

16 de marzo de 2022

Consulta Número 2022-18-JGT-0014

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-0014, consistente en una transacción para cesión y traspaso en pleno dominio de una parcela y una (1) estructura localizada en la Calle 13, Núm. 762. Dicha estructura se identifica como BOM-63, en el 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-0014, consistente en una transacción para cesión y traspaso en pleno dominio de una parcela con una (1) estructura a la Corporación del Proyecto Enlace del Caño Martín Peña, localizada en la Calle 13, # 762. Dicha estructura se identifica como BOM 63, en el Sector Barrio Obrero Marina del Término Municipal de San Juan con número de catastro # 063-012-562-42.
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 SJ2018CV04885 Administración de Terrenos de PR v. Juan Ocasio Rosado y Otros, una parcela con una estructura identificada con el número BOM-63, localizada en la Calle 13 #762, 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-762, Bloq-NN Unknown Owner BOM -63 Street No. 13 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 estructura es la siguiente:

Parcela # 762: Urbana: Parcela marcada con el número #762 de la Calle 13 según Plano de Inscripción del Proyecto de solares denominados Barrio Obrero Marina-Buena Vista, radicado en la zona urbana del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de 154.43 metros cuadrados; en Lindes por el **Norte** , con solar número 760, distancia de 13 metros; por el **Sur**, solar con numero 764 distancia de 13.53 metros, por el **Este** por la Calle 13, distancia de 12.19 metros, por el **Oeste**, con los solares 779 y 781, distancia de 11.58 metros. Es segregación de la Finca 21,459, Santurce Norte. Sobre dicha parcela enclava una estructura de carácter residencial de dos plantas construida en bloques de concreto y hormigón. En su primera planta y en madera, techada en madera y zinc en su segunda planta.

10. **Estructura Núm. BOM 63**

Primera Planta esta planta cuenta con un área bruta de piso de aproximadamente 468.00 pies cuadrados. Según fotos tomadas desde uno de sus laterales aparenta ser un área abierta sin ventilación, ni terminación en sus pisos. La condición de la propiedad es muy pobre. Esta primera planta también cuenta con una terraza posterior con un área aproximada de 336.75 pies cuadrados techada en madera y zinc con pisos en cerámica. La misma también se encuentra en mal estado o en condición pobre. Por último, hay un medio baño en el exterior en malas condiciones.

Segunda Planta: Esta planta cuenta con un área bruta de piso de aproximadamente de 388.00 pies cuadrados de área. Su distribución interior consta de dos cuartos dormitorios, sala, cocina y un baño. Las terminaciones de la propiedad son pisos recubiertos por losas de vinyl, ventanas tipo Miami en aluminio, puertas en madera. La condición de la propiedad es pobre. Esta segunda planta también incluye un área de balcón de aproximadamente 32.00 pies cuadrados. No hay mejoras al patio.

11. 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.
12. 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 y estructura antes mencionada, con número de catastro 063-012-562-42, Consulta Número 2022-18-JGT-0014. 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 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: **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, 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.

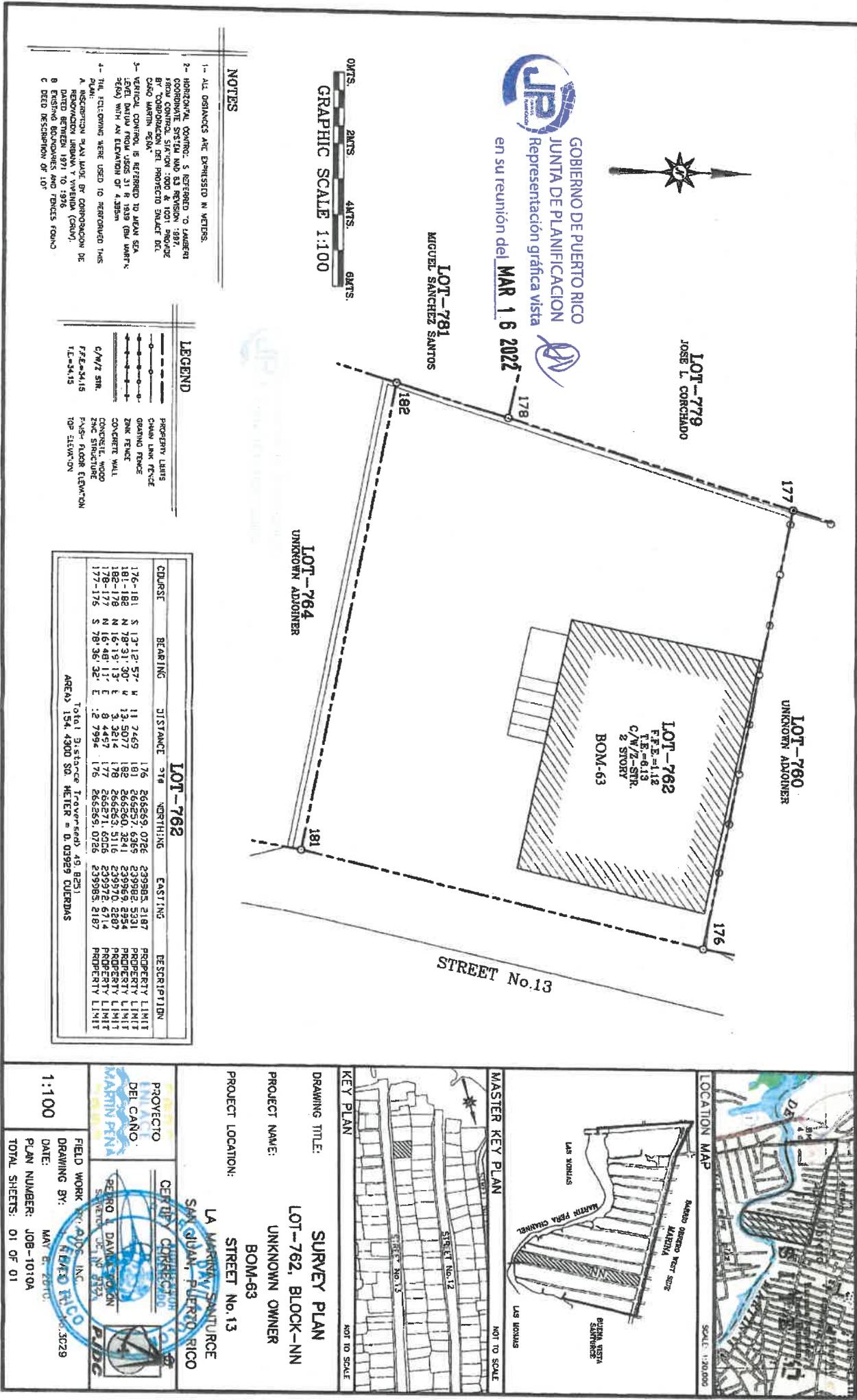
En San Juan, Puerto Rico, hoy **MAY 12 2022**



LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria

2022-18-JGT-0014

2022-18-JGT-0014



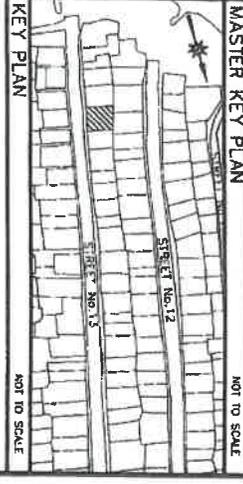
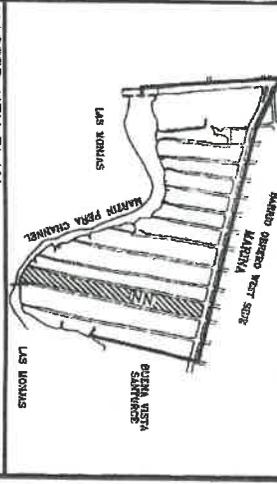
- NOTES**
- 1- ALL DIMENSIONS ARE EXPRESSED IN METERS.
 - 2- HORIZONTAL CONTROL IS REFERRED TO LATAMERIA COORDINATE SYSTEM AND IS REVISION 1997. FROM CONTROL STATION 7000 & 1001 PROVIDED BY CORPORATION DEL PROYECTO SUELO DEL CANO MARIN PENA.
 - 3- VERTICAL CONTROL IS REFERRED TO MEAN SEA LEVEL DATUM FROM JANS 31 N 1839 (BM WARTN. 250) WITH AN ELEVATION OF 4.383m.
 - 4- THE FOLLOWING WERE USED TO RECOVERED THIS PLAN:
 - A. RESECTION PLAN MADE BY CORPORATION DE PUERTO RICO (C/P/R) IN VIEQUIN (CAYI).
 - B. EXISTING BOUNDARIES AND POINTS FOUND.
 - C. DEED RESECTION OF LOT.

LEGEND

	PROPERTY LINES
	CHAIN LINK FENCE
	GRADING FENCE
	20K FENCE
	CONCRETE WALL
	CONCRETE/ WOOD SIGN STRUCTURE
	F.F.E.-614.15
	F.F.E.-614.15
	TOP ELEVATION

CDURSE	BEARING	DISTANCE	AREA	VERTICING	EASTING	DESCRIPTION
176-181	S 13° 12' 57" W	11.7469	265569.0786	239985.2187	PROPERTY LIMIT	
181-182	N 78° 31' 30" E	13.5077	265557.6365	239982.5331	PROPERTY LIMIT	
182-178	N 16° 15' 13" E	3.3214	265560.3241	239958.8994	PROPERTY LIMIT	
178-177	N 16° 48' 11" E	9.4657	265571.6528	239970.2807	PROPERTY LIMIT	
177-175	S 78° 38' 32" E	12.7994	265569.0789	239985.2187	PROPERTY LIMIT	

Total Distance (Traverse) = 49.8231
 AREA = 154.4300 SQ. METERS = 0.03929 CUERDAS



DRAWING TITLE: SURVEY PLAN
PROJECT NAME: LOT-762, BLOCK-NN
PROJECT OWNER: UNKNOWN OWNER
BOM-63
PROJECT LOCATION: STREET No. 13

LA MARINIA SURTUCE
SAN JUAN, PUERTO RICO

PROYECTO DEL CANO. MARIN PENA

CERTIFICACION
CELESTINO RICO
INGENIERO EN TOPOGRAFIA
NO. 3073

FIELD WORK BY: A.D.S. INC.
DATE: MAY 5, 2010
DRAWING BY: A.D.S. INC.
SCALE: 1:100
PLAN NUMBER: JOB-1010A
TOTAL SHEETS: 01 OF 01