

RE: Solicitud de enmienda de calificación
Terreno Residencial Intermedio a Comercial Intermedio
PR-115 Rincón P.R. 00677
Catastro Núm.: 095-100-004-10-001

MEMORIAL EXPLICATIVO

I. Introducción

El presente Memorial Explicativo tiene como finalidad solicitar a la Honorable Junta de Planificación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico la enmienda al mapa de calificación del predio identificado con el número de catastro 095-100-004-10-001, sita en la carretera PR 115 intersección con la carretera PR 413 del Barrio Calvache, Municipio de Rincón. Se propone la referida enmienda para cambiar la clasificación actual del predio de Residencial Intermedio (R-I) a Comercial Intermedio (C-I). Subsiguientemente presentaremos los fundamentos en apoyo a esta petición, no obstante, es menester acreditar que el predio objeto de esta solicitud ubica en la zona urbana y entrada principal al pueblo de Rincón donde el comportamiento y las características del área son comerciales e industrial.

Es corolario esencial para garantizar un desarrollo ordenado, sostenible y compatible con las necesidades actuales y futuras de las comunidades delimitar el territorio de forma ordenada promoviendo la creación de las herramientas que concatenen una planificación urbana y territorial que atienda las necesidades de la comunidad. En este marco, la calificación de terrenos no debe ser concebida como un elemento estático o rígido, sino como un instrumento flexible que se adapta a la evolución del entorno urbano, a la dinámica económica y a las transformaciones sociales de los municipios.

Esta solicitud no responde a un interés particular aislado, sino al reconocimiento de las realidades del entorno inmediato, de las prácticas de uso que ya se han ido consolidando en el área, y de la necesidad de que la planificación refleje y ordene, de manera coherente, lo que ya ocurre en el espacio urbano.

II. Descripción del predio y su contexto territorial

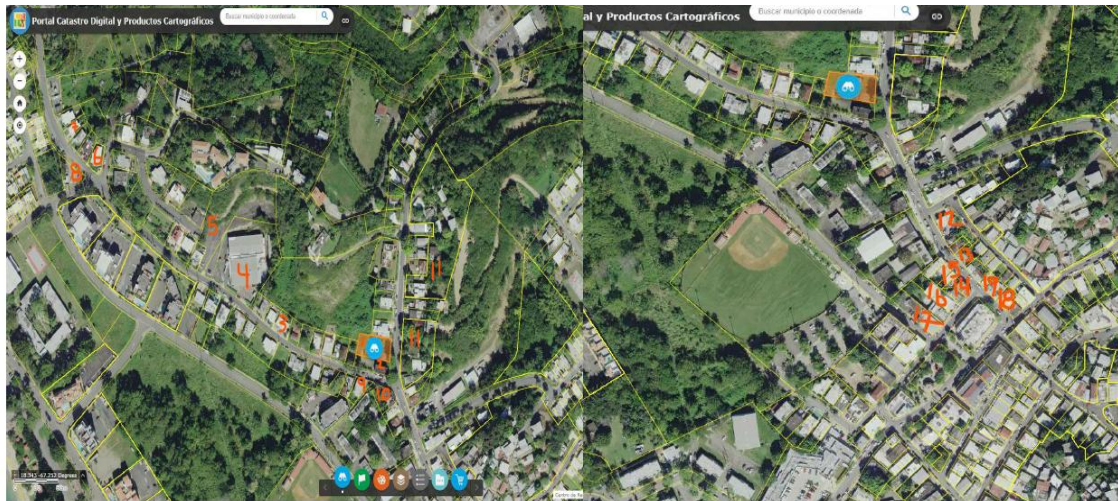
Conformidad al Mapa de Calificación vigente para el Municipio de Rincón, adoptado por la Junta de Planificación, el predio que nos ocupa está actualmente calificado como Residencial Intermedio (R-I).

El predio objeto de esta petición ubica en la carretera PR-115, principal eje vial del municipio de Rincón y está delimitado dentro del área urbana. Esta carretera, que conecta al centro urbano con áreas residenciales y turísticas, se ha consolidado como un corredor de servicios y comercios, atrayendo el flujo vehicular y peatonal más significativo del municipio.

RE: Solicitud de enmienda de calificación
Terreno Residencial Intermedio a Comercial Intermedio
PR-115 Rincón P.R. 00677
Catastro Núm.: 095-100-004-10-001

En la actualidad, el terreno está ocupado por una estructura residencial. No obstante, colinda al sur con un área comercial intermedio (C-I), su ubicación geográfica lo sitúa en un entorno caracterizado por una mezcla de usos y por la transición de lo residencial a lo comercial.

Un ligero análisis de las características del sector refleja claramente el entorno donde ubica el predio objeto de esta petición tiene un comportamiento totalmente comercial. A los efectos pertinentes estamos incluyendo un mapa identificando los usos actualmente comerciales e industriales operando en el sector.



ID	numero de catastro	Calificacion	Usos autorizados	Descripcion	numero de caso
1	095-100-004-10	R-I	Comercial	Gift Shop	10PU9-00000-01670
2	095-100-004-27	C-I	Comercial	Bienes Raices	2025-643428-PU-423742
3	095-100-004-03	R-I	Comercial	Tienda de artesanias y café	2021-374135-PU-256211
4	095-100-001-18	I-L	Industrial	Planta de Productos Medicos Esteriles	01PU9-00000-03046
5	095-100-001-53	R-I	Comercial	OFICINA ADMINISTRATIVA SERVICIO DE CONSULTORIA DE INGENIERIA AEROSPAIAL	10PU9-00000-00733
6	095-100-001-37	RT-I	Comercial	CENTRO DE CUIDO DE NIÑOS EN 2DA. PLANTA	2013-141820-PUS-04301
7	095-100-001-34	RT-I	Comercial	GALERIA DE ARTE,GIFT SHOP Y JOYERIA	08PU9-00000-01359
8	095-100-076-21	RT-I	Comercial	VENTA DE COMIDAS PREPARADAS AL MOMENTO	2024-544333-PU-314985
9	124-010-028-01	C-I	Comercial Intermedio		
10	124-010-029-04	C-I	Comercial Intermedio		
11	095-100-002-01	D-G	Comercial / Institucional	CAFETERIA CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS AL DETAL Y MINI GOLF / PERMISO DE USO PARA FACILIDADES GUARDIA MUNICIPAL	01PU9-00000-03179 / 10PU9-00000-00373
12	124-010-013-18	C-T	Comercial	ESTACION DE GASOLINA - MINI MARKET	2021-357407-PU-383651
13	124-010-013-16	C-I	Comercial Intermedio		
14	124-010-012-06	C-I	Comercial	VENTA DE CUADROS Y JOYERIA	07PU9-00000-02245
15	124-010-012-04	C-I	Comercial	JUNGLE GYM RINCON/ ELABORACION Y VENTA DE HELADOS	2025-620867-PUA-300577
16	124-010-012-08	C-I	Comercial	RESPOSTERIA Y CAFETERIA	2013-PUS-00869
17	124-010-012-11	C-I	Institucional	PERMISO DE USO PARA COMITE POLITICO	00PU9-00000-01417
18	124-010-013-12	C-I	Comercial	VENTA Y REPARACION DE COMPUTADORAS	10PU9-00000-02474
19	124-010-013-13	C-I	Comercial	VENTA DE ROPA CASUAL DE PLAYA Y VENTA DE ACCESORIOS	2023-519381-PU-406915

RE: Solicitud de enmienda de calificación
Terreno Residencial Intermedio a Comercial Intermedio
PR-115 Rincón P.R. 00677
Catastro Núm.: 095-100-004-10-001

Las condiciones de las propiedades circundantes son las siguientes:

1. Colindancia lateral Izquierdo: un predio calificado como (C-I) Comercial Intermedio.
2. Colindancia lateral Derecho: propiedad clasificada como Residencial Intermedio, aunque en la práctica opera un comercio liviano mediante excepción.
3. Parte posterior: a 20 metros existe otra propiedad clasificada como Residencial Intermedio, pero donde opera un comercio liviano. Luego de esta operación que mencionamos antes existen innumerables comercios tales como restaurantes, cafeterías el área industrial antigua de Rincón, que aún permanece. Además a una distancia de algunos 200 metros lineales opera una actividad turística intensa que incluye una marina para embarcaciones y una rampa de lanzamiento de embarcaciones rodeada de varios restaurantes y Guest House's.
4. Proximidad urbana: la propiedad objeto de esta petición ubica a 80 metros del casco urbano de Rincón. En el casco urbano de Rincón existen comercios con distintas actividades comerciales.

Esta solicitud resulta compatible con respecto a los usos en la vecindad y asimismo es compatible con el crecimiento poblacional del Municipio de Rincón; por lo que lejos de afectar el sector, lo beneficia en todos sus ámbitos

III. Justificación para la enmienda solicitada

La solicitud de reclasificación del predio responde a varios fundamentos técnicos, sociales y económicos:

1. Coherencia en el patrón de usos: Una planificación y desarrollo sostenible promueve evitar la proliferación de excepciones y armonizar la normativa actual para hacerla compatible con el desarrollo y las características del sector.
2. Inserción en un corredor vial de carácter económico: La PR-115 se ha consolidado como eje comercial del municipio de Rincón. En efecto la política pública diseñada en este municipio comprende el desarrollo comercial y turístico de la PR 115. El mapa que incluimos como parte de este Memorial Explicativo refleja que existen innumerables comercios al norte del predio donde ubica esta petición, incluyendo facilidades estatales y federales que operan en el lugar. Entre otros desarrollos comerciales, institucionales y turísticos se encuentra el correo postal de Rincón y el cuartel de la Policía Municipal que ubica a 30 metros de distancia del predio objeto de esta petición.

RE: Solicitud de enmienda de calificación
Terreno Residencial Intermedio a Comercial Intermedio
PR-115 Rincón P.R. 00677
Catastro Núm.: 095-100-004-10-001

3. Integridad al casco urbano: La expansión natural del centro económico de Rincón Incluye el predio objeto de esta petición como parte de este, lo que justifica el uso comercial que se propone.

4. Flexibilidad para un desarrollo futuro compatible: Aunque el predio objeto de esta petición contiene una residencia de madera en avanzado estado de deterioro, su clasificación debe permitir usos comerciales futuros que sean compatibles con el desarrollo actual de la zona.

5. Armonización con la política pública: El predio objeto de esta petición ubica dentro del casco urbano del municipio de Rincón por lo que el mismo es compatible con la política pública que fomenta desarrollo económico ordenado y refuerza la función de los cascos urbanos. Si consideramos que el mapa de calificación de Rincon data del año 2017, han transcurrido el termino que dispone la Junta de Planificación en una revisión de los mismos, lo que concatena esta petición con la recomendación de la Junta de Planificación respecto a enmendar los mapas cada 10 años.

IV. Datos de Infraestructura

A pesar de que en este momento no se propone un proyecto particular para este predio, es menester resaltar que las facilidades de infraestructura que existen en el sector podrían servir de manera eficiente y adecuada cualquier proyecto propuesto de caracter comercial, sin menoscabar los usos existentes. Por la carretera estatal PR-115, discurre la infraestructura necesaria y asimismo las líneas de servicio principales que constituyen la fuente de abasto principal que sirven a todo el pueblo de Rincón, así como a las comunidades inmediatas al predio.

Una evaluación de los mapas oficiales del gobierno de Puerto Rico evidencia que la carretera PR 115 discurre frente al predio objeto de esta petición y en esta existen las facilidades de infraestructura necesarias, que además constituyen las principales facilidades de infraestructura que sirven al pueblo de Rincón; a saber:

A: Infraestructura de Agua Potable: Actualmente por la carretera PR 115 frente al predio objeto de esta petición discurre una línea de agua potable de 18 in de diámetro y otra línea por la carretera PR 413 de 6 in de diámetro. Ambas líneas Sirven al pueblo de Rincón incluyendo el barrio Puntas y tienen capacidad suficiente por lo que no serán afectadas por cualquier proyecto que se desarrolle en este predio. En efecto cabe mencionar que actualmente el predio objeto de esta petición tiene servicio de agua potable mediante un contador de media pulgada que provee agua a la estructura actual.

B: Infraestructura de Alcantarillado Sanitario: Actualmente por la carretera PR 115 frente al predio objeto de esta petición discurre una línea troncal colectora de alcantarillado sanitario de 16 in de diámetro y otra línea Colectora sanitaria por la carretera PR 413 de 8 in de diámetro.

RE: Solicitud de enmienda de calificación
Terreno Residencial Intermedio a Comercial Intermedio
PR-115 Rincón P.R. 00677
Catastro Núm.: 095-100-004-10-001

Ambas líneas Sirven al pueblo de rincón incluyendo el barrio Puntas y tienen capacidad suficiente por lo que no serán afectadas por cualquier proyecto que se desarrolle en este predio. En efecto cabe mencionar que actualmente el predio objeto de esta petición tiene servicio de alcantarillado sanitario mediante una línea de servicio de 8 pulgadas que constituye la colectora de servicio a la estructura actual. Cabe mencionar que por la misma carretera PR 115 discurre una línea de bombeo sanitario de 24 in de diámetro que recoge las aguas sanitarias del pueblo de Rincón y las envía por bombeo hasta la planta de tratamiento sanitario regional que ubica en el pueblo de Aguada.

C: Infraestructura de Energía Eléctrica: En la PR 115 que constituye la vía principal frente al predio donde se propone esta petición existen líneas electrificadas de 4000 y 13000 voltios la cuales entendemos tienen la suficiente capacidad para servir cualquier proyecto que se proponga en este lugar. En efecto cabe mencionar que actualmente el predio objeto de esta petición tiene servicio eléctrico mediante la instalación de un panel de 200 voltios.

D: Infraestructura telefónica y cable TV: En la PR 115 que constituye la vía principal frente al predio donde se propone esta petición existen líneas Troncales principales de servicio telefónico y cable TV, muchas de estas mediante fibra óptica. En efecto a través de este lugar y por la carretera PR115 es por donde entran las facilidades principales al pueblo de Rincón. Cabe mencionar que actualmente el predio objeto de esta petición tiene servicio de cable TV y teléfono con la compañía Liberty.

E: Infraestructura vial: Aunque surge claramente a través del escrito que constituye este memorial explicativo la carretera PR 115 es la vía de acceso principal al pueblo de Rincón. Esta vía era la antigua carretera que discurría a lo largo del área noroeste de Puerto Rico, hoy continúa siendo la única vía que une directamente los pueblos de Aguadilla, Aguada, Rincón y Añasco. Es menester mencionar que las carreteras PR 411 y 412 ambas proveen acceso desde la carretera PR 2 en Aguada hasta el pueblo de Rincón.

V. Datos Técnicos

- Área de Finca
 - Cabida Según Escritura = 894.7800 Mts. Cdos.
 - Cabida Según Mensura = 894.7800 Mts. Cdos.
- Calificación
 - Zona: R-I

RE: Solicitud de enmienda de calificación
Terreno Residencial Intermedio a Comercial Intermedio

- Inundabilidad
 - Zona: No Inundable (Zona X)
 - Número de hoja: 72000C0135J
- Coordenadas Lambert
 - $X = 256,479.7156 \text{ N}$
 - $Y = 113,560.0825 \text{ E}$
- Número de Catastro
 - 095-100-004-10-001

VI. Conclusión

Las comunidades que constituyen el sector inmediato al proyecto se componen de actividades comerciales mayormente. Es extensa la cantidad de proyectos comerciales autorizados por la OGPE y la JP en el vecindario inmediato al predio de esta solicitud lo que ha causado un comportamiento y unas características totalmente comerciales en el sector.

En fin, esta solicitud es cónsona con las características y comportamientos del vecindario inmediato al mismo y promueve un desarrollo más compacto y ordenado del crecimiento poblacional del municipio. En resumen, esta solicitud es compatible con los usos y características del sector donde ubica, en efecto los usos existentes y las características del sector están contenidas dentro del contexto de la enmienda de calificación que se solicita en completa afinidad y armonía. Además, la infraestructura disponible tiene la capacidad suficiente para proveer el servicio que se proponga en el lugar sin afectar la comunidad aledaña.

Esta armonía y compatibilidad, unida a la necesidad y conveniencia de los servicios que contempla el distrito C-I propuesto para el área en cuestión, crean un balance positivo, apropiado y consistente que lejos de afectar el sector complementa el mismo.

En virtud de lo antes expuesto, es evidente y conclusivo que la calificación propuesta resulta compatible, necesaria y de beneficio al vecindario inmediato. La calificación de un predio no debe entenderse como un límite inmutable, sino como una herramienta flexible que acompaña el dinamismo de las comunidades y de la economía local. En este caso, la realidad demuestra que la calificación de Residencial Intermedio ha quedado rezagada frente al patrón de usos actuales.

RE: Solicitud de enmienda de calificación
Terreno Residencial Intermedio a Comercial Intermedio
PR-115 Rincón P.R. 00677
Catastro Núm.: 095-100-004-10-001

Reclasificarlo a Comercial es un paso lógico que:

- Alinea la normativa con los usos reales.
- Refuerza la función de la PR-115 como corredor económico.
- Integra el predio a la expansión inmediata del casco urbano.
- Evita depender de excepciones aisladas.
- Genera un marco flexible y compatible para el desarrollo futuro.
- Concatena la regla de la Junta de Planificación en el sentido de que cada 10 años el mapa de calificación debe enmendarse.

Por todo lo expuesto, se solicita respetuosamente a esta Honorable Junta de Planificación que se acoja la presente petición y se proceda con la enmienda de la calificación del predio de Residencial Intermedio a Comercial Intermedio, reconociendo que este cambio responde al interés público, al ordenamiento racional del territorio y al fortalecimiento de la base económica del Municipio de Rincón.

En virtud de lo expuesto en este memorial explicativo, así como las inspecciones, estudios realizados, investigaciones de los mapas y la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, entendemos que la calificación propuesta resulta beneficiosa a la comunidad en que ubica, resuelve un problema en la comunidad y es necesario y conveniente para el bienestar del municipio de Rincón. No hemos podido identificar aspectos o factores negativos que impidan el desarrollo propuesto. En conclusión, el desarrollo propuesto para el área en cuestión crea un balance positivo, apropiado y consistente; que lejos de afectar al sector, promueve características beneficiosas al mismo.

En Aguada PR, hoy 13 de febrero de 2026.



Ing. Jorge O. Cajigas Acevedo
Ingeniero
Lic. 21253, PE, SIT