro metros (50.404 m) con un tramo de la Carretera Estatal PR-694; por el **Este**, en una sola alineación de doscientos veintiocho punto doscientos noventa y tres metros lineales (228.293 m.) con el Lote 8 de la Urbanización Industrial; y por el **Oeste**, en diez alienaciones que suman trescientos doce punto doscientos tres metros lineales (312.203 m) con terrenos de Monte Rey Properties.

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 Superacueducto y ocupa área de cuatro mil doscientos setenta y seis metros cuadrados con cuatro mil ochocientos treinta y nueve diezmilésimas de otro metro cuadrado (4,276.4839 m. c.) y por servidumbre para canal pluvial en tierra que discurre a lo largo de la colindancia Oeste de Norte a Sur y continua de Oeste a Este al Sur de lote.

9. 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) según Hoja FIRM #72000C0320J del 18 de noviembre de 2009 y según los 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 2 de enero de 2021, 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 9 de marzo de 2022, **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. Se **autoriza Método Alternativo** de notificación. La Junta de Planificación no está pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos. Visto Bueno de método alternativo 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 hicieron 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.

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.



JULIO LASSUS RUIZ, LLM, MP, PPL
Presidente Designado

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 **APR 19 2022**



LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria



