



01 de abril de 2025

RE: MEMORIAL EXPLICATIVO

Proyecto: Cambio de Calificación

Dueño: LUNAROMA, LLC.

Ubicación: Carr. #2 Km 85.3, Calle Marginal, Bo. Carrizales, Hatillo, PR 00659

Catastro: 011-000-001-98

Catastro Asociado: 011-000-001-99

Se somete respetuosamente ante esta Honorable Junta de Planificación la solicitud de cambio de calificación al catastro #011-000-001-98 y el catastro asociado #011-000-001-99. Esto de Residencial Intermedio (R-I) a Comercial Intermedio (C-I), así como la enmienda a la Resolución **JP-PT-05-02, JP-PT-04-02 y JP-PT-03-02** del Municipio de Hatillo, con fecha de vigencia desde el **17 de noviembre de 2011**.

La propiedad objeto de esta solicitud ostenta un distrito Residencial Intermedio (R-I) y se encuentra ubicada en la Carretera #2, Km 85.3, Barrio Carrizales, en el Municipio Autónomo de Hatillo. Cuenta con una cabida superficial de 2,541.00 m² y 2,714 m² según escritura. Lunaroma, LLC. es dueña con pleno dominio y disfrute de la mencionada propiedad, habiendo adquirido el interés propietario mediante una Escritura de Compraventa debidamente registrada. Esta también cuenta con acceso directo desde la marginal de la carretera PR-2 y dispone de infraestructura básica, incluyendo alcantarillado sanitario, agua potable y energía eléctrica.

Sin embargo, los cambios significativos en el entorno, derivados del desarrollo económico y turístico del municipio de Hatillo, han transformado la dinámica del área, haciendo irrazonable y restrictivo mantener estos solares bajo la calificación de **Residencial Intermedio (R-I)**. Dicha clasificación no solo limita el aprovechamiento adecuado del terreno, sino que también afecta adversamente su valor.

Asimismo, la colindancia con comercios e industrias, los patrones de tránsito en la zona y la expansión de los usos comerciales e industriales en las áreas circundantes impiden el cumplimiento efectivo del propósito del distrito de calificación **R-I**, conforme a lo dispuesto en la **Regla 6.1.3 del Reglamento Conjunto vigente**. En este contexto, los usos permitidos bajo dicha clasificación resultan incompatibles con las condiciones actuales del sector y con la finalidad del propio distrito de calificación, lo que fundamenta la necesidad de su reclasificación.

A partir de una inspección y análisis detallado de las áreas circundantes a esta propiedad, se ha identificado que colinda:

- **Al este**, con la oficina de seguros **Universal Insurance Company** y un **letrero comercial ("billboard") iluminado**.
- **Al norte**, con la **marginal de la carretera PR-2** y, en el extremo opuesto, con un **concesionario de autos**.
- **Al sur**, con un **establecimiento agrícola dedicado a la venta de heno**.
- **Al oeste**, con una **residencia que ha tolerado los usos comerciales del área**.

También, en un radio de **300 metros**, se observa una diversidad de **usos comerciales e industriales**, incluyendo **Casa Febus, estaciones de gasolina, car wash, auto parts, restaurantes, concesionarios de vehículos y negocios de venta al detal y al por mayor**. El comportamiento del sector, evidenciado en el expediente, confirma la **extensión y naturaleza predominante de los usos comerciales e industriales en la zona**.

Cabe señalar que el objetivo de este cambio de calificación es viabilizar el desarrollo de esta propiedad y, a su vez, contribuir a la expansión del desarrollo económico y social del municipio de Hatillo. Asimismo, esta reclasificación fomentará el crecimiento del sector turístico, beneficiando tanto a la ciudadanía de Hatillo como a sus visitantes y al turismo en general.

La propuesta de cambio de calificación a Comercial Intermedio (C-I) para este predio surge debido a que su ubicación presenta características compatibles con las disposiciones de un distrito comercial, conforme a la Regla 1.6.7 del Reglamento Conjunto vigente. Esto se debe a la presencia de comercios e industrias establecidas que suplen las necesidades de los vecindarios y comunidades cercanas. Los usos propuestos bajo esta reclasificación serán compatibles con las disposiciones y normativas aplicables al distrito C-I. Además, no representarán un riesgo para la salud, seguridad y bienestar de los futuros ocupantes de la propiedad ni de las propiedades colindantes.

La calificación propuesta es cónsona con las características comerciales e industriales de la zona, así como con las políticas públicas establecidas en el ***Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Hatillo***. Este cambio de calificación resulta favorable para la implementación continua de la política pública, tanto a nivel municipal como estatal, en materia de planificación y urbanización, alineándose con los objetivos de desarrollo sostenible y ordenado del área.

Las circunstancias del área donde ubican los solares cuya rezonificación se propone han cambiado con el tiempo, orientándose hacia un uso juicioso y de aprovechamiento óptimo del territorio municipal. Este enfoque tiene como objetivo asegurar el bienestar de las generaciones actuales y futuras, promoviendo un proceso de desarrollo ordenado, racional e integral de los terrenos del municipio.

Ciertamente, la ubicación de la zona **impide** el desarrollo de usos residenciales debido a la cercanía de negocios comerciales e industriales, lo que afectaría negativamente la calidad de vida de los futuros residentes. Dado que los usos comerciales predominan en el área, un uso residencial no sería funcional ni práctico en este contexto.

Así las cosas, hemos demostrado de manera satisfactoria que la aprobación del cambio de calificación propuesto aliviará un perjuicio claramente demostrable, redundando en los mejores intereses de la comunidad y del sector, así como de Lunaroma, LLC. Este es un caso que debe considerarse no solo en el contexto de la Ley, sino también desde el principio de equidad, con el fin de hacer justicia social.

Es por lo antes expuesto, que solicitamos respetuosamente que esta Honorable Junta evalúe esta solicitud favorablemente, tomando en cuenta los argumentos y la documentación presentada.

Cordialmente,



Ing. Ivan M. Vazquez Muñoz, P.E.

Presidente

VM Engineer and Consulting Group, LLC.