



2025 MAR 25 A 10:03

Vertical stamp and handwritten signature with initials 'AN'.

Recibido por Correo Interno Luma Kevin Abchante 106891

SECRETARIA 25 MAR 25 AM 10:16 JP 219

Entregada a la mano

24 de marzo de 2025

Hon. Marcos Cruz Molina
Alcalde
Municipio de Vega Baja
Calle Nater
Vega Baja, Puerto Rico 00693



Estimado señor Alcalde:

Sirva la presente comunicación para llamar su atención respecto a una situación que se está desarrollando rápidamente en la Carretera PR-160 en la esquina de la calle Caribe (casi a la altura del expreso PR-22), en el Barrio Almirante Norte del municipio de Vega Baja (parcela 058-011-528-16, según CRIM) y que requiere atención urgente de las autoridades municipales y estatales.

En los últimos días un contingente de personas, con el aparente aval del municipio, han talado indiscriminadamente la mayor parte de los árboles de un pequeño bosque en el predio de esa esquina que es propiedad municipal y han procedido a la construcción de varias estructuras con la aparente intención de utilizarlas para algún tipo de negocio, sin ningún permiso o aviso, en total ilegalidad y menosprecio a las leyes y los reglamentos.

En visita al lugar, a pura vista se desprende que no existe un rótulo informando de la solicitud o permiso, por lo que el municipio incumple con la Sección 2.1.9.12 del Reglamento Conjunto de 2023 y con el Artículo 9.9 de la Ley 161 de 2009. Además, durante el día 23 de marzo de 2025, se entró en el Single Business Portal y se realizó una búsqueda con el número de catastro y no se identificó que existiese una solicitud de permiso. Por lo que se están incumpliendo con el Reglamento Conjunto de 2023 al iniciar una actividad de movimiento de tierras y construcción sin el debido permiso de construcción, ni con la solicitud de un permiso y mucho menos con la determinación de cumplimiento ambiental.

Vertical stamp 'SECRETARIA' and handwritten signature 'OGPE'.

Stamp: 'BYOP 25 MAR 25 AM 10:00 OFICINA DEL SECRETARIO' with signature 'Kathya Guzmán'.

Estas acciones incumplen con la Ley de Permisos, Ley 161 de 2009 y con la Ley de Política Pública Ambiental, Ley 416 de 2004.

Todo parece indicar que las actividades que se están construyendo son para usos comerciales asociados a venta de comidas, las cuales además de no contar con el permiso necesario, no están permitidas según la Sección 6.1.3.2 Reglamento Conjunto de 2023, pues la parcela está calificada para uso Residencial Intermedio (R-I). También se evidencia el corte y poda de árboles sin la solicitud requerida tanto por el Reglamento Conjunto de 2023 como por el Reglamento del DRNA.

Como comerciantes y vecinos del lugar, quienes hemos hecho considerables inversiones en el desarrollo del área desde el 2004, y quienes aportamos con nuestras contribuciones y cumplimos con todas las obligaciones y responsabilidades que requiere la ley, estamos muy preocupados con la situación y en específico con la inacción por parte del municipio para poner en vigor, respetar y hacer valer las leyes y reglamentos, así como por los daños que esto pueda representar para Salida 35, Inc. a presente y a futuro.

Salida 35 Inc. es una corporación debidamente registrada en el Departamento de Estado conforme a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficina en San Juan y cuyo negocio principal ubica en el municipio de Vega Baja. Salida 35, Inc. es titular de dos fincas de aproximadamente nueve cuerdas cada una, divididas por la carretera PR-160. Ambas colindan al sur con el expreso PR-22, en dirección de Dorado hacia Hatillo. La operación de Salida 35, Inc. en el Barrio Almirante Norte en Vega Baja, incluye una estación de servicio Gulf con tienda de conveniencia que opera las 24 horas desde el año 2006, y el desarrollo y mantenimiento de la infraestructura física y lotificación de solares para alquiler, donde actualmente ubican varios restaurantes de comida rápida, una torre de telecomunicaciones y un billboard. Todos negocios establecidos allí por casi dos décadas y que cuentan con todos los permisos, infraestructura, licencias y seguros requeridos por las agencias, instrumentalidades y corporaciones públicas, y que hacen las aportaciones correspondientes al municipio de Vega Baja, CRIM, Hacienda, Departamento del Trabajo, FSE, entre otras.

Si para muestra un botón basta, para el año 2024, Salida 35, Inc. aportó aproximadamente sobre \$70,000 en contribuciones al municipio de Vega Baja, desglosadas como sigue: \$16,000 por concepto de patente municipal; más de \$17,000 en contribución sobre la propiedad inmueble; alrededor de \$20,000 de propiedad mueble, y más de \$18,000 por IVU municipal. De igual forma, los negocios que operan en nuestros terrenos, como Burger King, Church's Chicken, Taco Maker, BMedia Group, hicieron sus respectivas aportaciones al municipio.

Las operaciones que actualmente se desarrollan en los terrenos de Salida 35, Inc. en Vega Baja ofrecen servicio directo a la comunidad y a los miles que transitan diariamente por la PR-22, además generan no menos de 60 empleos directos y otras decenas de empleos indirectos que impactan positivamente la economía del municipio. El volumen de negocio generado por estas

operaciones sobrepasa los 17 millones de dólares anuales. Esta cifra no incluye el impacto económico que tendrá la construcción y eventual operación del restaurante El Mesón Sandwiches, proyectada para este año 2025, que es parte de la nueva fase que Salida 35, Inc. está desarrollando en uno de los predios.

Es de particular importancia señalar que Salida 35, Inc. está actualmente mercadeando activamente tres solares que están listos para arrendamiento. Dos de ellos, de aproximadamente 2,500 m2 cada uno, con acceso y frente a la calle Caribe (calle municipal), y un remanente de 22,000 m2 también disponible. Hemos sostenido conversaciones serias con varios proponentes, todos comercios de envergadura en sus respectivas áreas, y los procesos están bastante adelantados.

Como debe ser de su conocimiento, además del mantenimiento regular y siembra que realiza Salida 35, Inc. a todo el espacio verde alrededor de sus predios, incluyendo áreas verdes de aceras, etc. hace aproximadamente 90 días Salida 35, Inc. a su propio costo y esfuerzo, asfaltó y realizó mejoras sustanciales a la calle Casimar, la cual es la calle que la Autoridad de Carreteras dispuso como calle de acceso de salida a los clientes (más de 1,500 diarios) de la estación de gasolina y la cual se encontraba en marcado deterioro.

El desarrollo de Salida 35, Inc. es uno planificado, bien pensado y ha requerido de una inversión significativa, y un esfuerzo de casi dos décadas. Tomamos muy en serio nuestro negocio, al igual que nuestras obligaciones. Además, la consideración al orden, a la ley y a nuestra comunidad es uno de nuestros valores. Nos consideramos un buen vecino de la comunidad a la que servimos y buscamos siempre aportar al mantenimiento, embellecimiento y ornato del espacio que ocupamos y compartimos.

También llamamos su atención a la operación ilegal de negocios en la esquina de la PR-160 esquina calle Casimar. Lo que empezó con una placita de frutas, en cuestión de cuatro años cuando ese predio fue embargado por el banco y mientras se llevó a cabo la venta judicial, varias personas aprovecharon la situación para instalar allí otras estructuras para la venta de comida que sencillamente – además de estar todas fuera del marco de la ley- hacen del tránsito y del estacionamiento un caos. Ahora el nuevo dueño del predio hasta ahora invadido por estas personas, legalmente ha hecho valer su derecho de propiedad. No es aceptable trasladar ese caos y ese desorden que ha existido en la esquina de la PR-160 y calle Casimar, provocado por estos negocios como resultado de incumplimiento de reglamentos y permisos, justo para el frente, en la PR-160 con Caribe. Es momento de poner orden y aplicar la ley.

Mientras a Salida 35, Inc. cumpliendo y acatando las leyes y reglamentos le ha tomado más de dos años el desarrollo de la calle de acceso (calle, aceras, encintados, cunetones, infraestructura de agua potable y energía eléctrica) para la nueva fase del proyecto de Salida 35, Inc. que incluye el nuevo restaurante El Mesón y que redundará en más empleos y más servicio a la comunidad, la operación ilegal que se lleva a cabo en la esquina de la PR-160 con la calle Casimar se seguirá

proliferando sin cumplir con requerimiento legal alguno y ahora se intensifica aún más en la esquina opuesta y en detrimento mayor de nuestro negocio y el de nuestros arrendatarios. Este desorden urbano que crean estos negocios ha tenido un efecto directo sobre los costos de nuestras operaciones, toda vez que Salida 35, Inc. se ha visto obligada a aumentar a 18 las horas y personal de seguridad contratado, aumentar los días del recogido del cajón de basura de la estación y a contratar personal de mantenimiento de áreas verdes los siete días de la semana para minimizar los efectos negativos de esta operación sobre nuestra propiedad.

Ante la aparente posibilidad de que el Municipio sea el ente que está viabilizando la ubicación y reubicación de estos negocios en el lote municipal ubicado justo al frente de nuestras instalaciones, hacemos el presente reclamo. Tal acción, además de apartarse de nuestro ordenamiento jurídico -que prohíbe el uso de recursos del Estado para beneficio privado-, también constituye una violación a múltiples leyes y reglamentos aplicables. Muy respetuosamente solicitamos que se detengan y remuevan las construcciones que allí se realizan sin endosos ni permisos válidos. El no hacerlo tendrá un efecto negativo económico aún mayor sobre nuestras operaciones presentes y futuras en Almirante Norte en Vega Baja.

Por todo lo anterior, solicitamos encarecidamente que el Municipio de Vega Baja, como titular del terreno en cuestión, tome acción inmediata para detener esta actividad ilegal que se desarrolla rápidamente en la parcela 058-011-528-16 (según el CRIM) identificada como propiedad del Municipio de Vega Baja, y donde se ha identificado la actividad de construcción desde el lunes 17 de marzo de 2025 (se incluyen fotografías tomadas durante el viernes, 21 de marzo a las 12.46 pm).

De no recibir respuesta o acción concreta en las próximas 48 horas, nos veremos en la necesidad de radicar un recurso especial y extraordinario al amparo del Artículo 14.1 de la Ley 161-2009, mejor conocida como la "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", la cual dispone lo siguiente:

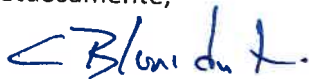
"La Junta de Planificación, así como cualquier Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico en representación del interés público **o una persona privada, natural o jurídica**, que tenga un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado, **podrá presentar una acción de injunction. mandamus, sentencia declaratoria o cualquier otra acción adecuada para solicitar:** 1) la revocación de un permiso otorgado, cuya solicitud se haya hecho utilizando información incorrecta o falsa; 2) **la paralización de una obra iniciada sin contar con las autorizaciones y permisos correspondientes**, o incumpliendo con las disposiciones y condiciones del permiso otorgado; 3) **la paralización de un uso no autorizado**; 4) **la demolición de las obras construidas**, que al momento de la presentación del recurso y al momento

de adjudicar el mismo no cuenten con permiso de construcción, ya sea porque nunca se obtuvo o porque el mismo ha sido revocado.

Indistintamente de haberse presentado una querrela administrativa ante la Junta de Planificación, Entidad Gubernamental Concernida, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V o cualquier otra dependencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, alegando los mismos hechos, una parte adversamente afectada podrá presentar un recurso extraordinario en el Tribunal de Primera Instancia. Una vez habiéndose presentado el recurso extraordinario al amparo del presente Artículo, la agencia administrativa perderá jurisdicción automáticamente sobre la querrela y cualquier actuación que llevare a cabo con respecto a la misma será considerada ultra vires. (...)"

Quedamos en espera de su pronta intervención sobre esta situación que afecta adversamente la legalidad, el orden y la economía del municipio.

Respetuosamente,



Cecille Blondet
Presidenta
Salida 35, Inc.



Irving Faccio Rivera
Representante Legal Autorizado Salida 35 Inc.
RUA Número: 8679
101 Ave. Ortegón
Apartameneto 601
Guaynabo, Puerto Rico 00966
Correo electrónico: irvingfaccio@gmail.com/ifaccio@microjuris.com
Teléfono: (787) 764-1800

Anejos

Cf: Junta de Planificación de Puerto Rico
Oficina de Gerencia de Permisos de Puerto Rico
Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico
Departamento de Transportación y Obras Públicas de Puerto Rico
Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de Puerto Rico
Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico
Luma Energy



Foto tomada viernes, 21 de marzo de 2025.



Foto tomada viernes, 21 de marzo de 2025.



Foto tomada viernes, 21 de marzo de 2025.



Foto tomada viernes, 21 de marzo de 2025.



Foto tomada domingo, 23 de marzo de 2025.



Foto tomada domingo, 23 de marzo de 2025.



Foto tomada domingo, 23 de marzo de 2025.



Foto tomada domingo, 23 de marzo de 2025.