

Gobierno de Puerto Rico
Junta de Planificación

16 de marzo de 2022

Consulta Número 2022-18-JGT-0012

RESOLUCIÓN

La Administración de Terrenos de Puerto Rico a través del expediente digital y amparándose en la reglamentación vigente, sometió el 27 de enero de 2022, a la consideración de esta Junta de Planificación, la consulta número 2022-18-JGT-0012, consistente en una transacción para cesión y traspaso en pleno dominio de parcela con dos estructuras localizada en la Calle 12, Núm. 779, con estructuras identificadas como BOM-477 y BOM 428, Sector Barrio Obrero Marina del Municipio Autónomo de San Juan.

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 Administración de Terrenos de Puerto Rico a través del expediente digital y amparándose en la reglamentación vigente, sometió el 27 de enero de 2022, a la consideración de esta Junta de Planificación, la consulta número 2022-18-JGT-0012, consistente en una transacción de cesión y traspaso en pleno dominio de una parcela con dos estructuras a la Corporación del Proyecto Enlace del Caño Martín Peña, localizada en la Calle 12, # 779, con estructuras identificadas como Bom 477 y BOM 428, Sector Barrio Obrero Marina del Término Municipal de San Juan con número de catastro # 063-012-562-50.
2. La Administración de Terrenos de Puerto Rico, adquirió mediante el procedimiento legal de expropiación forzosa varias estructuras y parcelas, localizadas en el Barrio Obrero Marina y Barriada Israel del término municipal de San Juan para beneficio de la Corporación del Proyecto Enlace del Caño Martín Peña (Corporación), conforme al Contrato de Servicios Número 2017-000083 del 12 de junio de 2017, formalizado entre la Administración de Terrenos y la Corporación.
3. La Corporación, en virtud de la Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2004, según enmendada tiene como política dar atención a la restauración ambiental del Caño Martín Peña, así como la rehabilitación y revitalización ambiental de las comunidades, como parte de una visión integral del desarrollo y sobre la base del apoderamiento comunitario. Además, tiene la responsabilidad de coordinar la implementación del Plan de Desarrollo Integral y el Plan de Uso de Terrenos para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña y está facultada para adquirir bienes inmuebles y proveer realojo de ocupantes elegibles.
4. La Corporación no está facultada en ley para la adquisición de bienes muebles e inmuebles mediante el procedimiento legal de expropiación forzosa, por lo que, solicitó asistencia a la Administración de Terrenos de Puerto Rico para que tramitara la adquisición forzosa de los bienes inmuebles identificados bajo el Contrato de Servicios Número 2017-000083 del 12 de junio de 2017 a nombre y en beneficio de la Corporación.
5. La Administración de Terrenos, adquirió en pleno dominio mediante procedimiento de expropiación forzosa conforme al Caso SJ2018CV02048 Administración de Terrenos de PR v. José L. Corchado y Otros, una parcela con dos estructuras identificadas con el número BOM-477 y BOM-428, localizada en la Calle 12 #779, Barriada Barrio Obrero Marina, San Juan, como parte del Proyecto de Restauración del Ecosistema del Caño Martín Peña (dragado y canalización
6. La propiedad aparece delineada en el Survey Plan Lot-779, Bloq-NN Jose L. Corchado BOM 428-477 Street No. 12 La Marina Santurce San Juan, Puerto Rico del 8 de mayo de 2010 preparado y certificado por el agrimensor Pedro J. Dávila Colón con licencia #9323.
7. El solar tiene una calificación Zona de Usos de Espacios Abierto (ZU-EA), un distrito sobrepuesto de Área de Planificación Especial Zona Cársica (APE-ZC) con clasificación de Suelo Urbano (SU) conforme al Mapa del Plan de Desarrollo Integral y Usos de Terreno para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña,(Planos de Ordenación, Distritos de usos y distritos sobrepuestos) con vigencia del 2007, el Mapa de Delimitación del Área de Planificación Especial

del Carso con vigencia de 2014 y el Plan de Usos de Terrenos de PR con vigencia de 2015, respectivamente.

8. La parte proponente solicitó método alterno ya que tuvo dificultad en obtener la totalidad de la información requerida sobre los colindantes, según la reglamentación vigente.
9. La descripción de la parcela y estructuras es la siguiente:
10. **Parcela 779:** Urbana: parcela marcada con el número 779 en el plano de parcelación de la Comunidad Rural Buena Vista, del Barrio Santurce del término municipal de San Juan, PR, con una cabida superficial de 155.29 metros cuadrados. En lindes por el **Norte** con el solar #777 de la comunidad; Por el **Sur** con el solar #781; por el **Este**, con los solares #760 y #762; por el **Oeste** con la Calle #12 de la comunidad.
11. La predescrita parcela se segrega de la finca 31,364 la cual consta inscrita a Folio 133 del Tomo 810 de Santurce Norte, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Primera. Sobre dicha parcela enclavan dos (2) estructuras de carácter residencial según se describen a continuación, las cuales constan inscritas en el Registro de la Propiedad.

Descripción de Estructuras: BOM 477

Primera planta: Esta planta cuenta con un área bruta de piso de aproximadamente 384.00 pies cuadrados de área vivible. Su distribución interior consta de dos cuartos dormitorios, sala, comedor, cocina y un baño. Las terminaciones de la propiedad son pisos en madera, laminados y en cerámica, ventanas tipo Miami en aluminio y puertas en madera. La condición de la propiedad es promedio a pobre. Esta primera planta también incluye un área de balcón de aproximadamente 40.00 pies. Hay mejoras al patio con áreas pavimentadas en concreto, verjas en concreto y portón.

Estructura BOM-428

Primera planta: Esta planta cuenta con un área de piso de aproximadamente 311.00 pies cuadrados de área. Su distribución básicamente es abierta a excepción de un área de medio baño que es cerrada, también existe un área de lavandería. Esta área es una base en concreto con pilastras en concreto que sirve de soporte a la estructura de la segunda planta, para propósitos del informe se dibujó como un área de "basement" ya que dado a su configuración y características no puede usarse como marquesina.

Segunda Planta: Esta planta cuenta con un área bruta de piso de aproximadamente 287.00 pies cuadrados de área vivible. Su distribución básicamente abierta. Las terminaciones de la propiedad son pisos en madera, sin ventanas, sin puertas, sin equipo sanitario, eléctrico o pluvial. La condición de la propiedad es muy pobre.

12. La propiedad está localizada en el Municipio Autónomo de San Juan, el cual cuenta con un Plan Territorial aprobado por el Gobernador el 13 de marzo de 2003 y tiene un Convenio (2021) para Tercera Jerarquía (antes V, Ley 107-2020) con el Reglamento Conjunto, vigente.
13. De acuerdo con el Portal MiPR de la Junta de Planificación, se encuentra en área de baja susceptibilidad a deslizamiento "Area of Low Susceptibility to Landsliding" y ubica en Zona Inundable (AE) según los Advisory Maps y la Hoja FIRM # 72000C0370J del 13 de abril de 2018.

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

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. 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.
2. 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 del 16 de marzo 2022, **AUTORIZA TRANSACCIÓN** para cesión y traspaso de parcela con dos estructuras antes mencionadas, con número de catastro 063-012-562-50, Consulta Número 2022-18-JGT-0012. Se **autoriza Método Alterno** de notificación. La Junta no está pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos.

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.

DISPONIENDOSE 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 periodo 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: **Administración de Terrenos de PR**, Apartado 363767, San Juan, PR 00936-3767; **Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña**, Apartado Postal 41308, San Juan, PR 00940-1308. Notifíquese, además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

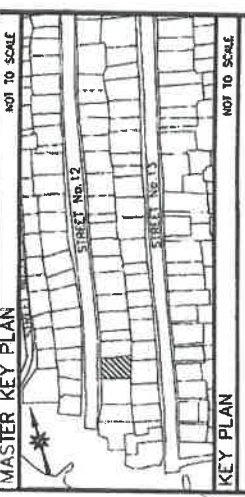
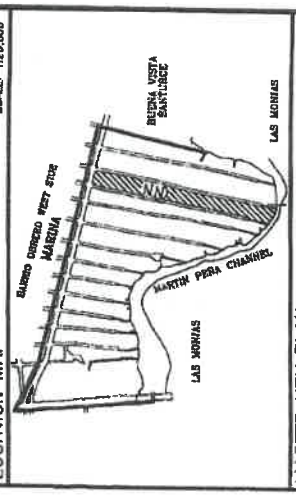
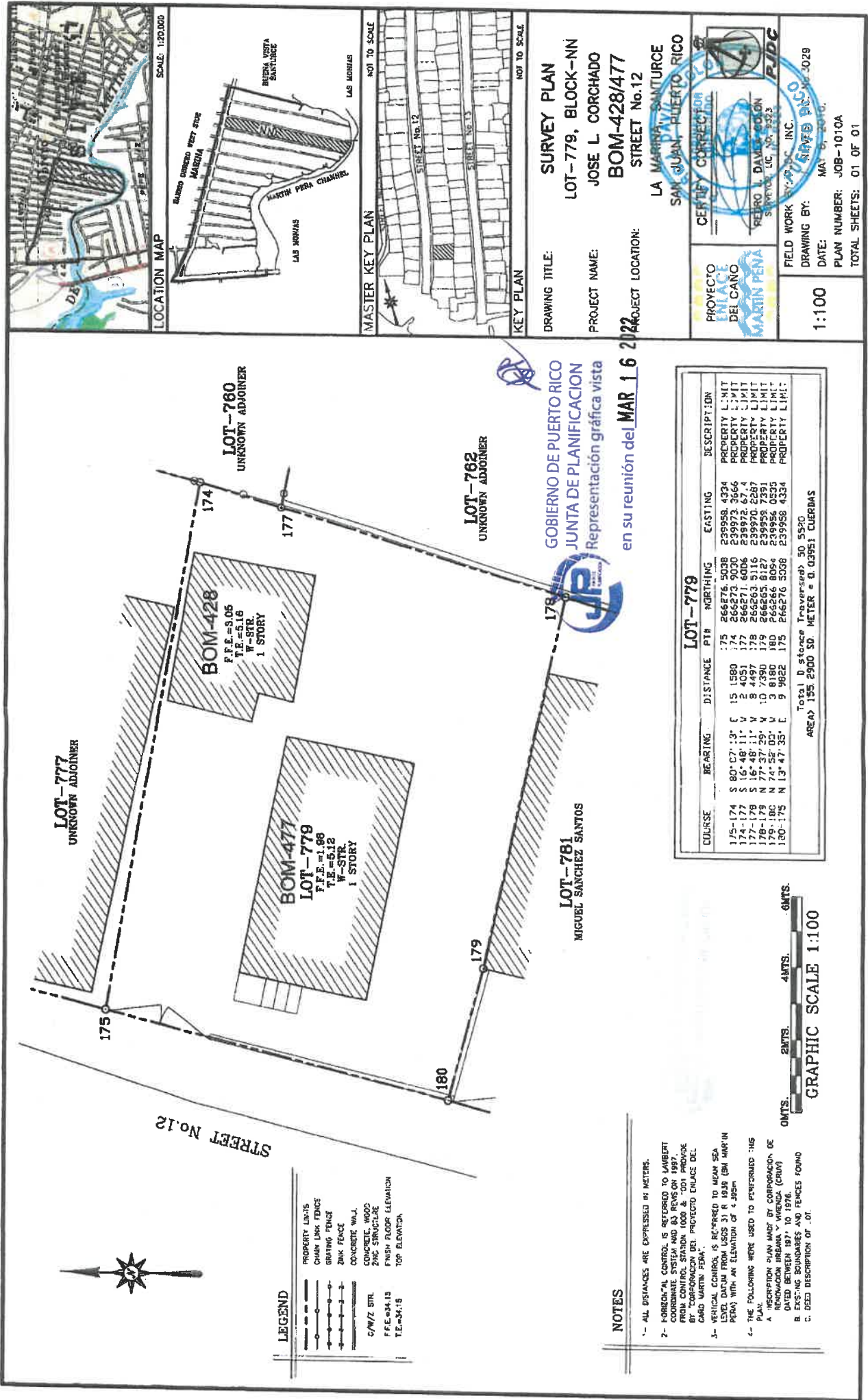
JULIO LASSUS RUIZ, LL.M., M.P., P.P.L.
Presidente Designado

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 **MAY 12 2022**

LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria

2022-18-JGT-0012



DRAWING TITLE: SURVEY PLAN
PROJECT NAME: LOT-779, BLOCK-NIN
PROJECT LOCATION: JOSE L. CORCHADO
 BOM-428/477
 STREET No.12

LA MARINERA, SANTIURCE
SAN JUAN, PUERTO RICO

CERTIFIED CORRECTOR

PROYECTO DEL CAÑO MARTIN PENA

FIELD WORK BY: LA MARINERA, INC.
DRAWING BY: MARTIN PENA, INC.
DATE: MAR 09, 2010
PLAN NUMBER: JOB-1010A
TOTAL SHEETS: 01 OF 01

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACION
 Representación gráfica vista
 en su reunión del **MAR 16 2010**

LOT-779

COURSE	BEARING	DISTANCE	PT#	NORTHING	EASTING	DESCRIPTION
175-174	S 80° 07' 13" E	15	1580	266276.5038	239958.4334	PROPERTY LIMIT
174-177	S 16° 48' 11" W	5	4051	266276.5038	239973.3566	PROPERTY LIMIT
177-178	S 16° 48' 11" W	5	4457	266263.5116	239970.8267	PROPERTY LIMIT
178-179	N 77° 37' 29" W	10	7350	266263.5116	239959.7351	PROPERTY LIMIT
179-180	N 74° 52' 03" W	3	8180	266266.8054	239956.0533	PROPERTY LIMIT
180-175	N 13° 47' 35" E	9	9622	266276.5038	239958.4334	PROPERTY LIMIT

Total 0 distance Traversed= 50.5550
 AREA= 195.2900 SQ. METER o 0.03951 CUERDAS

NOTES

- ALL DISTANCES ARE EXPRESSED IN METERS.
- HORIZONTAL CONTROL IS REFERRED TO LAIBERT COORDINATE SYSTEM AND 63 REVISION 1997. FROM CONTROL STATION 1000 & 1001 PROVIDED BY CORPORATION DEL PROYECTO URJACE DEL CAÑO MARTIN PENA.
- VERTICAL CONTROL IS REFERRED TO MEAN SEA LEVEL DATUM FROM USGS ST R 1959 (BM MARIN PENA) WITH AN ELEVATION OF 4.935M.
- THE FOLLOWING WERE USED TO PERFORM THIS PLAN:
 - A. DESCRIPTION PLAN MADE BY CORPORATION DE LA MARINERA, SANTIURCE, PUERTO RICO
 - B. EXISTING BOUNDARIES AND FENCES FOUND
 - C. DEED DESCRIPTION OF .01.

