

9 de febrero de 2015

Plan. Luis García Pelatti  
Presidente  
Junta de Planificación de Puerto Rico  
[comentariosput@jp.pr.gov](mailto:comentariosput@jp.pr.gov)

**Comentarios al Propuesto Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico  
Proyecto Costa del Sol  
Barrio Maleza Alta  
Aguadilla, Puerto Rico  
CMA Núm. 01156**

Estimado Planificador García Pelatti:

Adjunto sometemos ante la consideración de la Junta de Planificación (JP) información referente al proyecto Costa del Sol en el Barrio Maleza Alta de Aguadilla.

Durante el período de comentarios al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT) del 2014 se sometieron comentarios y documentos a la JP mediante los cuales se evidenció la calificación vigente de los terrenos del proyecto como "Suelo Rústico Común" (SRC). Se incluyó copia del Plan de Ordenación Territorial de Aguadilla, aprobado en el 2012, mostrando la calificación SRC. Sin embargo, estos comentarios no fueron atendidos en el presente borrador del PUT. Es por esta razón que sometemos los mismos comentarios que se sometieron en dicho momento. También se sometieron estos comentarios a través de "GeoComentarios JP"(adjunto evidencia).

Además, se aneja la última resolución de la Oficina de Gerencia de Permisos en la que se extiende la vigencia del Permiso de Obras de Urbanización hasta el 14 de enero del 2016.

Agradecemos esta oportunidad de someter nuestros comentarios. Por favor, no dude en comunicarse con nosotros en caso de tener alguna duda o necesitar información adicional. Esperamos que estos comentarios sean acogidos en el PUT final.

Cordialmente,

  
Nydia A. Cardona Díaz

anejos

**Nydia A Cardona**

---

**From:** GeoComentarios JP [GeoComentariosSender@jp.pr.gov]

**Sent:** Monday, February 9, 2015 9:43 AM

**To:** Nydia A Cardona

**Subject:** GeoComentarios JP: Recibido

## **Gracias por su participación**

---

### **Proyecto Costa del Sol - Aguadilla**

Municipio: Aguadilla

**GeoComentario sometido:**

Consulta de Ubicación 2001-01-1008-JPU. Costa de 207 cuerdas para la construcción de un complejo hotelero-residencial que incluirá un hotel de 160 habitaciones, 845 unidades multifamiliares turísticas (villas turísticas, condo-hotel y apartamentos) 125 solares residenciales unifamiliares, y un área de facilidades recreativas. Este proyecto comenzó construcción pero la actividad fue detenida en espera de financiamiento. No obstante, cuenta con un permiso de obras de urbanización número 05PO9-00001-06126 cuya vigencia ha sido actualizada.

## Resolución sobre Solicitud de Prórroga

### DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN

La parte proponente solicita prórroga del caso 05PO9-00001-06126, para poder continuar con las obras tan pronto se obtenga el financiamiento.

**Dirección Física**  
Carr. PR-110, Km. 8.7  
Bo. Maleza Alta

**Dueño(s)**  
Cabo Norte, Inc.

**Municipio**  
Aguadilla

**Proponente**  
Ing. Jorge A. Tirado Ramírez; Lic. Núm. 15655

**Calificación**  
DS (64%), CR (36%)

**Número(s) de Catastro**  
002-000-006-01

### DETERMINACIONES DE HECHO

El Gerente del Centro de Servicios de Aguadilla de la ARPE, mediante resolución notificada el 3 de febrero de 2009, autorizó el Permiso de Urbanización, solicitud número 05PO9-00001-06126, con vigencia de tres (3) años, para la primera fase de un proyecto multifamiliar.

Mediante resolución del 13 de marzo de 2012, en la solicitud núm. 2012-PRR-05095, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), concedió una prórroga por un plazo de un (1) año adicional al caso de referencia.

Posteriormente, mediante la solicitud núm. 2013-PRR-24500, la parte proponente radicó una nueva solicitud de prórroga para el caso bajo consideración. Dicha prórroga fue autorizada mediante resolución expedida el 9 de agosto de 2013, en la misma se le concedía un año adicional.

Ahora, la parte proponente, Cabo Norte, Inc., por conducto del Ing. Jorge A. Tirado Ramírez, mediante carta radicada el 7 de julio de 2014, presentó ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) una nueva solicitud de prórroga de un (1) año adicional para poder continuar con las obras.

Como fundamento para sustentar su posición, la parte proponente establece en su memorial explicativo que las obras autorizadas fueron comenzadas. Se realizó el movimiento de tierra en la propiedad, la excavación completa del lago número 1, excavación parcial del lago número 2, así como la preparación de la base de caminos. Estas obras no fueron concluidas por falta de financiamiento.

Luego de haber hecho las antes mencionadas determinaciones de hecho procedemos a hacer las siguientes:

### CONCLUSIONES DE DERECHO

En relación al caso ante nuestra consideración, la parte proponente solicita una prórroga del caso 05PO9-00001-06126, al amparo de la solicitud 2014-PRR-41700. La solicitud de prórroga se presentó el día 7 de julio de 2014.

Si bien es cierto que la solicitud de prórroga fue presentada estando vigente el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos ("Reglamento Conjunto"), la parte tenía una expectativa de poder prorrogar su caso basado en el derecho vigente al momento de la aprobación del permiso. Al momento de aprobarse el permiso, estaban vigentes el Reglamento de Calificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4), con vigencia de 5 de noviembre de 2000, y el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Administración de Reglamentos y Permisos ("Reglamento Adjudicativo"), con vigencia del 16 de abril de 2002.

Sobre el tema de las prórrogas, el Reglamento Adjudicativo define las mismas como:  
Sección 2.0 Definiciones

...

(22) Prorroga - Remedio concedido por ARPE, previa solicitud fundamentada, para extender la vigencia de una autorización o permiso.

...

Por su parte, la Sección 17.01 menciona que la petición de prórroga deberá radicarse con antelación a la fecha de expiración de la autorización o permiso:

17.01 Disposición General – Cualquier persona o agencia podrá solicitar una prórroga cuando interese que se extienda la vigencia de un permiso, autorización, orden o término concedido mediante una petición escrita explicando las razones en que se fundamenta la misma. Dicha petición deberá radicarse ante el Centro de Servicios o Programa correspondiente de la Oficina Central con antelación a la fecha de expiración de la autorización o permiso.

Como puede apreciarse, procede una prórroga en aquellos casos en que se haya emitido un permiso, autorización, orden o término concedido y no haya expirado el mismo. Basados en esta teoría, la presente

## Resolución sobre Solicitud de Prórroga

determinación tenía un término de vigencia de un (1) año, por lo cual se tenía hasta el 9 de agosto de 2014 para presentar la solicitud de prórroga. Por estos hechos, el presente caso fue presentado en término para el remedio solicitado. De esta forma se garantiza una transición efectiva entre el Reglamento Número 4 y el nuevo Reglamento Conjunto.

### ACUERDO

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades conferidas mediante las leyes, normas y órdenes administrativas vigentes, la Directora Regional de Aguadilla **AUTORIZA** la solicitud de prórroga presentada al amparo del caso Núm. 2014-PRR-41700, para el Permiso de Urbanización expedido bajo el número solicitud 05PO9-00001-06126. La parte proponente tendrá que actualizar las correspondientes recomendaciones y endosos, que apliquen.

Una parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución podrá presentar una moción de reconsideración, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) día contados a partir de la fecha de archivo en autos, de copia de la notificación de la actuación, determinación final o resolución. Presentada la moción, la división correspondiente de la Oficina de Gerencia de Permisos, el Profesional Autorizado, o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, elevará a la división de reconsideración de la OGPe copia certificada del expediente del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la radicación de la moción.

La parte adversamente afectada notificará copia de la moción de reconsideración a las partes y a los interventores que hayan sido autorizados, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de haber radicado la moción. El requisito de notificación es de carácter jurisdiccional. En la moción, la parte que presenta la misma certificará a la Oficina de Gerencia de Permisos su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo o por cualquier medio electrónico que se establezca en el Reglamento Interno.

La Oficina de Gerencia de Permisos, dentro de los quince (15) días de haberse presentado la moción de reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción de reconsideración. Si la agencia acoge la moción de reconsideración pero deja de tomar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que la agencia, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

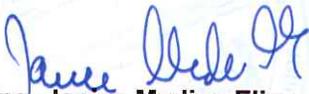
La moción de reconsideración NO será requisito jurisdiccional para solicitar la revisión judicial. Una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de la Oficina de Gerencia de Permisos podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración. La parte notificará la presentación de la solicitud de revisión a la agencia y a todas las partes dentro del término para solicitar dicha revisión. La notificación podrá hacerse por correo.

La presente prórroga tendrá una vigencia de un (1) año a partir de su notificación, según dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos.

### FIRMAS Y SELLOS

**NOTIFÍQUESE:** A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Cabo Norte, Inc. Por conducto del Ing. Jorge A. Tirado Ramírez, PO Box 11490, San Juan PR 00922.

En Aguadilla, Puerto Rico hoy, 22 de diciembre de 2014

  
Ing. Janice Medina Eliza  
Directora Regional

**CERTIFICO:** Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma, a: Cabo Norte, Inc. Por conducto del Ing. Jorge A. Tirado Ramírez, PO Box 11490, San Juan PR 00922.

En Aguadilla, Puerto Rico hoy

JAN 14 2015

  
Teresita Ruiz Santiago  
Subsecretaria

23 de abril de 2014

Plan. Luis García Pelatti  
Presidente  
Junta de Planificación de Puerto Rico  
PO Box 41119  
San Juan, PR 00940-1119



**Comentarios al Propuesto Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico  
Proyecto Costa del Sol  
Barrio Maleza Alta  
Aguadilla, Puerto Rico  
CMA Núm. 01156**

Estimado Planificador García Pelatti:

Respetuosamente sometemos los siguientes comentarios al propuesto Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-2014) en calidad de desarrollador del proyecto Costa del Sol, a construirse en el Municipio Autónomo de Aguadilla (MAA). Este proyecto consistirá en el desarrollo de aproximadamente 207 cuerdas para la construcción de un complejo hotelero-residencial que incluirá un hotel de 160 habitaciones, 845 unidades multifamiliares turísticas (villas turísticas, condo-hotel y apartamentos) 125 solares residenciales unifamiliares, y un área de facilidades recreativas.

La planificación de este proyecto comenzó a principios de la década del año 2000. Durante esta etapa de planificación el proyecto ha obtenido y renovado los permisos, endosos y/o autorizaciones de las agencias de gobierno concernidas, entre las cuales se destacan los siguientes:

Agencia	Tipo de Documento, Permiso o Endoso	Número de Caso	Fecha Autorización
Junta de Calidad Ambiental	Documento Ambiental	JCA-02-0045	1ro octubre 2003
Junta de Planificación	Consulta de Ubicación	2001-01-1008-JPU	18 febrero 2004

Agencia	Tipo de Documento, Permiso o Endoso	Número de Caso	Fecha Autorización
Administración de Reglamentos y Permisos	Desarrollo Preliminar	04-DX9-00000-00697	18 febrero 2004
		04-DX9-00000-03444	21 septiembre 2004
Junta de Calidad Ambiental	Permiso General Consolidado	PGC-08-03-0390	29 octubre 2008
Administración de Reglamentos y Permisos	Urbanización Prórroga Prórroga	05P09-00001-06126	3 febrero 2009
		2012-PRR-05095	13 marzo 2012
		2012-PRR-24520	15 julio 2013
Departamento de Recursos Naturales y Ambientales	Permiso de Corte y Poda	O-MA-PMA02-SJ-00886-02082006	18 junio 2009
Departamento de Recursos Naturales y Ambientales	Permiso Actividad Incidental	O-CT-PIA03-SJ-00439-14112006	18 junio 2009

El proyecto comenzó construcción con el movimiento de tierra. Actualmente la construcción está detenida por razón de la situación económica y la dificultad de conseguir el financiamiento del proyecto. No obstante, el Permiso de Urbanización está vigente.

Según los Mapas de Clasificación y Calificación vigentes de la Junta de Planificación (vigencia del 23 de diciembre de 2011), los terrenos seleccionados para el desarrollo del proyecto están clasificados como Suelo Rústico Común (SRC) y calificados como Desarrollo Selectivo (DS). Los Anejos 1 y 2 muestran los mencionados mapas. El proyecto propuesto es cónsono con la clasificación y calificación del predio.

De acuerdo al más reciente endoso al proyecto del Municipio de Aguadilla, con fecha del 23 de marzo de 2013, los terrenos del proyecto están dentro del Área de Planificación Especial (APE) de la Zona de Interés Turístico de Aguadilla (Anejo 3). Es importante mencionar que el Plan Territorial del MAA fue revisado en el año 2011, adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución JP-PT-01-10, y aprobado por el Gobernador de Puerto Rico mediante la Orden Ejecutiva OE-2012-01.

El PUT-2014 propuesto por la Junta de Planificación (JP) plantea la reclasificación de los suelos donde se está desarrollando el proyecto, de SRC a SREP-E, o Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico. Las restricciones que impone la clasificación SREP-E sobre estos suelos imposibilitan el desarrollo de un proyecto turístico-residencial como lo es Costa del Sol. La propuesta reclasificación pondría en riesgo la culminación de este proyecto, para el cual ya se han obtenido los endosos y permisos requeridos y se ha comenzado la fase de movimiento de tierra, según se le indicó anteriormente.

Por este medio respetuosamente solicitamos a la JP que reconsidere la reclasificación propuesta en el PUT-2014 para los suelos donde se propone construir el proyecto Costa del Sol, y le urgimos a conservar la clasificación actual. Entendemos que el MAA se ha expresado de igual forma sobre este asunto, ya que la propuesta reclasificación podría comprometer el avance de este proyecto, considerado por el MAA como un gran generador de desarrollo económico para la región.

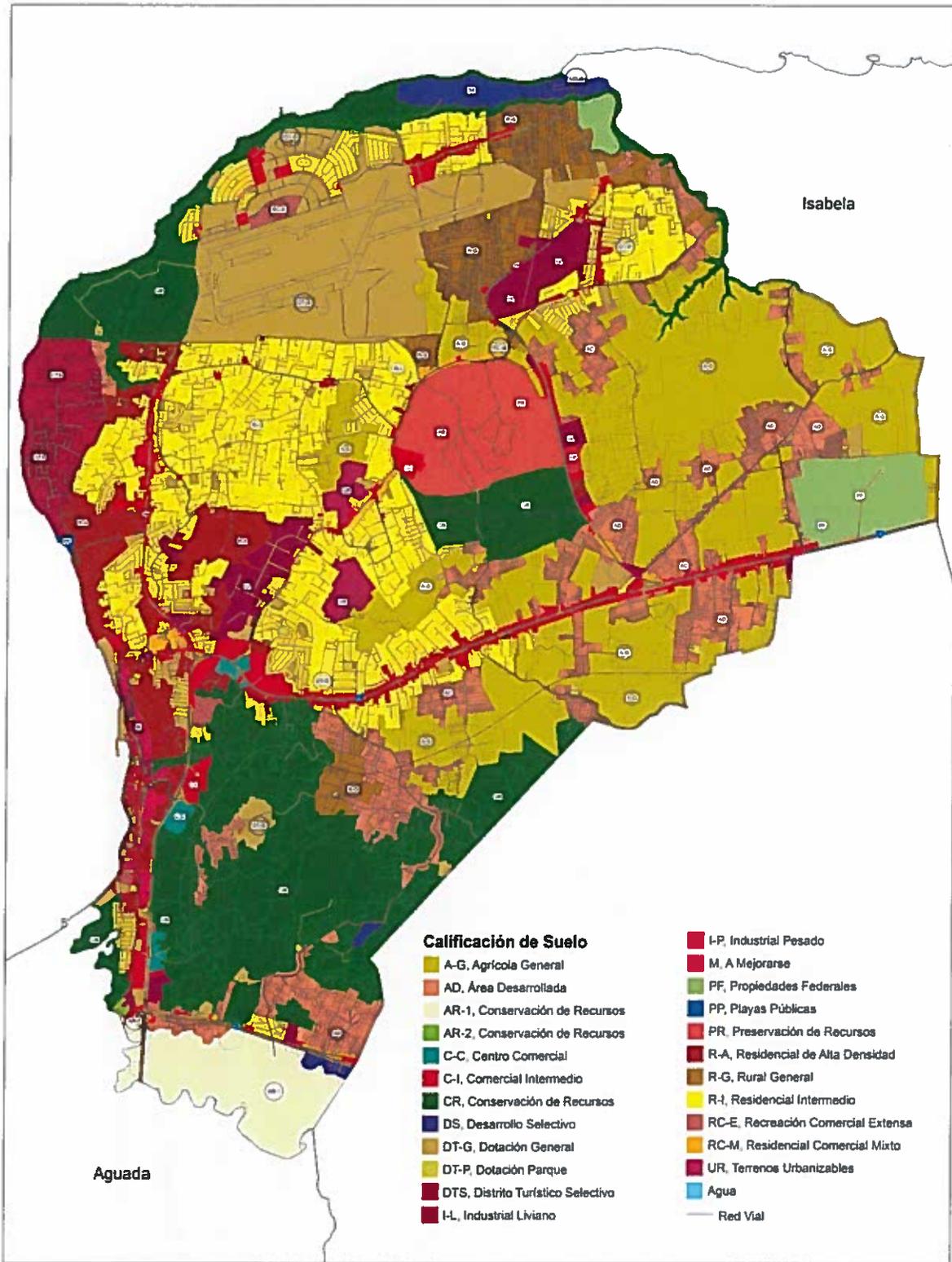
Agradecemos esta oportunidad de someter nuestros comentarios y su atención a este asunto. Por favor no dude en comunicarse con el que suscribe al 787-522-9918 en caso de tener alguna duda o necesitar información adicional sobre el proyecto o esta solicitud.

Cordialmente,



Pedro A. Janer, PE  
Director Asociado  
Departamento de Ciencias e Ingeniería Ambiental

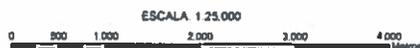
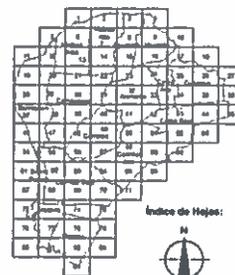
anejos



GOBIERNO DE PUERTO RICO OFICINA DEL GOBERNADOR JUNTA DE PLANIFICACIÓN	
Documentos Adaptados en Reunión de Junta	
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Fecha Reunión Junta	30 DIC 21
Firma	<i>[Signature]</i>

## MAPA DE CALIFICACIÓN DE SUELO MUNICIPIO DE AGUADILLA

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN DE PUERTO RICO



25 de marzo de 2013

**Ing. Jorge Tirado**  
Gerente de Proyecto  
CMA Architects & Engineers LLP  
1509 F.D. Roosevelt Ave.  
San Juan, P.R. 00968

**RE: PROYECTO COSTA DEL SOL**

Estimado Ingeniero Tirado:

El proyecto presentado se sitúa dentro de un distrito de Clasificación SRC (Suelo Rústico Común) con Calificación DS (Desarrollo Selectivo) y queda dentro del Área de Planificación Especial (APE) de la Zona de Interés Turístico (ZIT); según la cuadrícula número 2 1:2000 del Geodato de Calificación del Plan Territorial (PT) de Aguadilla con vigencia del 11 de enero de 2012.

El mismo propone la construcción de un complejo turístico que incluye: 1 hotel de 160 habitaciones, 845 unidades multifamiliares turísticas (villas turísticas, condo-hotel y apartamentos), 125 solares residenciales unifamiliares y un área de facilidades recreativas, distribuidos en 207 cuerdas aproximadamente. Dicho proyecto se ubica en la Carretera PR-110 km. 8.7, del Barrio Maleza Alta de Aguadilla.

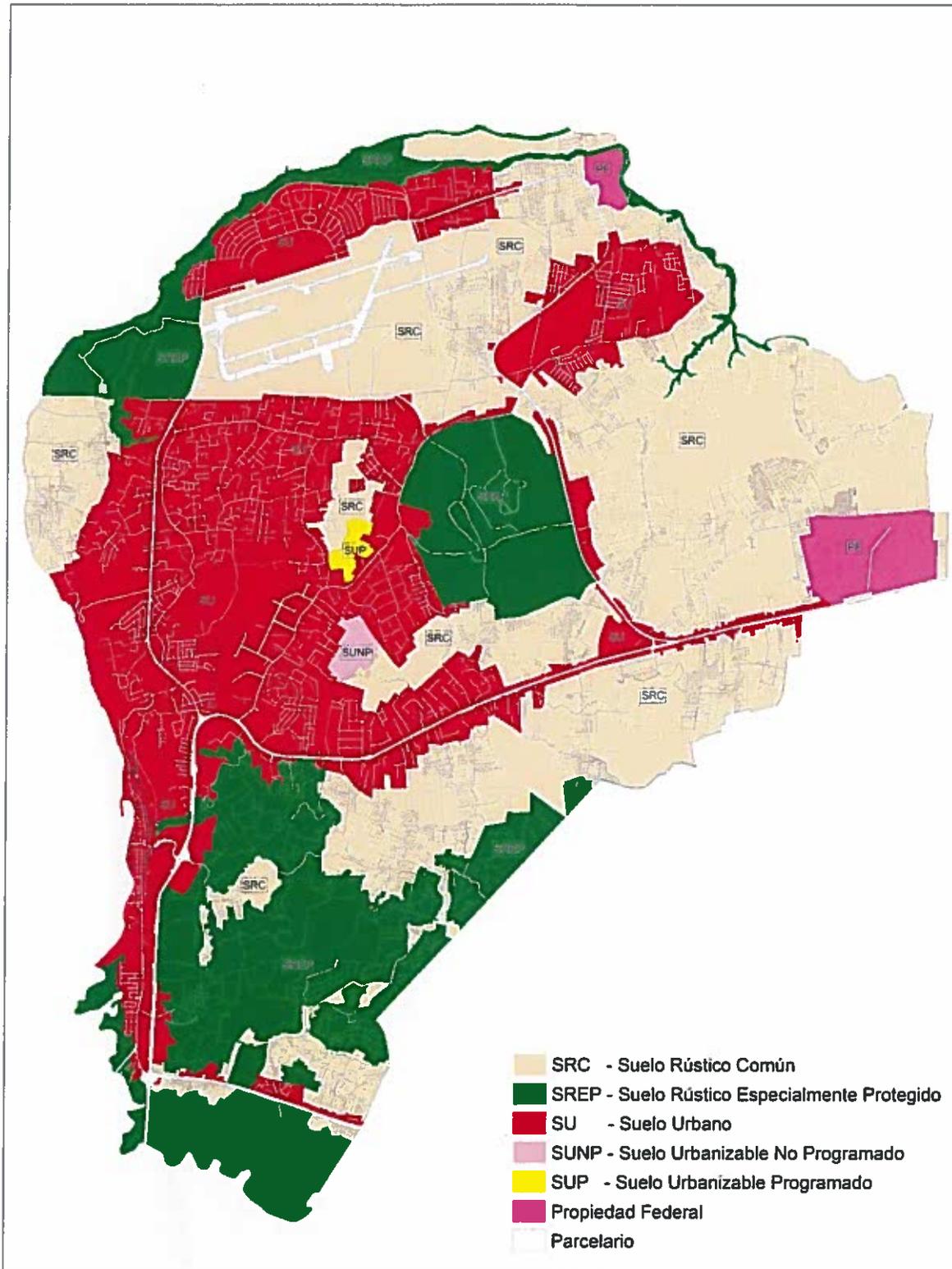
El Municipio Autónomo de Aguadilla (MAA) basado en una evaluación inicial del proyecto y de su impacto en el desarrollo económico regional, entiende que el mismo va acorde con el desarrollo planificado de la ciudad; por lo tanto **endosa** el presente proyecto.

**ESTE DOCUMENTO NO EXIME AL PROPONENTE DE CUMPLIR CON EL PROCESO ESTABLECIDO POR LA OFICINA DE PERMISOS; Y LA OFICINA DE URBANISMO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; además del pago de los aranceles correspondientes.**

Sin otro particular;

Quedo,

  
Hon. Carlos Méndez Martínez  
Alcalde



 GOBIERNO DE PUERTO RICO OFICINA DEL GOBERNADOR JUNTA DE PLANIFICACIÓN Documentos Adoptados en Reunión de Junta	
 Fecha Reunión Junta: 28 de DICIEMBRE 2011 Firma: <i>Aracelis Arce Torres</i>	

## MAPA DE CLASIFICACIÓN DE SUELO MUNICIPIO DE AGUADILLA

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
 OFICINA DEL GOBERNADOR  
 JUNTA DE PLANIFICACIÓN DE PUERTO RICO

