

Cálculos de Consumo de Agua Potable

➤ **Etapas de Construcción**

Datos:

280 empleados

Factor de consumo: 30 GPD/empleado

Consumo: $(280 \text{ empleados})(30 \text{ GPD/empleado}) = 8,400 \text{ GPD}$

➤ **Etapas de Operación**

Datos:

1,041 viviendas

Factor de consumo: 400 GPD/vivienda

Consumo: $(1,041 \text{ vivienda})(400 \text{ GPD/vivienda}) = 416,400 \text{ GPD}$

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos un ahorro aproximado de 25%

$(416,400 \text{ GPD})(0.25) = 104,100 \text{ GPD}$

Consumo Total Real de Agua Potable: $416,400 - 104,100 = 312,300 \text{ GPD}$

Etapas 1

Datos:

241 viviendas

Factor de consumo: 400 GPD/vivienda

Consumo: $(241 \text{ vivienda})(400 \text{ GPD/vivienda}) = 96,400 \text{ GPD}$

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos un ahorro aproximado de 25%

$(96,400 \text{ GPD})(0.25) = 24,100 \text{ GPD}$

Consumo Total Real de Agua Potable para la Etapa 1: $96,400 - 24,100 = 72,300 \text{ GPD}$

Etapa 2

Datos:

174 viviendas

Factor de consumo: 400 GPD/vivienda

Consumo: $(174 \text{ vivienda})(400 \text{ GPD/vivienda}) = 69,600 \text{ GPD}$

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos un ahorro aproximado de 25%

$(69,600 \text{ GPD})(0.25) = 17,400 \text{ GPD}$

Consumo Total Real de Agua Potable para la Etapa 2: $69,600 - 17,400 = 52,200 \text{ GPD}$

Etapa 3

Datos:

313 viviendas

Factor de consumo: 400 GPD/vivienda

Consumo: $(313 \text{ vivienda})(400 \text{ GPD/vivienda}) = 125,200 \text{ GPD}$

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos un ahorro aproximado de 25%

$(125,200 \text{ GPD})(0.25) = 31,300 \text{ GPD}$

Consumo Total Real de Agua Potable para la Etapa 3: $125,200 - 31,300 = 93,900 \text{ GPD}$

Etapa 4

Datos:

133 viviendas

Factor de consumo: 400 GPD/vivienda

Consumo: $(133 \text{ vivienda})(400 \text{ GPD/vivienda}) = 53,200 \text{ GPD}$

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos un ahorro aproximado de 25%

$(53,200 \text{ GPD})(0.25) = 13,300 \text{ GPD}$

Consumo Total Real de Agua Potable para la Etapa 4: $53,200 - 13,300 = 39,900$ GPD

Etapa 5

Datos:

180 unidades de apartamento

Factor de consumo: 400 GPD/unidad

Consumo: $(180 \text{ unidades})(400 \text{ GPD/unidad}) = 72,000$ GPD

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos un ahorro aproximado de 25%

$(72,000 \text{ GPD})(0.25) = 18,000$ GPD

Consumo Total Real de Agua Potable para la Etapa 5: $72,000 - 18,000 = 54,000$ GPD

Cálculos de Generación de Aguas Usadas

➤ Etapa de Construcción

Datos:

280 empleados

Factor de generación: 20 GPD/empleado

Generación: $(280 \text{ empleados})(20 \text{ GPD/empleado}) = 5,600$ GPD

➤ Etapa de Operación

Datos:

1,041 viviendas

Factor de generación: 350 GPD/vivienda

Generación: $(1,041 \text{ vivienda})(350 \text{ GPD/vivienda}) = 364,350$ GPD

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos una disminución en la generación de aguas usadas de un 25%

$$(364,350)(0.25) = 91,087.5 \text{ GPD}$$

Generación Total Real de Aguas Usadas: $364,350 - 91,087.5 = 273,262.5 \text{ GPD}$

Etapa 1

Datos:

241 viviendas

Factor de generación: 350 GPD/vivienda

Generación: $(241 \text{ vivienda})(350 \text{ GPD/vivienda}) = 84,350 \text{ GPD}$

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos una disminución en la generación de aguas usadas de un 25%

$$(84,350)(0.25) = 21,087.5 \text{ GPD}$$

Generación Total Real de Aguas Usadas para la Etapa 1: $84,350 - 21,087.5 = 63,262.5 \text{ GPD}$

Etapa 2

Datos:

174 viviendas

Factor de generación: 350 GPD/vivienda

Generación: $(174 \text{ vivienda})(350 \text{ GPD/vivienda}) = 60,900 \text{ GPD}$

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos una disminución en la generación de aguas usadas de un 25%

$$(60,900)(0.25) = 15,225 \text{ GPD}$$

Generación Total Real de Aguas Usadas para la Etapa 2: $60,900 - 15,225 = 45,675$ GPD

Etapa 3

Datos:

313 viviendas

Factor de generación: 350 GPD/vivienda

Generación: $(313 \text{ vivienda})(350 \text{ GPD/vivienda}) = 109,550$ GPD

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos una disminución en la generación de aguas usadas de un 25%

$(109,550)(0.25) = 27,387.5$ GPD

Generación Total Real de Aguas Usadas para la Etapa 3: $109,550 - 27,387.5 = 82,162.5$ GPD

Etapa 4

Datos:

133 viviendas

Factor de generación: 350 GPD/vivienda

Generación: $(133 \text{ vivienda})(350 \text{ GPD/vivienda}) = 46,550$ GPD

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos una disminución en la generación de aguas usadas de un 25%

$(46,550)(0.25) = 11,637.5$ GPD

Generación Total Real de Aguas Usadas para la Etapa 4: $46,550 - 11,637.5 = 34,912.5$ GPD

Etapa 5

Datos:

180 unidades de apartamentos

Factor de generación: 350 GPD/unidad

Generación: $(180 \text{ unidad})(350 \text{ GPD/unidad}) = 63,000 \text{ GPD}$

Si se utiliza un sistema para conservar agua, tenemos una disminución en la generación de aguas usadas de un 25%

$(63,000)(0.25) = 15,750 \text{ GPD}$

Generación Total Real de Aguas Usadas para la Etapa 5: $63,000 - 15,750 = 47,250 \text{ GPD}$

Cálculos de Generación de Desperdicios Sólidos

➤ Etapa de Construcción

Datos:

280 empleados

Factor de generación: 5.18 lbs./día-persona (incluye material de construcción como escombros y chatarra).

Generación: $(280 \text{ empleados})(5.18 \text{ lbs/día-empleado}) = 1,450.4 \text{ lbs/día}$

$(1,450.4 \text{ lbs/día})(1 \text{ tonelada}/2,000 \text{ lbs}) = 0.72 \text{ toneladas/día}$

➤ Etapa de Operación

Datos:

1,041 viviendas

Núm. personas por vivienda o apartamento: 3.11¹

Factor de generación: 3.91 lbs/día-persona

Generación: (3.11 persona/apartamento)(1,041 vivienda/apartamento)(3.91 lbs/día-persona) =
12,658.66 lbs/día

(12,658.66 lbs/día/(1 tonelada/2,000 lbs)) = **6.33 toneladas/día**

Etapa 1

Datos:

241 viviendas

Núm. personas por vivienda o apartamento: 3.11²

Factor de generación: 3.91 lbs/día-persona

Generación: (3.11 persona/apartamento)(241 vivienda/apartamento)(3.91 lbs/día-persona) =
2,930.58 lbs/día

(2,930.58 lbs/día/(1 tonelada/2,000 lbs)) = **1.46 toneladas/día para la Etapa 1**

Etapa 2

Datos:

174 viviendas

Núm. personas por vivienda o apartamento: 3.11³

Factor de generación: 3.91 lbs/día-persona

Generación: (3.11 persona/apartamento)(174 vivienda/apartamento)(3.91 lbs/día-persona) =
2,115.86 lbs/día

¹ Promedio determinado para el Municipio de Gurabo.

² Promedio determinado para el Municipio de Gurabo.

³ Promedio determinado para el Municipio de Gurabo.

$(2,115.86 \text{ lbs/día}/(1 \text{ tonelada}/2,000 \text{ lbs})) = 1.06 \text{ toneladas/día para la Etapa 2}$

Etapa 3

Datos:

313 viviendas

Núm. personas por vivienda o apartamento: 3.11^4

Factor de generación: 3.91 lbs/día-persona

Generación: $(3.11 \text{ persona/apartamento})(313 \text{ vivienda/apartamento})(3.91 \text{ lbs/día-persona}) = 3,806.11 \text{ lbs/día}$

$(3,806.11 \text{ lbs/día}/(1 \text{ tonelada}/2,000 \text{ lbs})) = 1.90 \text{ toneladas/día para la Etapa 3}$

Etapa 4

Datos:

133 viviendas

Núm. personas por vivienda o apartamento: 3.11^5

Factor de generación: 3.91 lbs/día-persona

Generación: $(3.11 \text{ persona/apartamento})(133 \text{ vivienda/apartamento})(3.91 \text{ lbs/día-persona}) = 1,617.29 \text{ lbs/día}$

$(1,617.29 \text{ lbs/día}/(1 \text{ tonelada}/2,000 \text{ lbs})) = 0.81 \text{ toneladas/día para la Etapa 4}$

Etapa 5

Datos:

180 unidades de apartamento

Núm. personas por vivienda o apartamento: 3.11^6

Factor de generación: 3.91 lbs/día-persona

⁴ Promedio determinado para el Municipio de Gurabo.

⁵ Promedio determinado para el Municipio de Gurabo.

⁶ Promedio determinado para el Municipio de Gurabo.

Generación: (3.11 persona/apartamento)(180 vivienda/apartamento)(3.91 lbs/día-persona) =
2,188.82 lbs/día

(2,188.82 lbs/día/(1 tonelada/2,000 lbs)) = 1.09 toneladas/día para la Etapa 5

Cálculos de Consumo de Energía Eléctrica

➤ **Etapas de Operación**

Datos:

1,041 viviendas

Factor de consumo: 5 KVA

Consumo: (1,041 vivienda/apartamento)(5 KVA/(vivienda/apartamento)) = 5,205 KVA

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE SAN JUAN

E L A D E P R

DEMANDANTE VS. PUJALS CINTRON, MARIA A. (TCP MARIA T.)	CASO NUM: K EF1997-0082 SALON: 1003 EXPROPIACION FORZOSA
--	--

DEMANDADO LIC. CELCAÑO LOPEZ DAISY PO BOX 1303 GURABO PR	CAUSAL O DELITO 00778-1303
---	-----------------------------------

N O T I F I C A C I O N

CERTIFICO QUE EN RELACION CON CASO DE EPIGRAFE ----- EL DIA
01 DE DICIEMBRE DE 2002 EL TRIBUNAL DICTO LA RESOLUCION ----- QUE SE
ACOMPAÑA A CONTINUACION:

FDO. HECTOR LOPEZ GARCIA
JUEZ

CERTIFICO ADEMAS QUE EN EL DIA DE HOY ENVIE POR CORREO COPIA DE ESTA
NOTIFICACION A LAS SIGUIENTES PERSONAS A SUS DIRECCIONES INDICADAS, HABIENDO
EN ESTA MISMA FECHA ARCHIVADO EN LOS AUTOS COPIA DE ESTA NOTIFICACION.

JUARBE QUINONES MANUEL
PO BOX 361870

SAN JUAN PR
00936-1870

BONILLA ACOSTA MYRNA S
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA
SAN JUAN PR

PO BOX 9020192
00902-0192

JIMENEZ SANTIAGO ALBERTO
PO BOX 9021949

SAN JUAN PR
00902-1949

GONZALEZ YGLESIAS MARTA ELISA
PO BOX 195055
SAN JUAN PR

00919-5055

COLON TORRES EDWIN RAUL
PO BOX 360073

SAN JUAN PR
00936-0073

SAN JUAN , PUERTO RICO, A 18 DE DICIEMBRE DE 2002

GRISelda RODRIGUEZ COLLADO, INTERINA

SECRETARIO

POR: LUZ N.  FONTANEZ MOLINA

SECRETARIO AUXILIAR

O.A.T.750-NOTIFICACION DE RESOLUCIONES Y ORDENES

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE SAN JUAN

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

PETICIONARIO

VS

MARIA A. PUJALS CINTRON

PARTE CON INTERES

Caso Núm.: **KEF 1997-0082**

KEF 1997-0083

(1003)

Sobre:

Expropiación Forzosa

RESOLUCIÓN

I. TRASFONDO PROCESAL

El 13 de marzo de 1997 el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con fines de utilidad pública y para uso y beneficio de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, radicó dos (2) peticiones de expropiación forzosa, casos Civil Núm: KEF-97-0082 y KEF-97-0083, referente a dos propiedades diferentes, para el proyecto: Depósito Cieno Dragado del Lago Carraizo, Barrios Hato Nuevo y Celada de Gurabo, Puerto Rico. Las propiedades se describen como sigue:

(1) "RUSTICA: Predio F-8: Parcela de terreno localizada en el barrio Hato Nuevo del término municipal de Gurabo, con una cabida de doscientos setenta y cinco cuerdas con nueve mil quince diezmilésimas de otra (275.9015 cuerdas), equivalente a ciento ocho hectáreas, cuarenta y cuatro (44) áreas y cero dos, punto, dos mil seiscientos diez (02.2610) centiáreas, en linderos: por el Norte, con terrenos de William González, Pedro José Díaz, Dionisio Vázquez Piñero, Administración de Terrenos (Parcelas "FS-Uno" y "FS-Dos"), Rafael Gómez, Francisco Díaz Cruz, Valeriano Díaz Rodríguez, Gregorio Díaz y Carretera Estatal Número Novecientos cuarenta y cuatro; por el Sur, con terrenos de William González, Río Gurabo, Administración de Terrenos (Predio F-Siete), Sucesión José Ortiz, Valeriano Díaz Rodríguez, y Rafael Gómez; Por el Este, con terrenos de la Administración de Terrenos (Parcela F-Dos), Rafael Gómez, Francisco Díaz Cruz, Valeriano Díaz Rodríguez, Gregorio Díaz, Carretera estatal número Novecientos cuarenta y cuatro, Sucn. José Ortiz y Administración de Terrenos (Predio F- Siete); y por el Oeste, con Terrenos de William González, Pedro José Díaz, Dionisio Vázquez Piñero, Administración de Terrenos (Parcela FS-Uno), Rafael Gómez y Gregorio Díaz."

inscrita al folio 65 Tomo 166 de Gurabo, Finca número Seis mil doscientos setenta y tres (6273).

Se denomina este inmueble en adelante como Finca Hato Nuevo.

(2) "Rústica: Parcela de terreno localizada en el barrio Celada del término municipal de Gurabo, con una cabida de doscientas veintiocho punto sesenta y nueve mil setecientas noventa y cinco cuerdas, equivalentes a ochenta y nueve (89) hectáreas, ochenta y ocho (88) áreas y setenta y tres punto cuarenta y cinco cuatro sesenta y nueve centiáreas, y en linderos: por el Norte, con la carretera estatal

pertenecen a una finca colindante a la finca 4784, perteneciente también a las partes con interés, la cual se describe a continuación:

"Rústica: Parcela de terreno de forma irregular radicada en el Barrio Celada del término municipal de Gurabo, Puerto Rico, compuesta de Ciento setenta y nueve cuerdas con veintiocho milésimas de otra, después de descontadas quinientas cincuenta y dos milésimas de caminos que la atraviesan, equivalentes a setenta hectáreas, treinta y seis áreas, cincuenta y una centiáreas y sesenta y cinco milíáreas, en lindes: por el Norte con solar vendido Elena González; Jesús González; Sucesión Alfonso Carrasquillo; Orlando Vargas; José A. Carrasquillo; Julio Rodríguez y Sucesión de Francisco Carrión; por el Sur, con más terrenos de la finca principal propiedad de Fajardo Eastern Sugar Associates, hoy C. Brewer Caribe, Inc.; por el por el Este, con Rafael-Maria González; Sucesión Alfonso Carrasquillo; José Ruiz; José Muñiz y en una pequeña parte, con terrenos restantes de la finca principal, propiedad de Fajard Eastern Sugar Associates, hoy C. Brewer Caribe Inc. y por el Oeste, con más terrenos de la finca principal, hoy propiedad de Fajardo Eastern Sugar Associates, hoy C. Brewer Caribe, Inc.; la carretera estatal número novecientos cuarenta y dos; Elena González, Jesús González, Sucesión Alfonso Carrasquillo, Aurelio Carrión; Orlando Vargas; y José A. Carrasquillo. Esta finca está atravesada en parte por el camino denominado "Los Chinos" y por otro camino que conduce hacia la Carretera Estatal número novecientos cuarenta y uno.

Inscrita al folio ciento cuarenta y cinco (145) del tomo noventa y cinco (95) de Gurabo, Finca tres mil trescientos cincuenta y cuatro (3354).

Se denomina este inmueble en adelante como Finca Celada II.

Cónsono con lo informado por las Partes con Interés, la parte peticionaria presentó una moción enmendando el Exhibit A del plano de adquisición. En virtud de dicha enmienda, el Peticionario adquirió y se segregó de la finca denominada Celada I, 70.8344 cuerdas y de la Finca denominada Celada II, 10.8096 cuerdas. El tribunal acogió dicha moción y aprobó la enmienda al plano de adquisición de la parcela relacionada con la finca Celada I y aprobó el plano de Adquisición de las 10.8096 cuerdas segregadas de la finca Celada II.

En relación a las 10.8096 cuerdas, la parte Peticionaria sometió el correspondiente Informe de Valoración, el cual fue preparado por el tasador Carlos Rodríguez Alicea. Las Partes con Interés, a los fines de valoración de dichas 10.8096 cuerdas, utilizaron el informe de valoración preparado por el tasador Carlos Centeno para la finca Celada I en el cual se incluyeron originalmente las 10.8096 cuerdas de la Finca Celada II.

De los informes de valoración sometidos por los tasadores del Peticionario y las Partes con Interés, surge que existe una controversia en cuanto al mejor uso de cada uno de los tres inmuebles expropiados por el Peticionario. Según el Peticionario, el mejor uso para todos y cada uno de los inmuebles es agrícola, y para las Partes con Interés, el mejor uso es residencial.

La parte peticionaria presentó una sentencia sumaria sobre la controversia sobre mejor uso y las partes con interés presentaron su oposición a la misma. Sin embargo, consideramos preferible celebrar una vista evidenciaría a los fines de resolver dicha controversia, la cual se celebró los días, 4 de febrero, 5, 19, y 20 de marzo y 3 y 29 de abril de 2002. Durante la vista las Partes con Interés presentaron como perito al Sr. Carlos Centeno, tasador. Por su parte el Peticionario presentó al Sr. Francisco González Vélez, tasador, para las fincas Hato Nuevo y Celada I y al Sr. Carlos Rodríguez Alicea, tasador, en cuanto a la Finca Celada II. Las partes, por conducto de sus respectivos abogados, aceptaron las cualificaciones de los señores Carlos Centeno, Francisco González Vélez y Carlos Rodríguez Alicea para declarar en calidad de peritos tasadores para la determinación de mejor uso de los inmuebles.

Durante la vista evidenciaría, las partes estipularon la siguiente prueba documental:

PARTES CON INTERÉS:

- Exhibit 1 Informe de tasación Finca Hato Nuevo (6273).
- Exhibit 2 Informe de tasación Finca Celada I y II (4784, 3354).
- Exhibit 3 Foto aérea Finca Hato Nuevo.
- Exhibit 4 Foto aérea Finca Celada I.
- Exhibit 5 Mapa Zonas Susceptibles a Inundación de la
Junta de Planificación.
- Exhibit 6 Escritura Número 19, Finca Hato Nuevo (6273).
- Exhibit 7 Escritura Número 21, Segregación y Compraventa
Finca Celada I (4784).
- Exhibit 8 Certificación registral Finca Hato Nuevo (6273).
- Exhibit 9 Certificación registral Finca Celada I (4784).
- Exhibit 10 Carta del Departamento de Agricultura.
- Exhibit 11 Escritura Número 4, Segregación y Compraventa,
- Exhibit 12 Minuta de Presentación e Instancia Solicitando Eliminación de Condiciones
Restrictivas de la Finca 6273.
- Exhibit 13 Certificación registral finca 4594.
- Exhibit 14 Certificación registral finca 4689.
- Exhibit 15 Escritura número 5 otorgada ante el notario Néstor Robles.

-
- Exhibit 16 Escritura Número 6 otorgada ante el Notario Néstor Robles.
- Exhibit 17 Certificación registral Finca 10,197.
- Exhibit 18 Resolución Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) Caso 94-47-A-423.
- Exhibit 19 Certificación registral finca 5829.
- Exhibit 20 Escritura Número 14 otorgada ante la Notaria Cristina Álamo-García.
- Exhibit 21 Certificación registral Finca 4689.
- Exhibit 22 Certificación registral Finca 9086.
- Exhibit 23 Certificación registral Finca 12,276.

PARTE PETICIONARIA:

- Exhibit 1 Escritura Número 21 Finca Celada I (4784).
- Exhibit 2 Carta del 22 de septiembre de 1992, del Lic. Manuel Juarbe al Sr. Pedro Hernández Purcell.
- Exhibit 3 Certificación Registral Finca Celada I (4784).
- Exhibit 4 Sentencia Caso E-70-835.
- Exhibit 5 Escritura Número 19 Finca Hato Nuevo (6273).
- Exhibit 6 Certificación Registral Finca Hato Nuevo (6273).
- Exhibit 7 Carta Lic. Manuel Acevedo.
- Exhibit 8 Resolución del 23 de mayo de 1979 Junta de Planificación.
- Exhibit 9 Resolución del 21 de agosto de 1979, Junta de Planificación.
- Exhibit 10 Resolución del 14 de marzo de 1980 de la Junta de Planificación.
- Exhibit 11 Minuta de Presentación e Instancia, Finca 6273 (Hato Nuevo). Escritura Número 4; segregación y compraventa.
- Exhibit 12 Tasación Finca Hato Nuevo (6273) preparada Por Francisco González Vélez.
- Exhibit 13 Tasación Finca Celada I (4784) preparada Por Francisco González Vélez.
- Exhibit 14 Tasación Finca Celada II (3354) preparada Por Carlos Rodríguez Alicea.
- Exhibit 15 Plano de Mensura Agosto 1970.
- Exhibit 16 Mapa de Tasadores.
- Exhibit 17 Mapa Zonas Inundables Junta de Planificación.
- Exhibit 18 Plano de Adquisición Celada II.

-
- Exhibit 19 Resolución Enmienda al Exhibit A.
- Exhibit 20 Copia Ley 107 de 3 de julio de 1974.
- Exhibit 21 Copia Diario de Sesiones Ley 107.
- Exhibit 22 Informe del Senado del 23 de abril de 1974 Ley 107.
- Exhibit 23 Informe del Senado 7ma Sección de 21 de junio de 1974, Ley 107.
- Exhibit 24 Plan de Usos de terrenos de 31 de octubre de 1995.
- Exhibit 25 Carta 27 de febrero de 1997, Junta de Planificación sobre Consultas de las fincas 6273, 4784.
- Exhibit 26 Certificación Registral Finca Celada II (3354).
- Exhibit 27 Certificación Registral Finca Celada I (4784).
- Exhibit 28 Legajo Caso KEF-89-254.
- Exhibit 29 Mapa de Zonas Inundables FEMA.
- Exhibit 30 Plano de Adquisición Finca Hato Nuevo (6273).
- Exhibit 34 Enmiendas a la Ley 107, Ley 33 de 10 de mayo de 1976 y Ley 191 de 6 de septiembre de 1996.
- Exhibit 35 Certificación Registral finca número 6,273.
- Exhibit 36 Carta del Departamento de Agricultura de 20 de marzo de 1986.
- Exhibit 37 Instancia solicitando eliminación de condiciones restrictivas de la finca número 4,594.
- Exhibit 38 Observaciones y Recomendaciones Relacionadas con Consultas Sobre Cambio de Uso de Terrenos Agrícolas de 25 de marzo de 1997.
- Exhibit 39 Escritura Número 13 de Segregación y Compraventa ante el Notario Luis A. Pérez Caraballo.

A tenor con la prueba pericial y la prueba documental admitida en evidencia, el Tribunal llega a las siguientes:

2. DETERMINACIONES DE HECHO

FINCA HATO NUEVO (FINCA 6,273)1. A la fecha de la expropiación, 25 de marzo de 1997, el sujeto denominado como Finca Hato Nuevo (Finca 6,273) se hallaba en las siguientes condiciones.

- (A) Cabida de 268.11 cuerdas, ubicada en el Barrio Hato Nuevo de Gurabo a unos 500 metros de la zona urbana de Gurabo y accesible por las Carreteras Estatales PR-30, PR-189, PR-181 y PR-944.

- (B) En cuanto a su vecindad inmediata, específicamente por su colindancia Este, tiene la finca número 10,197 sobre la cual se había aprobado para construcción un proyecto residencial de 473 unidades de vivienda, denominado Alturas de Hato Nuevo. En su colindancia Oeste tiene la finca número 12,276 en la cual se estaba construyendo la urbanización Los Flamboyanes. Por el Norte colinda con la Carretera Estatal 944 y con la comunidad Celada que se compone en forma de una cadena de un núcleo suburbano, es decir, muchísimas lotificaciones de solares individuales de uso residencial y por la Comunidad Hato Nuevo. En la vecindad inmediata al sujeto existen escuelas, facilidades deportivas, iglesias, puestos de gasolina, colmados, negocios comerciales de diferente índole.
- (C) En cuanto a las facilidades y servicios la Finca Hato Nuevo cuenta con toda la infraestructura necesaria para desarrollarse aceleradamente, como lo son los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario, hilos telefónicos, acceso directo a la Carretera Estatal 944, transportación pública. Además, su localización a 500 metros de la zona urbana le provee facilidades adicionales de hospital, correo, bancos, parques y oficinas de gobierno, entre otros.
- (D) En cuanto a su topografía, es semillana a ondulante con una pequeña porción de alrededor de 20 cuerdas que figura en la Zona 2 del Mapa de Inundaciones. Esta Zona 2 no es una zona crítica ya que se permite edificar en ella, siempre y cuando se cumpla con los requisitos de niveles de terreno que impone la Junta de Planificación. La topografía y facilidades de la Finca Hato Nuevo es similar a la topografía de las fincas con las cuales colinda por el Este y por el Oeste, en las cuales a la fecha de la expropiación se hallaba aprobado un proyecto residencial y otro proyecto residencial en plena construcción. Al igual que las fincas colindantes, la topografía de la Finca Hato Nuevo es perfecta para desarrollo residencial.
- (E) En cuanto a los aspectos ambientales no hay evidencia de presencia de sustancias tóxicas.
- (F) No existen evidencias de gravámenes físicos u otros que puedan afectar la propiedad. Según el Registro el sujeto no está afecto a cargas y gravámenes algunas con excepción de la siguiente:

"Inmueble se adquiere para dedicarlo a fines agrícolas y/o estrechamente relacionado con la agricultura. Cualquier transacción en uso de estos terrenos en el futuro, deberá tener el endoso y aceptación de la vendedora para garantizar que prevalecerá el uso agrícola de los mismos".

- (G) En cuanto a su zonificación, la Finca Hato Nuevo figura fuera de las áreas zonificadas del Municipio de Gurabo.
- (H) El uso de mayor demanda en la vecindad es residencial.
2. La distancia entre la Finca Hato Nuevo y la zona urbana del pueblo de Gurabo es de aproximadamente quinientos (500) metros.
 3. Surge del Registro de la Propiedad que las fincas que colindan por el Este y Oeste con la Finca Hato Nuevo, la finca número 10,197 y 12,276, originalmente se hallaban afectas a las condiciones restrictivas de la Ley Número 107 de 3 de julio de 1974.
 4. En el año 1994 el dueño de la finca número 10,197 sometió una consulta a la Junta de Planificación bajo el Caso Número 94-47-A-423 para cambiar el uso a uno residencial. Dicha consulta fue aprobada y se desarrolló en dicha finca el proyecto residencial denominado como Alturas de Hato Nuevo.
 5. También surge del Registro que la finca que colinda por el Oeste con la Finca Hato Nuevo, se hallaba, al igual que ésta, afecta a las condiciones restrictivas de la Ley Número 107. Dicha restricción fue cancelada por la Administración de Terrenos a solicitud del dueño de la misma en el año 1995 con el propósito de construir en la misma el proyecto residencial Los Flamboyanes. Para la fecha de la expropiación dicho proyecto residencial se encontraba en plena construcción.
 6. Surge además del Registro de la Propiedad que en el año 1995 la Administración de Terrenos procedió a cancelar la restricción de la Ley Número 107 al propio sujeto, Finca Hato Nuevo, en relación a un predio de terreno de 4.2057 cuerdas que se segregó de dicha finca para fines residenciales.
 7. Tanto el sujeto como las fincas que colindan con el mismo por el Este y Oeste, es decir, las fincas número 6,273, 10,197 y 12,276, tienen en común lo siguiente:
 - (A) Todas fueron adquiridas por la Administración de Terrenos mediante proceso de expropiación en el año 1970 y formaban parte de la finca número 3,526.
 - (B) Todas fueron segregadas de la finca número 3,526 y vendidas con la cláusula restrictiva bajo la Ley Número 107.
 - (C) A todas se les levantó la restricción de la Ley Número 107 a solicitud de los dueños para permitir dedicarlas a uso residencial, específicamente para la construcción del proyecto Alturas de Hato Nuevo, Los Flamboyanes y segregación de las 4.2057 cuerdas de la Finca Hato Nuevo, para subdivisión en solares para uso residencial.

8. Antes y posterior a la fecha de la expropiación, la Administración de Terrenos procedió, a solicitud de los dueños de las fincas, a cancelar la condición o restricción establecida por la Ley Número 107 sobre las mismas para fines de dedicarlas a uso residencial, todo ello según surge, entre otros, de los Exhibits 12, 13, 19, 20 de la Parte Con Interés y del testimonio pericial del Tasador Centeno.

9. Existe un proceso para liberar una finca de las restricciones de la Ley Número 107. El proceso debe comenzar con una solicitud expresando las razones por las cuales el proponente entiende debe liberarse la misma. Realizada la solicitud, la Corporación Para El Desarrollo Rural envía un técnico para inspeccionar el predio, quien a su vez rinde un informe. Dicho informe pasa a la Oficina de Preservación del Departamento de Agricultura quien revisa el mismo y hace sus recomendaciones al Secretario de Agricultura para que dé el visto bueno.

10. El proceso de liberar una finca de las restricciones usualmente toma de 3 a 5 meses, no obstante puede tomar de 2 años a un máximo de 3 años, ya que depende de someter a la Junta de Planificación una consulta de ubicación para el proyecto y obtener los correspondientes endosos.

11. Para la fecha de la expropiación el Municipio de Gurabo registró un incremento significativo en su población.

12. El crecimiento acelerado que tuvo para la fecha de la expropiación y tiene en la actualidad Caguas, ha ocasionado un movimiento poblacional hacia el área de Gurabo, beneficiándose de este crecimiento poblacional el área de construcción de viviendas de Gurabo.

13. El área más próxima a la ciudad de Caguas es Gurabo, la cual queda a 5 millas del pueblo de Caguas.

14. Desde el 1994 en adelante la agricultura ha venido sufriendo una reducción significativa en su producción, al punto que en 1994, en un periodo de nueve meses, tuvo pérdidas de 92 millones de dólares, lo que ha continuado en años subsiguientes.

15. Las Fincas Hato Nuevo, Celada I y Celada II, no fueron expropiadas para fines agrícolas.

16. Debido a su proximidad al área urbana del Pueblo de Gurabo, a la fecha de la expropiación las fincas Hato Nuevo, Celada I y Celada II tenían condiciones que desfavorecían su uso para fines agrícolas debido a los ruidos, olores, tipo de tráfico y otros factores relacionados a la actividad agrícola.

FINCAS CELADA I y II

1. Las descripciones registrales de las parcelas objeto de expropiación, denominadas Celada I y II, son las indicadas anteriormente. La finca Celada I y Celada II son contiguas, según indicamos, el estado incluso creía que Celada II formaba parte de la finca Celada I. Para todos los fines prácticos, Celada I y Celada II tienen las mismas características excepto que la finca Celada II no está sujeta a las restricciones de la Ley 107. En vista de que a excepción de lo anteriormente indicado Celada I y Celada II tienen las mismas características, tratamos las mismas en conjunto.

2. Ambas partes, a través del testimonio de sus peritos, coinciden en que las fincas Celada I y Celada II son las más próximas a la zona urbana, del pueblo de Gurabo, que quedan sin desarrollar y que no están en zona inundable. Al respecto, cónsono con el testimonio del perito tasador Carlos Centeno, el tasador González Vélez declaró que si se sale del pueblo hay una zona inundable, luego el río, seguido por varias fincas en gramas y pastos, también inundables, y luego el sujeto (Celada I y Celada II).

3. Las fincas Celada I y Celada II tienen un drenaje adecuado ya que cuentan con una caída gradual hacia el río, su topografía va de mayor a menor hacia los niveles del río.

4. En cuanto a la configuración, las fincas Celada I y II, estas forman casi un rectángulo y ambas tienen buena cabida para desarrollo residencial.

5. La topografía de Celada I y II, considerándolas como un mismo cuerpo, va de semillana a ondulante con una porción de 5 a 6 cuerdas ubicadas en la Zona 2 del Mapa de Inundaciones, Hoja Número 21C de 4 de marzo de 1988. La Zona 2 no es una zona crítica ya que se puede edificar cumpliendo con los requisitos de niveles que impone la Junta de Planificación. En comparación con la cabida total de las fincas, las 5 a 6 cuerdas que figuran en zonas susceptibles a inundaciones resultan mínimas.

6. En cuanto a la infraestructura y facilidades con las que cuentan las fincas sujetos Celada I y II, es un hecho no controvertido y pertinente en la determinación de mejor uso, que la propiedad, a la fecha de la expropiación, ya contaba con agua potable, energía eléctrica, hilos telefónicos, transportación pública y servicio de alcantarillado sanitario a corta distancia. Ambos peritos coincidieron en estos atributos del sujeto. Por lo que resulta forzoso concluir que una autorización residencial del sujeto, a la fecha de la expropiación, no crearía demandas innecesarias y excesivas por servicios públicos.

7. La vecindad de los sujetos Celada I y II, considerándolas como un mismo cuerpo, cuenta con varias carreteras estatales y municipales que proporcionan un acceso excelente a los residentes de estos lugares.

8. Las fincas cuentan con un frente amplio a las carreteras estatales 941 y 942. El acceso principal a la finca es por la carretera 941 y cuenta con otros accesos adecuados por las carreteras 942 y 9945.

9. A la fecha de la expropiación, 13 de marzo de 1997, Celada I se hallaba afecta por las condiciones restrictivas de la Ley 107. Según indicamos, Celada II no se hallaba afecta a dichas condiciones.

10. La parte peticionaria sostiene que el mejor uso de ambos inmuebles es agrícola. Dicha posición se expone por la parte peticionaria en los Informes de Valoración que rindieran sus peritos tasadores Francisco González Vélez y Carlos Rodríguez Alicea para las fincas Celada I y II, respectivamente. La realidad es que la parte peticionaria en su Moción de Sentencia Sumaria y en su prueba pericial descansa principalmente en que las fincas estuvieron destinadas en una época a uso agrícola y la finca Celada I está sujeta a las restricciones de la Ley 107, las cuales consideran como restricciones inmutables. Contrario a ello, las partes con interés arguyen que el mejor uso de los sujetos Celada I y II es residencial, posición contenida en el Informe de Valoración del perito tasador de dicha parte Carlos Centeno, quien consideró ambas fincas como un sólo cuerpo para propósitos de valoración y las restricciones de las fincas pueden levantarse siguiendo procedimientos usuales en el desarrollo de terrenos. Coincidimos con el perito de la Parte con Interés. No hay duda que las fincas Celada I y Celada II tienen todas las características propicias para un mejor uso residencial. En lo que concierne a Celada I, la única consideración adicional necesaria es el efecto de las restricciones que la Ley 107 puede tener sobre dicha finca. Para ello, nos referimos nuevamente al análisis de los hechos pertinentes a los cuales hicimos referencia en relación a la finca de Hato Nuevo.

11. Según indicamos, la prueba estableció que a petición de parte, mediante solicitud fundamentada, se puede liberar la finca de las restricciones de Ley 107. La Corporación para el Desarrollo Rural, luego de una solicitud a esos efectos, procede a enviar un técnico para inspeccionar el predio y posteriormente rendir un informe. Es entonces que la Oficina de Preservación del Departamento de Agricultura revisa el informe y hace sus recomendaciones al Secretario de Agricultura con respecto a su posición en cuanto a la liberación de la finca de las restricciones de ley.

12. Este proceso de levantar las restricciones de Ley 107 en promedio toma de 3 a 5 meses. En ocasiones puede tomar de 2 años a un máximo de 3, ya que forma parte de un proceso de consulta de ubicación ante la Junta de Planificación.

13. La Certificación Registral del sujeto, finca número 4784, admitida en autos como Exhibit 9 de las Partes con Interés, en su folio 21, especifica lo siguiente: "El comprador dedicará la finca aquí vendidole exclusivamente a la siembra y cultivo de caña de azúcar y a toda otra actividad relacionada con la industria del azúcar y a otros usos agrícolas. De los terrenos aquí vendidos el comprador se compromete a mantener bajo cultivo un mínimo de (x) cuerdas en caña que en ningún momento podrá reducir sin previa autorización de la Administración. Esta condición y obligación regirá mientras la central Juncos esté operándose y dedicándose a la industria del azúcar." Dicha restricción contenida de manera expresa en la Certificación Registral de Celada I quedó inoperante desde el año 1973, 24 años previos a la fecha de la expropiación. A esos efectos, se admitió en autos una certificación, Exhibit 10 de las Partes con Interés, la cual indica que la Central Juncos había cesado operaciones para el año indicado.

14. También quedó demostrado que otras fincas en el Municipio de Gurabo que se hallaban sujetas a idénticas restricciones de ley que el sujeto, fueron liberadas, y posteriormente, desarrolladas para residencias. A esos efectos, se presentaron en evidencia y fueron admitidas en autos, las certificaciones registrales de las siguientes fincas: 4594, 4689, 10197 y 5829, Exhibits 13, 14, 17 y 19 de las Partes con Interés, respectivamente.

15. La certificación registral de la finca 4594, admitida en autos como Exhibit 13 de las Partes con Interés, en su folio 02, lee de la manera siguiente: "...[d]edicará la propiedad aquí vendidole exclusivamente a usos agrícolas según se establece en la Ley núm. 107 de 3 de julio de 1974 y preservará la indivisión del inmueble." También en ese folio, aparece una nota marginal del año 1995 cancelando la condición restrictiva establecida por la Ley 107. Esta finca colinda por el suroeste con el otro sujeto, Hato Nuevo.

16. Por otro lado, la certificación registral de la finca 4689, admitida en autos como Exhibit 14 de las Partes con Interés, predio segregado de la finca 4594, en el folio 241, especifica que: "[m]ientras la misma se dedique al cultivo de caña de azúcar. Celebrándose el contrato, con las demás condiciones que constan del documento, extensamente relacionadas en la inscripción primera de la finca cuatro mil quinientos noventa y cuatro al folio primero del tomo ciento veintidós de Gurabo, cuyas condiciones, según el documento obligan no sólo a las partes sino que también a sus sucesores...". De la finca 4,689, según quedó evidenciado por la prueba admitida en autos, escrituras cinco y seis, otorgadas ante el notario Néstor Robles, Exhibits 15 y 16 de las Partes con Interés, respectivamente, se segregan y venden veinticinco cuerdas de terreno a la desarrolladora Seta Limited Partnership y se construye en dicho predio el desarrollo residencial Los

Flamboyanes, urbanización colindante con el otro sujeto, Hato Nuevo. Ya para la fecha de la expropiación se había comenzado a construir en estas fincas el desarrollo residencial Los Flamboyanes.

17. La certificación registral de la finca 10,197, ubicada en el Municipio de Gurabo y colindante con el sujeto Hato Nuevo, especifica lo siguiente: "El comprador hace constar que el inmueble adquirido, lo adquiere para dedicarlo a fines agrícolas y/o estrechamente relacionados con la agricultura. El comprador acepta que cualquier transacción o cambio en uso de dichos terrenos en el futuro y/o envuelva el traspaso del dominio, deberá tener endoso y aceptación de la vendedora para garantizar que prevalecerá el uso agrícola de los mismos." Mediante Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos para el caso núm. 94-47-A-423 ante la Junta de Planificación, admitida en autos como Exhibit 18 de las Partes con Interés, se cambió el uso de la finca 10,197 de agrícola a residencial. De conformidad con ello, se desarrolla en dicha finca de 111 cuerdas el proyecto residencial Alturas de Hato Nuevo. Aún siendo de mayor cabida que la finca sujeto Celada I, a la finca 10,197 se le levantaron las restricciones de Ley 107.

18. Las fincas de Celada I y II se encuentran dentro de la línea de crecimiento urbano del Municipio de Gurabo. Resultan, en la actualidad, la ubicación más cercana con relación al pueblo que puede desarrollarse para fines residenciales ya que todos los terrenos en la parte este ya están desarrollados. Es nuestra conclusión como cuestión de hechos, que a la fecha de la expropiación el mejor uso de las mismas era residencial, igual que la finca de Hato Nuevo.

III. CONCLUSIONES DE DERECHO

Veamos el marco jurídico aplicable al presente caso.

En *E.L.A. v. Fonalledas Córdova*, 84 DPR 573, 579 (1962), el Tribunal Supremo de Puerto Rico señala que "la justa compensación a que tiene derecho el dueño de un predio expropiado es aquella que represente todo el valor de la propiedad al tiempo de la incautación (.....), o sea "el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar en una venta voluntaria, considerando para ello las condiciones en que se halle el bien a la fecha de la expropiación y el uso más productivo o beneficioso a que podría dedicarse dentro de un futuro razonablemente cercano". (Subrayado nuestro).

Señala, además, el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *E.L.A. v. Fonalleda Córdova*, *Supra*, que la fijación de este valor de un bien expropiado "requiere una hábil sincronización de varios factores, y en último análisis, un sano equilibrio entre el derecho de los propietarios y las exigencias de la comunidad. (.....) Su determinación excluye bases inciertas y puramente especulativas. (.....) Las ventas de propiedades

similares constituyen la prueba principal del valor en el mercado (.....), pero esta similitud no presupone igualdad sino solamente semejanza. De ahí es que es pertinente considerar la similitud en topografía, facilidades, servicios, acceso, ubicación, cabida y el mejor uso de lo expropiado y los bienes comparables. (Énfasis nuestro). La prueba pericial también ayuda a formar criterio sobre valor en el mercado, pero el juzgador no está inexorablemente obligado a seguir las opiniones vertidas (.....); aunque hemos expresado preferencia por las ventas similares sobre la opinión pericial, que no es más que "la conjetura de una persona informada". (.....). Siempre es conveniente recordar que no existe una norma inflexible de valoración, especialmente cuando a tierras se refiere. (Citas omitidas). Véase, además, *Administración de Terrenos de P. R. v. Nerashford Development*, ___ DPR ___ (1994); 94 J.T.S. 113, *Nichols on Eminent Domain*, Vol. 4, Sec. 12.01; 1202(1) (1998).

En *US v. Causby*, 328 U.S. 256, 261, el Tribunal Supremo de los Estados Unidos resolvió que el valor del mercado de un predio expropiado puede reflejar el uso existente o aquel al cual se pueda convertir fácilmente. La compensación al dueño se debe estimar según los usos para los cuales el sujeto en cuestión se considera apropiado, tomando en cuenta la realidad de la comunidad aledaña, así como de las necesidades o deseos razonablemente previsibles de dicha comunidad. *Boom Co. v. Patterson*, 98 US 403, 407. La determinación del "mejor uso" de una propiedad no se circunscribe necesariamente al uso correspondiente al momento de la expropiación ni a la zonificación vigente en ese momento, si existe posibilidad razonable de re zonificación, *Wolff v. Commonwealth of Puerto Rico*, 341 F2d 945, 946; *United States v 50.8 Acres Of Land, etc.*, 149 F.Supp. 749; *Nichols On Eminent Domain, Supra*, Sec. 12 C .03(2).

El presente caso se origina con la expropiación por parte del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (el Estado) de la totalidad de la Finca Hato Nuevo, 70 cuerdas de la Finca Celada I y 10.8096 cuerdas de la Finca Celada II. Los sujetos se expropiaron con el fin público específico para depositar en dichos predios parte del material extraído del dragado del Lago Carraizo.

El Estado basándose principalmente en que la Finca Hato Nuevo y Celada I están afectas a las restricciones de la Ley Número 107 del 3 de julio de 1974 determinó que el mejor uso de las mismas es agrícola y por ende procede a su valoración como finca agrícola. La declaración del perito del Estado, sobre el particular, es que a pesar que el mejor uso de una propiedad no se circunscribe a la zonificación ni al uso correspondiente al momento de la expropiación y que el uso de las fincas se podría convertir a residencial mediante la cancelación de la restricción, en el presente caso ello no se podía tomar en consideración. La razón para ello, según el perito del Estado, es que a la fecha de la expropiación, la Parte Con Interés no había realizado o solicitado una petición para que se autorizara levantar la restricción de la Ley Número 107. Además, señaló que entendía que no existe posibilidad alguna para que en un futuro razonablemente cercano se le levantara a las fincas la restricción de la Ley Número 107, debido a que la Ley no lo permite. Por lo que, a base de ello, determinó que el mejor uso es agrícola.

La posición de la Parte Con Interés es que el uso más productivo o beneficioso a que podrían dedicarse las fincas dentro de un futuro razonablemente cercano a la fecha de expropiación es uno residencial, irrespectivo que a la fecha de expropiación estuviesen afectas a las condiciones de la Ley Número 107. Ello quedó demostrado, a base de la realidad de la comunidad aledaña al sujeto, las necesidades previsibles de dicha comunidad, la realidad de las propiedades colindantes y otras propiedades que tenían la restricción de la Ley Número 107 y que le fueron canceladas en fechas cercanas con anterioridad y posterioridad a la fecha de la expropiación.

La antes referida Ley Número 107, aprobada el 3 de julio de 1974, se crea con el objetivo de preservar la indivisión y zonificación como de uso agrícola los terrenos concedidos en venta o en usufructo bajo las disposiciones del Título VI de la Ley de Tierras de Puerto Rico y los terrenos que con fines de mantenerlos y/o dedicarlos a uso agrícola haya adquirido y en el futuro adquiera la Administración de Terrenos de Puerto Rico y cualquiera otras agencias, instrumentalidades o corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Surge de la exposición de motivos de la Ley Número 107, que la misma se crea con el propósito de tomar medidas para lograr un mejor uso de nuestros escasos recursos de tierra y

preservar para la agricultura una proporción adecuada de estos recursos. La razón para ello, obedece a la competencia por los terrenos agrícolas por parte de personas y entidades interesadas en usar éstos para otros propósitos, seguirá en aumento, lo cual tendería a incrementar aún más el precio en el mercado de este recurso tan esencial. Además se señala en la exposición de motivos que hay una tendencia, en aumento, hacia la segregación de predios, sin planificación adecuada, para establecer viviendas. Esto trae como consecuencia el desmembramiento de unidades agrícolas, con su efecto negativo en la producción, aparte de problemas de gran magnitud en cuanto a la provisión de los servicios públicos indispensables. Con el objetivo de que los terrenos dedicados y a dedicarse a fincas familiares y que en el futuro adquiriese la Administración de Terrenos de Puerto Rico y cualquier otra agencia del E.L.A. se preserven como de uso agrícola es que se aprueba la Ley Número 107. A esos fines se dispone en la Sección 2 de la Ley que "se preserve la indivisión y se zonifican como de uso agrícola los terrenos que con fines de mantenerlos y/o dedicarlos a uso agrícola haya adquirido y en el futuro adquiriera la Administración de Terrenos de Puerto Rico.....". (28 LPRA Sección 593).

La Ley Número 107 se enmendó mediante la Ley Número 33, aprobada el 10 de mayo de 1976, y Ley Número 191, aprobada el 6 de septiembre de 1996 (28 LPRA Sección 594). Surgen de dichas dos leyes que la Junta de Planificación no aprobará proyecto alguno mediante el cual se intente desmembrar dichas unidades agrícolas o dedicarlas a un uso que no sea agrícola, excepto para fines de uso público o cuando medie autorización expresa de la Asamblea Legislativa. Disponiéndose que quedarán exentas de dicha prohibición las siguientes transacciones:

(a) ...

El Secretario de Agricultura podrá autorizar a estos fines cualesquiera otros, en primera instancia, a petición de la agencia, corporación o entidad pública, ya sea dueño o no de las mismas, a base de los siguientes criterios:

(1) Se evidencia satisfacción que los terrenos no son apropiados para el desarrollo agrícola.

(2) Que el propuesto cambio, venta o arrendamiento de terrenos redunde en mayores beneficios para la comunidad o el Pueblo de Puerto Rico en general.

(3) Que el uso, venta, cesión o arrendamiento propuesto no cree u ocasione demandas innecesarias y excesivas por servicios públicos:

(4) Que los terrenos a disponerse para venta, cesión o arrendamiento no contengan o presenten áreas que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica; protejan el disfrute y preservación de recursos de interés público tales como rasgos topográficos, bosques, arboledas, paisajes, formaciones ecológicas, cuerpos o fuentes naturales de agua, manglares, yacimientos minerales o playas.

(5) Que la venta, cesión o arrendamiento de los terrenos no tiendan a crear presiones porque se permita el futuro desarrollo urbano de terrenos de alto valor agrícola.

(6) Que al solicitar la autorización del Secretario de Agricultura se presente evidencia de que la Junta de Directores de la Administración de Terrenos no interesa ejercer opción preferente para el Estado Libre Asociado adquirir la propiedad. El precio de la opción será igual al precio pagado por el adquirente más el 30 por ciento de la diferencia entre el valor en el mercado de los terrenos y su precio de adquisición. En el caso de aquellas fincas retenidas por un periodo mayor de 10 años por sus titulares, incluyéndose en dicho término el periodo de posesión en calidad de usufructuario, se concederá un incremento adicional de un 2 por ciento anual a partir de finalizado el quinto año del usufructo. El Estado podrá ejercer la opción preferente en un término no mayor de 120 días desde que se haga formalmente la oferta. Transcurrido dicho término, el adquirente quedará libre para vender su finca sujeto a los demás requisitos impuestos por las secciones 592 et seq de este título.

IV. APLICACIÓN DEL DERECHO A LAS DETERMINACIONES DE HECHO

A base del marco jurídico aplicable y las determinaciones de hechos realizados por el Tribunal, estamos en posición de determinar el mejor uso de las tres parcelas expropiadas.

A la fecha de expropiación las fincas (excepto Celada II) se dedicaban al pastoreo de ganado y se hallaban afectas a las condiciones restrictivas que surgen de la Ley Número 107 del 3 de julio de 1974. Además, para dicha fecha, las fincas contaban con toda la infraestructura necesaria, como es agua potable, alcantarillado sanitario, electricidad, hilos telefónicos, servicios de transportación pública, acceso directo a la Carretera Estatal #944. En su vecindad inmediata estaban establecidas escuelas, estación de gasolina, colmados, iglesias y una serie de negocios comerciales de diferente índole para desarrollarse aceleradamente.

Las fincas están localizadas a escasa distancia de la zona urbana del Municipio de Gurabo. En cuanto a su topografía, la misma resulta ser idónea para un desarrollo residencial, según lo comprueban los

proyectos residenciales construidos en las fincas que colindan, cuya topografía y suelos son similares a las de las fincas. Varias fincas que colindan fueron originalmente adquiridas por la Administración de Terrenos y formaban parte de la Finca Número 3526. Dichas fincas fueron vendidas por la Administración de Terrenos a su primer titular con la condición restrictiva que impone la Ley Número 107. Surge del Registro de la Propiedad que para la fecha de la expropiación a dichas fincas se les había cancelado la restricción de la Ley Número 107, a los fines de permitir utilizarlas en la construcción de proyectos residenciales.

A la fecha de la expropiación se había comenzado la construcción de la Urbanización Los Flamboyanes y se hallaba aprobado la construcción del proyecto residencial denominado Alturas de Hato Nuevo.

En el año 1995 las Partes Con Interés solicitaron se permitiera segregarse de la Finca Hato Nuevo 4.2057 cuerdas y se levantara sobre las mismas las condiciones restrictivas de la Ley Número 107 para permitir el uso de las mismas a fines residenciales. Así procedió a hacerlo la Administración de Terrenos.

Todas las solicitudes realizadas por los titulares de la Finca Hato Nuevo como los titulares de las fincas colindantes a los fines de cancelar la restricción de la Ley Número 107 y permitir dedicarla a uso residencial, fueron aprobadas y concedidas por la Administración de Terrenos así como por el Secretario de Agricultura, por no justificarse la restricción para continuar dedicándose a uso agrícola. Dichas cancelaciones se realizaron aproximadamente dentro de los dos años de haberse solicitado.

Sin lugar a dudas quedó demostrado que a la fecha de la expropiación la vecindad se podía catalogar como el área de crecimiento urbano, lógico y ordenado del Municipio de Gurabo, contando con toda la infraestructura necesaria para ello. Por tal razón una autorización de uso residencial del sujeto no crearía demandas innecesarias y excesivas por servicios públicos.

Surge además de la prueba presentada, que las fincas expropiadas no contienen áreas que requieran la preservación de su flora o fauna o se tengan que preservar recursos de interés público, tales como rasgos topográficos, bosques, arboledas, paisajes, formaciones geológicas, cuerpos o fuentes naturales de agua, manglares, yacimientos minerales o plazas. Lo anterior lo comprueba el hecho que las fincas fueron expropiadas para depositar en ellas parte del material extraído del dragado del Lago Carraízo.

Surge además de la prueba presentada, que la eliminación de la restricción de la Ley Número 107 para cambiar su uso a residencial no crearía presión alguna porque se permita el futuro desarrollo urbano de

terrenos de alto valor agrícola en el área. La razón para ello es obvia, toda el área colindante e inmediata ya ha sido desarrollada con fines urbanos.

En cuanto a lo expresado por el perito del Estado para la determinación de mejor uso de que a la fecha de la expropiación la Parte Con Interés no había sometido una solicitud para que se levantara al sujeto la restricción de la Ley Número 107, recordemos que el mejor uso no necesariamente se circunscribe a la zonificación vigente. De hecho la prueba ofrecida y admitida en evidencia lo que demuestra es que cuando la Parte Con Interés sometió una solicitud para que se levantara al sujeto la restricción de la Ley Número 107 a un área de 4.2057 cuerdas, se le concedió.

Como antes señalamos, la determinación de mejor uso de una propiedad no se circunscribe necesariamente al uso correspondiente al momento de la expropiación ni a la zonificación o restricciones vigentes en ese momento, si existe posibilidad razonable de re zonificación o de dejar sin efecto las restricciones. A pesar que las fincas estaban en uso agrícola, no hay duda que tomando en cuenta la realidad de la comunidad aledaña, las necesidades de la comunidad, las facilidades de infraestructura, el uso más productivo o beneficioso a que podría dedicarse éste dentro de un futuro razonablemente cercano a la fecha de expropiación, es a un uso residencial. Igualmente no tenemos duda alguna, a base de la prueba presentada, que a la fecha de la expropiación existía una posibilidad real y razonable de que, de solicitarse, se levantarían las restricciones impuestas por ley dentro de un futuro razonablemente cercano para permitir su uso residencial.

A base de lo antes expuesto, este Tribunal concluye que el mejor uso de las fincas expropiadas es residencial.

REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de diciembre de 2002.



HECTOR R. LOPEZ GARCIA
JUEZ

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE CIRCUITO REGIONAL I/SAN JUAN

* CASO NUM. KLCE200300079
*
* SOBRE: CERTIORARI INTERLOCUTORIO CIVIL
*

E L A DE PR

V.

PUJALS CINTRON, MARIA ANGELICA *
* * * * *

LIC. DAISY CALCAÑO LOPEZ

PO BOX 1805
JUNCOS PR 00777-1805

NOTIFICACION DE SENTENCIA

EL SECRETARIO QUE SUSCRIBE NOTIFICA A USTED QUE ESTE TRIBUNAL HA DICTADO SENTENCIA EN EL CASO DE EPIGRAFE CON FECHA DE 27 DE MAYO DE 2005 , QUE HA SIDO DEBIDAMENTE REGISTRADA Y ARCHIVADA EN LOS AUTOS DE ESTE CASO, DONDE PODRA USTED ENTERARSE DETALLADAMENTE DE LOS TERMINOS DE LA MISMA.

Y SIENDO O REPRESENTANDO USTED LA PARTE PERJUDICADA POR LA SENTENCIA, DE LA CUAL PUEDE ESTABLECERSE RECURSO DE APELACION, DIRIJO A USTED ESTA NOTIFICACION, HABIENDO ARCHIVADO EN LOS AUTOS DE ESTE CASO COPIA DE ELLA CON FECHA 06 DE JUNIO DE 2005 .

LIC. ANA R GARCES CAMACHO - OFICINA DEL PROCURADOR GENERAL
PO BOX 9020192 SAN JUAN PR 00902-0192
MARTA ELISA GONZALEZ IGLESIAS -
P O BOX 195055 SAN JUAN PR 00919-5055
SECRETARIO GENERAL SAN JUAN (SUP) -
PO BOX 190887 SAN JUAN PR 00919
LIC. RAUL APONTE SANCHEZ -
PO BOX 8179 BAYAMON PR 00960
LIC. ALBERTO OMAR JIMENEZ SANTIAGO -
PO BOX 191802 SAN JUAN PR 00919-1802
LIC. CARLOS E CARDONA FERNANDEZ -
APARTADO 191802 SAN JUAN PR 00919-1802
LIC. EDWIN RAUL COLON TORRES -
PO BOX 360073 SAN JUAN PR 00936-0073
LIC. EDWIN RAUL COLON TORRES - ESCORIAL 533
CAPARRA HEIGHTS SAN JUAN PR 00920
LIC. LUIS F FERRER DIAZ -
PO BOX 365001 SAN JUAN PR 00936-5001

SAN JUAN, PUERTO RICO, A 06 DE JUNIO DE 2005 .

LAURA M. VELEZ VELEZ

CONT. CASO NUM. KLCE200300079

SECRETARIO



POR: YANITZA IGLESIAS MALDONADO

SEC. AUX. TRIB

OAT 704-1 - NOTIFICACION DE SENTENCIA-TA

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO
Demandante-Peticionario

v.

MARIA ANGELICA PUJALS
CINTRON
Demandados-Recurridos

KLCE200300079

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia

Sala Superior de
San Juan

KEF1997-0082
KEF1997-0083
(1003)

Panel integrado por su presidenta, la jueza Rodriguez de Oronoz, y los jueces Peñagaricano Soler y Ramirez Nazario.

Ramirez Nazario, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de mayo de 2005.

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico (ELA) recurre ante nos y solicita que revoquemos la Resolución dictada por el Tribunal de Primera Instancia (TPI) sala de San Juan, el 11 de diciembre de 2002, notificada el 18 de diciembre de 2002. En la misma, el TPI determinó que el mejor uso de las fincas expropiadas a Maria Angélica Pujals Cintrón y otros (parte con interés), es residencial y no agrícola.

Inconforme con la Resolución del TPI respecto al mejor uso de las fincas, el ELA recurre ante este Tribunal de Apelaciones mediante recurso de Certiorari presentado el 17 de enero de 2003. Posteriormente, el ELA presentó un

g.

D-3

DNU

Alegato Suplementario el 14 de junio de 2004. La parte con interés presentó su Alegato el 20 de agosto de 2004.

Analizados los alegatos de las partes, la Transcripción de Evidencia, así como el derecho aplicable, resolvemos confirmar la Resolución del TPI.

I.

El 13 de marzo de 1997, el ELA presentó 2 peticiones de expropiación forzosa en los casos civiles núm. KEF 97-0082 y KEF 97-0083, referente a dos propiedades. La expropiación se llevó a cabo para el uso y beneficio de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico en el proyecto denominado: Depósito Cieno Dragado del Lago Carraízo, Barrios Hato Nuevo y Celada del Municipio de Gurabo. Las fincas aquí en controversia lo son: la finca número 6273 (Finca Hato Nuevo) y la finca 4784 (Finca Celada I). Ambas fincas pertenecen a María Angélica Pujals Cintrón, la sucesión de Manuel Pérez Faura, Eulalia Dávila Díaz y la sucesión de Daniel Buonomo Santiago (la parte con interés).

El ELA adquirió originalmente 81.01 cuerdas localizadas en el Barrio Celada del Municipio de Gurabo. Consignó como justa compensación por esta finca la cantidad total de \$519,854.00. Por otro lado, el ELA adquirió 268.11 cuerdas (finca Hato Nuevo) localizadas en el Barrio Hato Nuevo del Municipio de Gurabo. Consignó como justa compensación por esta finca, la cantidad total de \$1,064,404.00.

Contestada la petición de expropiación, la parte con interés objetó la cantidad consignada como justa compensación en ambos casos. Como parte de la evidencia presentada, el TPI tuvo la oportunidad de examinar varios informes periciales. La parte con interés presentó el informe de valoración para las fincas Hato Nuevo y Celada I, preparado por el tasador Carlos A. Centeno. Por su parte, el ELA presentó el informe de valoración para ambas fincas, preparado por el tasador Francisco González Vélez. Posteriormente, las partes con interés presentaron una Moción Informativa. En la misma, aclaraban que 10.8096 cuerdas de las incluidas en las 81.80 cuerdas de la finca Celada I, fueron segregadas de esta finca (4748-Celada I) y eran parte de otra finca colindante perteneciente a las partes con interés. Esta finca fue denominada como Celada II (número de finca 3354). Para la finca Celada II, el ELA sometió un informe valorativo preparado por el tasador Carlos Rodríguez Alicea. Por la parte con interés, el tasador Carlos Centeno incluyó la finca Celada II en su tasación de la finca Celada I.

Al momento de la expropiación en el año 1997, la finca Hato Nuevo (finca 6273) estaba clasificada para uso agrícola y era utilizada para el pastoreo de ganado. Tenía una cabida de 268.11 y estaba ubicada en el Barrio Hato Nuevo del Municipio de Gurabo. Esta finca se encontraba a unos 500 metros de la zona urbana de Gurabo. Igualmente estaba accesible a las carreteras estatales PR-30, PR-189, PR-181 y PR-944. Respecto a la colindancia de esta finca, por el Este colinda con la finca 10197, sobre la cual se había aprobado un proyecto residencial llamado Alturas de Hato Nuevo. Por el Oeste

colinda con la finca 12276, sobre la cual en ese momento se estaba construyendo la urbanización Los Flamboyanes. Por el Norte colinda con la carretera estatal PR-944 y con la comunidad Celada, lotificaciones de solares individuales dedicados a uso residencial. En la vecindad de esta finca se encuentran ubicadas escuelas, facilidades deportivas, iglesias, puestos de gasolina, colmados y negocios comerciales de diferente índole.

Además, la finca Hato Nuevo contaba con varias facilidades y servicios. Entre ellos servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario, hilo telefónico y acceso a carreteras para la transportación. La topografía de esta finca era semillana a ondulante, con una porción de 20 cuerdas que figuran en la Zona 2 del Mapa de Inundaciones. Se estableció que esta Zona 2 no es crítica y que se puede desarrollar en ella si se cumplen con los requisitos impuestos por la Junta de Planificación. (Véase Informe de Valoración del tasador Carlos Centeno, página 6 párrafo 3). Sobre los aspectos ambientales no se encontró evidencia de substancias tóxicas. Del Registro de la Propiedad surgió que la finca Hato Nuevo estaba gravada por la Ley 170 del 3 de julio de 1974, la que impone un uso agrícola a la finca. Igualmente surgió del Registro de la Propiedad que las fincas colindantes a la finca Hato Nuevo, entiéndase las fincas número 10197 y 12276, originalmente estaban gravadas por la Ley 107. Posteriormente, a solicitud de sus dueños, se levantó la restricción agrícola a ambas fincas (10197 y 12276), con el propósito de utilizarlas para uso residencial. Se estableció como hecho que al momento de la expropiación en el 1997, la población del

Q.

27

JM

Municipio de Gurabo se encontraba en crecimiento. Igualmente se estableció que del 1994 en adelante la agricultura sufrió una reducción significativa. Según el informe y testimonio del tasador Carlos Centeno, no era factible dedicar esta finca a uso agrícola debido a su cercanía a la zona y áreas urbanas. (Véase Transcripción de la Evidencia, testimonio del perito tasador Carlos Centeno, página 66).

Por su parte la finca Celada I y II son fincas contiguas. Al momento de la tasación en el 1997, la finca Celada I estaba clasificada para uso agrícola y era utilizada para el pastoreo de ganado. La finca Celada II no tenía la restricción agrícola de la Ley 107. Tenían una cabida de 70.8344 cuerdas la finca Celada I y 10.8096 cuerdas la finca Celada II. Ambas fincas tienen las mismas características, con la diferencia de que la finca Celada II no está sujeta a la restricción agrícola de la Ley 107.

Se estableció del testimonio del perito de la parte con interés, que estas fincas eran las más próximas a la zona urbana sin desarrollar y que no se encontraban en zona inundable. (Véase Transcripción de la Evidencia, testimonio del perito tasador Carlos Centeno). La topografía de las fincas Celada I y Celada II, era de semillana a ondulante. Estas fincas tenían de 5 a 6 cuerdas ubicadas en la Zona 2 del Mapa de Inundaciones. Al igual que en la finca Hato Nuevo, se estableció que en esta Zona 2 se puede construir siguiendo las especificaciones de la Junta de Planificación. En cuanto a las facilidades en estas fincas, se estableció que contaban con agua potable, energía eléctrica, hilos telefónicos,

transportación pública y alcantarillado sanitario. (Véase Informe de Valoración del tasador Carlos Centeno, página7). Igualmente, las fincas Celada I y Celada II, contaban con acceso a varias carreteras municipales y estatales.

De acuerdo con los informes valorativos preparados por los tasadores de cada parte, surgió una controversia en cuanto al mejor uso de las fincas en controversia. Según el tasador de la parte con interés, Carlos Centeno, el mejor uso de las fincas era residencial. Por su parte, los tasadores del ELA concluyeron que el mejor uso para las fincas era agrícola. Así las cosas, el TPI celebró una vista evidenciaria. En la misma, tuvieron la oportunidad de escuchar y aquilatar los testimonios de los peritos tasadores: Carlos Centeno por la parte con interés, Francisco González y Carlos Rodríguez por el ELA. De los testimonios de los peritos, se estableció que las fincas Hato Nuevo y Celada I estaban gravadas por la restricción agrícola que impone la Ley 107, supra. Por otro lado, contrario a lo establecido por los peritos del ELA en su testimonio, el perito de la parte con interés estableció que esta restricción no era "inmutable". Estableció con su testimonio el tasador Carlos Centeno, que existía un procedimiento para levantar las restricciones agrícolas de la Ley 107. Igualmente determinó, que de la finca Hato Nuevo fueron segregadas 4 cuerdas para uso residencial y la construcción de una iglesia. Testificó, que la Administración de Terrenos levantó la restricción de uso agrícola que existía sobre el solar.

Quedó demostrado ante el TPI, mediante evidencia admitida, que otras fincas del Municipio de Gurabo fueron liberadas de las

restricciones agrícolas de la Ley 107. Se admitieron en evidencia las certificaciones registrales de las fincas 4594, 4689, 10197 y 5829. Estas fincas, que colindan con las fincas aquí en controversia, solicitaron y les fue concedida, que fuera levantada la restricción agrícola de la Ley 107 para utilizarlas con fin residencial. Surge de la prueba presentada, que en dos de estas fincas (4689 y 10197) para la fecha de la expropiación estaban aprobadas dos urbanizaciones. De hecho, para la fecha de expropiación ya estaba en construcción la Urbanización Los Flamboyanes en la finca 4689.

E. D. J. → El 11 de diciembre de 2002, el TPI determinó que el mejor uso de las fincas en controversia era residencial. El TPI tomó en consideración, entre otros factores, el desarrollo de las comunidades aledañas, las necesidades de la comunidad, los accesos y las facilidades de la infraestructura. Concluyó que a la fecha de la expropiación, existía una posibilidad real y razonable de que en un futuro cercano le fueran levantadas la restricción agrícola a las fincas.

J. → Es necesario establecer que el TPI, bifurcó el procedimiento para determinar primero el mejor uso y luego pasará juicio respecto al valor de las fincas.

II.

→ El ELA nos señala que el TPI cometió dos errores: primero que erró el TPI al determinar que el mejor uso de las fincas Hato Nuevo y Celada I es residencial, cuando aún tomando como ciertas todas las determinaciones de hechos que dicho foro esbozó en su resolución, resulta totalmente especulativo su conclusión de que a la fecha de la

expropiación existía una posibilidad real y razonable de que, dentro de un futuro razonablemente cercano, se levantarían las restricciones agrícolas impuestas por ley que aún afectan dichos terrenos. Segundo nos señala el ELA que: erró el TPI al no permitir la presentación en evidencia de documentos que establecían las razones por las cuales se había liberado algunas fincas colindantes a las fincas expropiadas de las restricciones de uso agrícola y que demostrarían las disímiles circunstancias existentes entre los terrenos expropiados y las fincas a las que se les levantó las restricciones.

III.

La doctrina de deferencia judicial, establece que como regla general, el Tribunal de Apelaciones no intervendrá en las determinaciones de hechos de los tribunales de instancia en ausencia de circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Belk Alce v Martínez*, 146 D.P.R. 215 (1998); *Orta v Padilla*, 137 D.P.R. 927 (1995); *Pérez Cruz v Hospital La Concepción*, 115 D.P.R. 721 (1984). La deferencia que merecen los tribunales de instancia se debe a que los jueces de instancia están en mejor posición que los foros apelativos para aquilatar la evidencia que desfila en los procedimientos ante sí. *Pueblo v Collado Justiniano*, 140 D.P.R. 107 (1996); *Pueblo v Cruz Granados*, 116 D.P.R. 3 (1984); *Pueblo v Pagán Díaz*, 111 D.P.R. 608 (1981). La doctrina de deferencia judicial a la apreciación de la prueba ha sido reiterada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en innumerables ocasiones. Se ha establecido claramente que salvo que estén presentes circunstancias

extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, no intervendrá el Tribunal de Apelaciones con los hechos determinados por el juzgador de primera instancia. *Giovanetty v E.L.A.*, 2004 JTS 55; *Trinidad v Chade*, 2001 T.S.P.R. 7. Así, se ha resuelto en innumerables ocasiones la norma de "no intervenir con la apreciación que de la prueba desfilada haya hecho el foro de instancia en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto". *Monllor Arzola v. Sociedad de Gananciales*, 138 D.P.R. 600, 610 (1995); *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 D.P.R. 172, 181 (1985); *Pérez Cruz v. Hospital la Concepción*, 115 D.P.R. 721 (1984). Por otro lado, hay que tener presente que son precisamente los jueces del tribunal de instancia los que tienen ante sí los testigos, con la oportunidad de observar su conducta y aquilatar sus declaraciones. Esta norma ha sido reiterada por el Tribunal Supremo en el caso de *Pueblo v Cabán Torres*, 117 D.P.R. 645, 648 (1986):

"...la norma a los efectos de que no intervendremos con la apreciación y adjudicación de credibilidad que en relación con la prueba testifical haya realizado el juzgador de los hechos a nivel de instancia excepto en casos en que un análisis integral de dicha prueba cause en nuestro ánimo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que se estremezca nuestro sentido básico de justicia; correspondiéndole al apelante de manera principal señalar y demostrar la base para ello. Lo contrario, esto es, la intervención indiscriminada con la adjudicación de credibilidad que se realiza a nivel de instancia, significaría el caos y la destrucción del sistema judicial existente en nuestra jurisdicción."

Es ante el juzgador de los hechos que declaran los testigos y éste es quien tiene la oportunidad de verlos declarar y apreciar su comportamiento. *Ramos Acosta v Caparra Dairy, Inc.*, 113 D.P.R. 357,

365 (1982). En tales casos, el juzgador de los hechos es quien está indudablemente en la mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada. *Ortiz v Cruz Pabón*, 103 D.P.R. 939, 946 (1975). Se entiende pues que los tribunales apelativos no deben intervenir en las determinaciones de los foros de instancia sobre el trasfondo fáctico de un caso, salvo en las circunstancias antes mencionadas, sustituyendo así el criterio del juzgador ante quien declararon los testigos y quien tuvo la oportunidad de verlos declarar y apreciar su conducta. *Sánchez Rodríguez v López Jiménez*, 116 D.P.R. 172 (1985); *Pérez Cruz v Hospital La Concepción*, supra; *Vélez v Secretario de Justicia*, 115 D.P.R. 533 (1984).

Por otro lado, es norma establecida que el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición de examinar y apreciar la prueba pericial presentada por las partes en el Tribunal de Primera Instancia. Los tribunales revisores tienen amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial presentada en primera instancia pudiendo, inclusive, adoptar su propio criterio y hasta descartarla, aunque resulte técnicamente correcta. *Municipio de Loíza v Sucesiones de Marcial Suárez y Encarnación Fuentes*, 2001 T.S.P.R. 84, *Valldejuli Rodríguez v A.A.A.*, 99 D.P.R. 917, 921 (1971). Esto es así ya que en cuanto a la apreciación de la prueba pericial, al igual que la documental, el tribunal revisor está en la misma posición que el tribunal de primera instancia. *Sepúlveda v Departamento de Salud*, 145 D.P.R. 560, 573 (1998), *Ortiz Rodríguez v A.F.F.*, 94 D.P.R. 546, 550 (1967). Aún así, el Tribunal Supremo ha resuelto:

“...que aunque se trate de prueba pericial, los foros apelativos no deben intervenir con la apreciación

hecha por el foro de instancia en ausencia de pasión, prejuicio, error manifiesto o parcialidad, máxime cuando el análisis minucioso del expediente del caso no produce insatisfacción de conciencia ni estremece nuestro sentido de justicia y la determinación del tribunal representa el balance más racional, justiciero y jurídico de la prueba." *Rodríguez v Nationwide Insurance*, 2002 T.S.P.R. 52; *Colón v Tienda Kmart*, 2001 T.S.P.R. 95; *Velásquez v Ponce Asphalt*, 113 D.P.R. 39 (1982).

El Artículo II, Sección 9 de la Carta de Derechos de la Constitución de Puerto Rico establece que no se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley. Establece pues este artículo, el poder inherente del Estado, a través de la expropiación forzosa, de adquirir terrenos para uso público. Así lo resolvió el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso *Culebra Enterprises v ELA*, 97 JTS 128. En este, se estableció que el poder de "dominio eminente" es decir, el amplísimo poder estatal de expropiación, es inherente a la soberanía misma y está limitado únicamente por la exigencia constitucional de que la cosa sea para un fin público y de que se pague justa compensación. Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió en el caso de *ELA v Fonalledas*, 84 D.P.R. 573 (1962):

"En ausencia de una definición estatutaria de lo que constituye justa compensación en casos de expropiación forzosa, este concepto de valor debe ser fijado mediante la determinación del valor en el mercado del bien expropiado, valor en plaza, o sea, el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar en una venta voluntaria y que un vendedor estaría dispuesto a aceptar, considerando para ello las condiciones en que se halle el bien a la fecha de la expropiación y el uso más productivo o beneficioso a que podría dedicarse el bien expropiado dentro del un futuro razonable. La fijación de este valor requiere una hábil sincronización de varios factores, y en

último análisis, un sano equilibrio ente el derecho de los propietarios y las exigencias de la comunidad. Su determinación excluye bases inciertas y puramente especulativas. Las ventas de propiedades similares constituyen la prueba principal del valor en el mercado, pero esta similaridad no presupone igualdad sino solamente semejanza.”

Ya en el caso de *El Pueblo de Puerto Rico v García Chávez*, 66 D.P.R. 504 (1946) el Tribunal Supremo de Puerto Rico, citando al Tribunal Supremo de Estados Unidos en *Olson v United State*, 292 US 246 (1934), había resuelto los elementos que incluye la justa compensación. En esa ocasión expresó el Tribunal que:

“Justa Compensación incluye todos los elementos de valor que son inherentes a la propiedad, pero no excede del valor razonable en el mercado. La cantidad que debe pagarse al propietario no depende de los usos a que el haya dedicado su terreno, sino que debe determinarse a base de una justa consideración de todos los usos de que sea susceptible la propiedad. El uso más beneficioso a que la propiedad sea adaptable y para el cual pueda ser necesaria o sea capaz de ser necesitada en un futuro próximo razonable, debe tomarse en consideración, no necesariamente como la medida de su valor, pero si debe considerarse en toda la extensión en que la probabilidad de demanda para tales usos pueda afectar el valor en el mercado mientras la propiedad este en manos de personas particulares.”

Es por esto necesario establecer el mejor uso o más productivo del terreno. El mejor uso es un atributo de la propiedad que se basa en el potencial que ésta tiene para llegar a ser más valiosa. Aunque generalmente se entiende que el mejor uso es el que se le está dando a la propiedad al momento de la expropiación, la realidad muchas veces demuestra que no siempre es así. Cynthia Torres Torres, La Expropiación Forzosa en Puerto Rico, Ley, Jurisprudencia, Estudio y Guía práctica, 2002. Es dentro de este ámbito, que el Tribunal Supremo de Estados Unidos resolvió que como regla general la

compensación al dueño se debe estimar según los usos para los cuales el sujeto se considera apropiado. Además hay que tomar en cuenta la realidad de la comunidad aledaña, así como las necesidades o deseos razonablemente previsibles en el futuro inmediato. *Boom Co. v Patterson*, 98 U.S. 403 (1878).

Es doctrina reiterada por los tribunales que el mejor uso no es solo aquel que se le da al momento de la expropiación. El Tribunal de Apelaciones de los Estados Unidos para el Primer Circuito, resolvió en el caso de *Wolff v The Commonwealth of Puerto Rico*, 341 F. 2d 945 (1965):

“The highest and best possible is not confined to the use at the time of taking. Neither is it confined by the zoning at the time of the taking, if there is a reasonable possibility that there may be a re-zoning...When there is a possibility or probability that the zoning restriction may in the near future be repealed or amended so as to permit the use in question, such likelihood may be considered if the prospect of such repeal or amendment is sufficiently likely as to have an appreciable influence upon present market value. It follows from the foregoing that such possible change in the zoning regulations must not be remote or speculative.”

Nos deja claro el tribunal que al determinar el mejor uso de la propiedad, se puede tomar en consideración la posibilidad de una re-zonificación. Claro que ha de estar presente una posibilidad razonable de que tal re-zonificación surja. En adición la posible re-zonificación no debe ser remota o especulativa. Igualmente fue resuelto, en el caso de *United States v 50.8 Acres of Land*, 149 F. Supp. 749 (1957). En éste el tribunal decidió:

“While the existing zoning restrictions were a proper and important factor for the appraisers to consider, it was also proper to consider the reasonable probability of a change in fixing their estimates of valuation. To

what extent the possibility or probability of a change would affect the value as of the date of taking is dependent upon the degree of probability, the imminence of the change, the effectiveness of the opposition, and other factors which are largely speculative and conjectural."

La Ley 107 del 3 de julio de 1974, 28 L.P.R.A 592, establece la preservación de los terrenos dedicados para uso agrícola. Por otro lado, esta ley fue enmendada por la Ley 33 del 10 de mayo de 1976. Se estableció mediante esta enmienda las maneras de levantar dicha restricción agrícola. Dice esta ley, que se podrá levantar la restricción cuando sea para fines públicos o cuando medie autorización expresa de la Asamblea Legislativa. Expone, esta ley que:

"El Secretario de Agricultura podrá autorizar a estos fines y cualesquiera otros, en primera instancia, a petición de la agencia, corporación o entidad pública, ya sea dueño o no de los terrenos, la venta, cesión o arrendamiento de los mismos, en base a los siguientes criterios:

- (1) Se evidencie a satisfacción que los terrenos no son apropiados para el desarrollo agrícola.
- (2) Que el propuesto cambio, venta o arrendamiento de terrenos redunde en mayores beneficios para la comunidad o el Pueblo de Puerto Rico en general.
- (3) Que el uso, venta o arrendamiento propuesto no cree u ocasione demandas innecesarias y excesivas por servicios públicos.
- (4) Que los terrenos a disponerse para venta, cesión o arrendamiento no contengan o presenten áreas que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica; protejan el disfrute y preservación de recursos de interés público tales como rasgos topográficos, bosques, arboleda, paisaje, formaciones geológicas, cuerpos o fuentes naturales de agua manglares, yacimientos minerales o playas.
- (5) Que la venta, cesión o arrendamiento de los terrenos no tiendan a crear presiones porque se permita el futuro desarrollo urbano de terrenos de alto valor agrícola.
- (6) Que al solicitar la autorización del Secretario de Agricultura se presente evidencia de que la Junta de

Directores no interesa ejercer opción preferente para el Estado Asociado adquirir la propiedad(...).”

Está claramente establecido entonces, que en efecto la restricción agrícola de la Ley 107 no es una estática y la misma se puede levantar.

IV.

El ELA nos señala como errores, que erró el TPI al determinar que el mejor uso de las fincas en controversia era residencial y al no permitir la presentación en evidencia de documentos que establecían las razones por las cuales se habían liberado las fincas colindantes. Por estar los errores señalados íntimamente ligados, discutiremos los mismos en conjunto.

El TPI basó su determinación en la prueba pericial y documental desfilada ante sí. El tribunal, tuvo ante sí la oportunidad de escuchar y aquilatar la prueba testifical presentada por ambas partes. Es norma reiterada, que este Tribunal de Apelaciones no intervendrá con las determinaciones del TPI en ausencia de pasión, parcialidad, prejuicio o error manifiesto. Entendemos que las determinaciones del TPI estuvieron sostenidas por la prueba desfilada ante sí. Estando este tribunal en la misma posición que el TPI, de analizar la prueba pericial coincidimos en la apreciación que éste tuvo de la misma.

Concluye el TPI que debido a la realidad de la comunidad aledaña a las fincas en controversia, así como las necesidades de la comunidad y las facilidades de infraestructura el mejor uso era residencial. Determina además, que las fincas en controversia

contaban, al momento de la expropiación, con todas las características necesarias para cambiar su uso a uno residencial.

Del testimonio del perito de la parte con interés, surge que ambas fincas contaban con la infraestructura necesaria para un desarrollo residencial. (Véase Transcripción de Evidencia testimonio del perito tasador Carlos Centeno, página 38). Quiere decir que contaban con: agua potable, energía eléctrica, hilos telefónicos y alcantarillado sanitario. Igualmente quedó demostrado, que en la vecindad inmediata estaban establecidas escuelas, estación de gasolina, colmados, iglesias, y una serie de negocios comerciales de diferente índole. (Véase Transcripción de Evidencia testimonio del perito tasador Carlos Centeno, página 41). Tales condiciones, nos permiten concluir razonablemente que la necesidad de la comunidad es precisamente áreas de desarrollo residencial. No se puede pasar por alto que al momento de la expropiación, se estableció que Gurabo se encontraba en un claro crecimiento urbano. (Véase Transcripción de la Evidencia testimonio del perito, tasador Carlos Centeno, página 31).

Entre sus determinaciones, el TPI estableció que para la fecha de expropiación existían varias fincas aledañas a las cuales se les había cancelado la restricción agrícola de la Ley 107. En estas fincas aledañas se permitió la construcción de proyectos residenciales. Del testimonio del perito de la parte con interés, Carlos Centeno, surge claramente esta información. (Véase Transcripción de la Evidencia, testimonio del perito tasador Carlos Centeno, páginas 44-45). Estableció que al momento de la expropiación, una de las fincas en

colindancia se estaba urbanizando y la otra tenía aprobación para la construcción de un complejo residencial. A dichas fincas le fueron levantadas la restricción agrícola impuesta, para de esta manera darle uso residencial. Concluyó pues, que "al momento de emitir su opinión tenía que ver qué probabilidad razonable hay de que la finca sujeto corra la misma suerte que se le levante la restricción". (Véase Transcripción de la Evidencia, testimonio del perito tasador Carlos Centeno, página 45). Opinó, que si a las fincas colindantes le habían sido canceladas la restricción agrícola, la conclusión más lógica y razonable es que el destino de esta finca es un uso inminentemente residencial. (Véase Transcripción de la Evidencia, testimonio del perito tasador Carlos Centeno, página 46). En su testimonio el tasador Carlos Centeno, hizo alusión a la segregación y compraventa de un predio de 4 cuerdas de la finca Hato Nuevo. A estas 4 cuerdas le cancelaron la restricción agrícola de la Ley 107, para un uso residencial y la construcción de una iglesia. La Administración de Terrenos permitió dicho cambio de uso y levantó la restricción agrícola. (Véase Transcripción de la Evidencia, testimonio del perito tasador Carlos Centeno, página 48). Es razonable concluir entonces, que existía al momento de la expropiación una posibilidad real de que le fueran levantadas la restricción agrícola tanto a la finca Hato Nuevo como Celada I.

Tomando en consideración los desarrollos en la comunidad aledaña, tanto a la finca Hato Nuevo como Celada I, no podemos distanciarnos de las determinaciones hechas por el TPI. Fue claramente establecido que la realidad de las fincas al momento de la

expropiación era un inminente cambio a uso residencial. Las circunstancias que rodeaban la finca no hacían propicio su uso agrícola. Según estableció el perito tasador Carlos Centeno, "unas fincas tan cercanas a la zona urbana y áreas urbanas no es factible dedicarlas a uso agrícola porque hay mucho robo, pillaje y trae mucho problema". (Véase Transcripción de la Evidencia, testimonio del perito Carlos Centeno, página 66). Esto demuestra claramente que estas fincas cumplen con los requisitos para re-zonificarlas a uso residencial.

La cancelación de la restricción no es remota o especulativa. Por el contrario, tomando en consideración la dedicación y desarrollo que han tenido las fincas colindantes, es razonablemente probable que el sujeto se dedique al mismo uso.

El desarrollo urbano se dirige en dirección del sujeto y esto le ha privado de todas las características que la hacían apropiadas para el uso o desarrollo agrícola

Este Tribunal entiende que el TPI no actuó de manera perjudiciada, con pasión, parcialidad o error manifiesto. Las determinaciones hechas por el TPI están apoyadas por la prueba testifical y pericial desfilada. Un estudio de la misma no nos produce insatisfacción de conciencia ni estremece nuestro sentido de justicia.

Es evidente que el TPI tuvo ante su consideración suficiente prueba para llegar a sus conclusiones de hecho y derecho. La prueba presentada ante el TPI y analizada por este Tribunal, establece con claridad que el mejor uso de las fincas en controversia es residencial.

E.

D.

Dnc

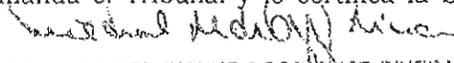
Por los fundamentos antes expuestos, entendemos que no se cometieron los errores señalados.

V.

Por todo lo cual, resolvemos expedir el auto y confirmar la Resolución emitida por el TPI el 11 de diciembre de 2002, notificada el 18 de diciembre de 2002, determinando que el mejor uso de las fincas expropiadas es residencial.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.


SRA. MILDRED IVONNE RODRIGUEZ RIVERA
Sub Secretaria del Tribunal de Apelaciones
Laura M. Velez Velez
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

E.

DJ

DC