

*Chelut 17***ARTURO PICO VIDAL**

INGENIERO CIVIL

APARTADO 7375

PONCE, PUERTO RICO - 00732

ENTREGA PERSONAL EN VISTA ASAMBLEA DE PONCE FEB. 2, 2015

Febrero 1, 2015



JUNTA DE PLANIFICACION
 DIVISION ORDENACION TERRITORIAL
 SANTURCE, P.R.

Atencion: LUIS GARCIA PELATTI (PRES. JUNTA DE PLANIFICACION)

Estimados señores:

Mi nombre es Arturo Pico Vidal, Ing., soy dueño de una parcela de terreno con cabida de 17.4815 cuerdas, lovlizada justo al norte de la ciudad de Ponce.

Las colindancias son: Por el norte-terrenos antes de Sr. Juan Cerda
 Por el Sur -Centro Ceremonial Indigena de Ponce.
 Por el Este -Rio Portugues
 Por el Oeste-Carr. Insular # 503 y Autopista P.R-10

Esta parcela de 17.48 cuerdas actual tiene una clasificacion =AP-4 En vista que se permiten escuelas en esta clasificacion, hace un año firmamos una opcion de venta con la orden OPUS DEI, para la construccion de dos escuelas privadas, una de niños y otra de niñas .

Durante los ultimos 10 meses logre: segregacion de la parcela de 17.4 cuerdas de la finca principal atraves de la Oficina de Permisos de Ponce.

2. Escritura de Right of Way de postes y lineas electricas que cruzan por parte de esta parcela.
3. Escritura de Right of Way con Autoridad Acueductos debido a que cruza una tuberia de Acueductos por esa parcela de 17.4 cuerdas.

Estas gestiones eran necesarias para poder vender esta parcela .

Me indican los compradores que la Oficina de Ordenacion Territorial de Santurce en el nuevo Plan de Ordenamiento piensa cambiar la clasificacion actual de AP-4 a SRC. Esto fue confirmado por su Ingeniero jefe el Ponce el Ing. Onna.

Como prueba de esta posible transaccion incluyo adjunto lo siguiente

1. Copia del plano de computadora que indica clasificacion actual de esta parcela de 17.4 cuerdas = AP-4 .
2. Copia de plano de computadora que indica clasificacion propuesta para el futuro de esta parcela de 17.4 cuerdas = SRC.
3. Copia del plano de mi finca para la segregacion de las 17.4 cuerdas.
4. Aprobacion por la Oficina de Permisos de Ponce de esta segregacion.
5. Copia de la opcion de compra firmada por las partes, y copia de mi carta otorgando 90 dias de extension adicional debido al posible cambio de clasificacion de Ap-4 a SRC, lo cual no permite la construccion de las dos escuelas. Esta parcela de 17.4 cuerdas esta totalmente separada por el Rio Portugues y la carretera insular # 503 y la autopista P.R-10, de la finca principal .

sigue proxima pagina -2

ARTURO PICO VIDAL

INGENIERO CIVIL

APARTADO 7375

PONCE, PUERTO RICO - 00732

Continuacion de mi carta a Divison de Ordenacion Territorial :

Este proyecto es muy importante para Ponce y el Municipio que cobraria arbitrios de construccion, aumento en factura del C.R.I.M, etc.

Ademas ofreceria por lo menos 100 empleos de construccion mas los empleos futuros de comedor escolar, limpieza, etc.

De no mantener la clasificacion = AP-4 el futuro comprador me informa no puede comprar esta parcela ni llevar a cabo la construccion de las escuelas ya que la clasificacion SRC, no permite escuelas .

En vista de esta crisis que causaria el nuevo cambio de clasificacion, respetuosamente solicito que mantengan la clasificacion = AP-4 de esta pequeña parcela, maximo cuando he empleado cientos de horas este pasado año para lograr todos los permisos de segregacion etc. y creo le dara vida al pueblo de Ponce que esta muy deprimido. Lo que estoy solicitando es solo un pequeño cambio de clasificacion, manteniendo esta pequeña parcela con su clasificacion actual de - AP-4

Con gracias por su atencion y en espera de sus noticias, quedo,

Cordialmente,



Ing. Arturo Pico Vidal

NUEVO PLANO DE ORDENACION PROPUESTA = SRC

200 m
500 ft

ITEM-2

503

Tibes PR-503

SRC

50

17.4 Corridos

Rio PORTUGUES

PR-503

PR-9 O PR-9 E

PR-10 N

PR-10 S

Calle 15

Calle 22

Calle 23

Lomas de Country Club

Calle 20

Calle Juan H. Cintron

EST del Golf Club

Calle Pedro Santiago

Calle Miguel Texidor

Bldv Ruth Fernandez

La Joya

El Lago

Los Porlanes

Urb Nuevo Mameyes Ellano

Ellano

Camino de Ponce Portugués Urbano

Camino de Ponce

Calle 1

Calle 2

Calle 7

Urb Jaime L.

Urb Tibes





ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTONOMO DE PONCE

Oficina de Permisos
Apartado 331709
Ponce, Puerto Rico 00733

ITEM-14

Teléfonos:
(787) 259-2210
(787) 259-2214
FAX 259-2216

oficina.permisos@ponce.pr.gov

Permisos
OCT 20 2014

ARTURO PICO VIDAL
P/C ING. GUILLERMO MEDINA REYES
609 AVE TITO CASTRO
STE 102 PMB 125
PONCE, P. R. 00716-0200

CASO: PPI 2014-0029 ENM(99-0000766)
ARCHIVO NUMERO: 043614

Estimado señores:

En relación al asunto de epígrafe, cumpliendo con las disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, para su notificación oficial les **CERTIFICO** que el anejo es copia fiel y exacta de la determinación del Director de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce, del día 16 de octubre de 2014.

Para conocimiento general expido la presente copia bajo mi firma y notifico a todas las partes interesadas que obran en autos, a las direcciones que constan en nuestros archivos, habiendo en esta misma fecha archivado en los autos copia de esta notificación.

Agradeceré acuse de recibo de esta notificación.

En Ponce, Puerto Rico, hoy OCT 20 2014

Atentamente,

Rubén Quiñones Piñeiro
Secretario

FDCN/RQP/VRE

ING. HECTOR A. GIERBOLINI PÉREZ
DIRECTOR REGIONAL AAA
P. O. BOX 7697
PONCE PR 00732

ARTURO PICO VIDAL
APARTADO 7375
PONCE, P. R. 00732

ING EDGARDO RIVERA
ADMINISTRADOR REGIONAL
DIVISION OPERACIONES TECNICAS
AUTORIDAD DE ENERGIA ELECTRICA
APARTADO 7355
PONCE PUERTO RICO 00732 SE ANEJA PLANO

LUIS MODESTI RIVERA
SUPERVISOR
CRIM MUNICIPAL
GOBIERNO AUTOMONO DE PONCE
APARTADO 331709
PONCE PUERTO RICO 00733 SE ANEJA PLANO

SR EDWIN J HERNANDEZ ROSADO
DIRECTOR REGIONAL
CRIM ESTATAL
CENTRO GUBERNAMENTAL
2440 BLVD LUIS A FERRER SUITE 201
PONCE PUERTO RICO 00717-2111 SE ANEJA PLANO

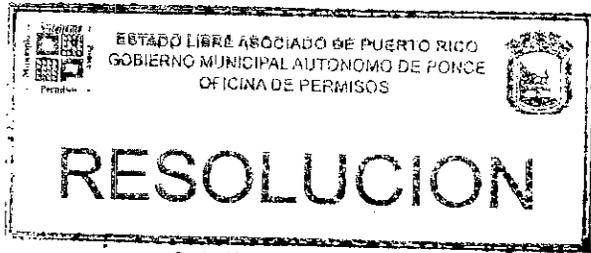
JAVIER MEDINA MOJICA
DIRECTOR
OBRAS PÚBLICAS MUNICIPAL
APARTADO 331709
PONCE PUERTO RICO 00733 SE ANEJA PLANO

IVAN LOPEZ ONNA PE
ORDENACION TERRITORIAL
MUNICIPIO DE PONCE
PONCE PUERTO RICO 00733 SE ANEJA PLANO



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
 GOBIERNO MUNICIPAL AUTONOMO DE PONCE
 Edificio Ponce Servicios
 Calle Mayor, Esq. Calle Estrella
 Primer Piso, Oficina 1.10
 Ponce, Puerto Rico

Teléfonos:
 (787) 259-2210
 (787) 259-2214
 Fax 843-7860
 oficina.permisos@ponce.pr.gov



OCT 20 2014

Caso número: PPI 2014-0029ENM (99-0000766)
 PPI 2014-0020 (99-0000766)
 Referencias: PLG 2008-0032 (99-0000766)
 PLR 2002-0002 (00-0001083)
 Catastro número: 364-000-010-98
 Numero Archivo: 43614
 PL-2014-0035

RESOLUCION

Mediante resolución aprobada el 3 de septiembre de 2014, bajo el caso PPI 2014-0020 la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce aprobó la segregación de una finca con cabida total de 213.8371 cuerdas, acorde a Estudio de Título preparado y fechado el 20 de marzo de 2013, por la investigadora de títulos Ana M. Echevarría De Jesús. La misma fue presentada por el ingeniero Guillermo Medina Reyes en representación de la Sucn. Teresa C. Vidal Santiago.

La misma ubica en la Carretera PR 10 Sector Tibes del Barrio Portugués y consta inscrita al Folio 86 (Ins. 4ta) del Tomo 1,076 como la Finca número 24,191 (hoy 5,111).

Ahora en el presente caso se propone enmendar el plano de mensura con respecto a las áreas identificadas como reserva natural.

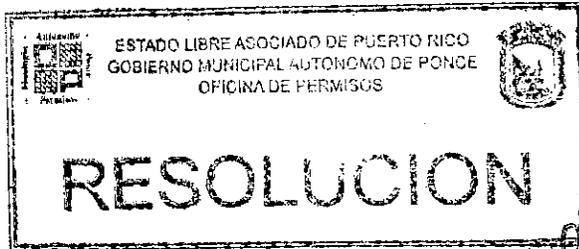
DETERMINACIONES DE HECHO

1. Mediante el caso PLR 2002-0002 (00-0001083), se aprobó la rectificación de la Finca Lula con una cabida superficial según mensurada de 213.8371 cuerdas, como una sola finca.
2. Mediante el caso PLG 2008-0032 se aprueba resolución notificando ver favorable la solicitud de segregación de tres (3) parcelas y un remanente.
3. La construcción de la Carretera PR-10 atraviesa la finca de norte a sur dividiendo la misma en dos parcelas. Los terrenos localizados en el lado oeste tiene asignado un Distrito de Ordenación SRC-4 mientras que los terrenos localizados en el lado este tienen asignado un distrito de ordenación AP-4.
4. La Carretera PR-503 atraviesa ambas parcelas. Con respecto a la parcela localizada al lado este de la PR-10 la misma es dividida de este a oeste en dos predios (Lote 3 y Lote 4).
5. En tanto el terreno zonificado SRC-4 se propone segregar en dos parcelas (Lote 1 y Lote 2). El acceso hacia dicho Lote 2 es a través de una servidumbre de paso de cuatro (4) metros, la cual intercepta con la PR-10.
6. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados emite escrito fechado el 5 de junio de 2014 del cual citamos:

"Esta Autoridad no tiene objeción a que se realice la segregación según presentada y que se continúe con los demás trámites administrativos de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Se llama la atención a que los solares 3 y 4 están impactados por una servidumbre de una tubería de 20 pulgadas de diámetro de esta Autoridad."

Estos comentarios son únicos y exclusivamente para propósitos de aprobar la segregación según sometida. En caso e que se contemple desarrollar en uno o mas de los solares, el proyecto deberá someterse nuevamente a esta Autoridad para la evaluación del mismo."

7. La Autoridad de Energía Eléctrica emite escrito fechado el 4 de febrero de 2009 le del cual citamos:
 1. Existen facilidades para el servicio eléctrico del proyecto.
 2. Los solares rotulados como Parcelas "1", "3" y "4", a segregar, según presentados en el plano de inscripción, están afectados por líneas



OCT 20 2014

3. En los solares propuestos "1" y "2" existen estructuras con servicio eléctrico activo.
4. El endoso final esta condicionado a la inscripción de servidumbres de paso a favor de esta Autoridad de las líneas eléctricas existentes que afectan dicho solar. A tales efectos, es necesario someter cuatro (4) copias adicionales del plano donde se ilustre las facilidades eléctricas existentes con su correspondiente servidumbre a tránsito, firmadas y selladas por un ingeniero o agrimensor licenciado. Debe observarse un ancho de servidumbre de 10 pies, 5 pies a cada lado del eje central de las líneas primarias y secundarias así como 10 pies de ancho por 30n pies mínimo para los tensores de la estructuras.
8. En el presente plano de mensura se ilustran las servidumbres eléctricas correspondientes a tendido eléctrico que discurren a través de los lotes 1 y 4. A su vez, se ilustra la servidumbre correspondiente a tubería de 20 pulgadas de diámetro a lo largo de los lotes 3 y 4.
9. Previamente en esta finca se realizaron dos (2) expropiaciones de terreno (para la constitución de la Carretera PR-10) y una (1) franja de uso público en un tramo de la Carretera PR-503 a favor de la Autoridad de Carreteras y Transportación con cabidas respectivas de 0.1316 cuerdas, 1.9465 cuerdas y 0.2110 cuerdas
10. Este plano de mensura es sometido y certificado por el ingeniero Guillermo Medina Reyes con número de licencia 10,058. El mismo consiste de dos (2) hojas en la cual se detalla la siguiente información gráfica y tabulada con relación a los solares:

Solar o Parcela	Área (metros cuadrados)	Área (cuerdas)
Lote 1	506,522.7200	128.8734
Lote 2	9,577.0500	2.4370
Lote 3	68,709.2065	17.4815
Lote 4	243,809.5600	62.0319
Remanente	2,846.3070	0.7241

11. En el mismo se ha modificado una de las áreas identificadas como Area Verde a proteger. Así, las cabidas quedan constituidas de la siguiente forma: dos porciones de 21,977.479 metros cuadrados y 24,124.50 metros cuadrados (en el solar número 1) y 21,060.402 metros cuadrados (en el solar número 4).

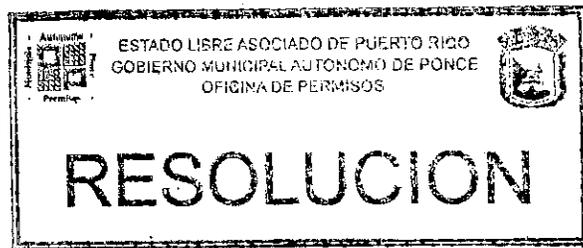
CONCLUSIONES DE DERECHO

1. A tenor con la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos, Artículo 13.012, se faculta a los municipios a recibir la Transferencia de Competencias sobre la Ordenación Territorial. El Municipio de Ponce, en conformidad con lo dispuesto en la Ley, obtuvo la transferencia de facultades de las Jerarquías I a la V, inclusive, de la Junta de Planificación de Puerto Rico y de la Administración de Reglamentos y Permisos mediante Convenio que fue adoptado el 25 de noviembre de 1992.

En dicha transferencia, las Agencias del Gobierno Central no obstante, las transferencias realizadas, se reservan la facultad de considerar lo siguiente:

- a) Proyectos privados de carácter, impacto regional, no incluidos en un Plan de Ordenación y que sean importantes para la salud, seguridad y bienestar de la Región.
- b) Proyectos de las agencias públicas no incluidos en el Plan de Ordenación.
- c) Variaciones de uso y variaciones de intensidad en construcción o uso.
- d) Proyectos municipales, no delegados expresamente en un convenio o no incluidos en el Plan de Ordenación.

La consulta que nos ocupa no constituye un proyecto o tipo de obra cuya facultad de consideración esté retenida por las agencias del Gobierno Central. Por lo tanto,



OCT 20 2014

a tenor con la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y en virtud de las competencias transferidas mediante convenio, corresponde al Municipio de Ponce evaluar la presente consulta.

2. La Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, dispone para la creación de un Comité de Permisos que evaluará las distintas autorizaciones o permisos que requieren variaciones de construcción o de instalación de rótulos y anuncios, excepciones o determinaciones sobre usos o estructuras No Conformes Legales, y emitirán su recomendación escrita al Oficial de Permisos (Director de la Oficina de Permisos), quien decidirá la aprobación o denegación de tal acción.
3. La propiedad ubica dentro de los límites de un Distrito Suelo Rústico Común (SRC.4), según los Planos de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce con vigencia del 28 de diciembre de 2003.
4. El Capítulo 3, Sección 3.1 del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce dispone, que para los efectos de este Reglamento, a partir de la fecha de su vigencia, el requerimiento y la expedición de permisos se regirá por lo establecido más adelante.
5. El Capítulo 3, Sección 3.2 del mismo Reglamento dispone que a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, se requerirá la aprobación de un Plano de Inscripción para segregar o lotificar cualquier terreno o propiedad. Previo a la aprobación de un Plano de Inscripción, solicitará certificación o evidencia de las agencias concernientes de que las obras requeridas en las etapas anteriores han sido construidas, o de la existencia de las obras imprescindibles que estime necesarias, o la prestación de los compromisos financieros correspondientes para su construcción. En el caso de segregaciones o lotificaciones producto de reparcelación, el Municipio o la ARPE (de ser elevada la solicitud) podrá establecer restricciones al uso, disposición o segregación de las parcelas resultantes hasta tanto se satisfaga los requerimientos de obras o aportaciones que implica el Plan, pero la ausencia de obras no será impedimento para la autorización del Plano de Inscripción.
6. El El Capítulo 24, Sección 24.1 del presente Reglamento dispone, que el Distrito AP.4 se establece para fomentar el desarrollo residencial, comercial y de servicios con una densidad máxima de una unidad de vivienda básica por cada 100mc de solar, en áreas periféricas de la ciudad que presentan una pendiente promedio menor de 20%.

Se persigue un desarrollo respetuoso de la topografía natural de los terrenos y que preserva las áreas escarpadas.

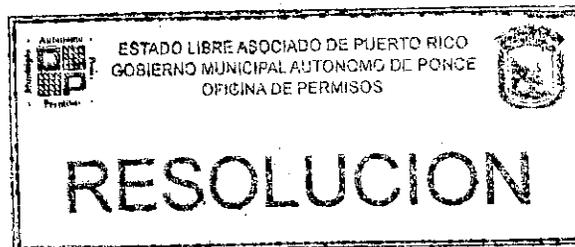
7. El Capítulo 24, Sección 24.2 del presente Reglamento dispone sobre las Actividades y Usos permitidos en el distrito AP-4.

La actividad de Segregación y Desarrollo de Terreno está considerada bajo la clasificación número 23311.

8. El Capítulo 24, Sección 24.3 del mismo Reglamento dispone que las Condiciones Especiales incorporadas en esta Sección se refieren únicamente a las actividades o Usos identificados con el Número de Clasificación correspondiente en la Tabla de Actividades o Usos permitidos en este Distrito, al final de cuya descripción aparece un asterisco (*).

a. 23311: Para segregación y desarrollo de terreno en AP-4, se establecerán los parámetros siguientes:

1. La segregación o desarrollo sólo puede ocurrir en la fracción del terreno a desarrollar que tiene una pendiente original menor de 25% cuantificada por el coeficiente marcado entre paréntesis (CO: ...) al lado del distrito subyacente en los Planos de Ordenación. En ningún caso se permitirá establecer construcciones permanentes en áreas que presentan una pendiente mayor de veinticinco (25%) por ciento.
2. La cabida mínima de los nuevos solares a segregar, incluyendo el remanente de la finca principal, será de 125 mc.



5
OCT 20 2014

3. El área de terreno original a desarrollar con pendiente mayor de 25% deberá ser reservada o dedicada para Área Natural en los Planos de Segregación e Inscripción. Esta área natural será identificada y segregada como parte del cualquier segregación incluyendo la segregación de un sólo solar.
4. No se permitirá edificar estructura permanente en el área reservada o dedicada para Área Natural. Sólo se permitirá establecer usos o actividades compatibles permitidos por el Distrito de Ordenación SREP.AN.
9. El Capítulo 32, Sección 32.1 del mismo Reglamento dispone que el Distrito SRC.4 se establece para permitir un desarrollo rural, con una densidad máxima de una unidad de vivienda máxima por cada cuerda de terreno, en las áreas localizadas en Suelo Rústico Común que presentan una pendiente promedio menor de 20%.
10. El Capítulo 32, Sección 32.2 del mismo Reglamento dispone para la actividad de **segregación y desarrollo de terreno la Clasificación #23311.**
11. El Capítulo 32, Sección 32.3 del mismo Reglamento dispone para la clasificación #23311 que se establecerán los parámetros siguientes:
 - a. La segregación o desarrollo sólo puede ocurrir en la fracción del terreno a desarrollar que tiene una pendiente original menor de 25% cuantificada por el coeficiente marcado entre paréntesis (CO:...) al lado del distrito SRC.4 en los Planos de Ordenación. En ningún caso se permitirá establecer construcciones permanentes en áreas que presentan una pendiente mayor de veinticinco (25%) por ciento.
 - b. La cabida mínima de los nuevos solares a segregarse expresada en cuerdas, incluyendo el remanente de la finca principal, es equivalente al coeficiente marcado entre paréntesis (CO:...) al lado del Distrito SRC.4 en los Planos de Ordenación. En ningún caso el tamaño mínimo de dichos solares será inferior a 125mc.
 - c. El área de terreno original a desarrollar con pendiente mayor de 25% deberá ser reservada o dedicada para Área Natural en los Planos de Segregación e Inscripción. Esta área natural será identificada y segregada como parte del cualquier segregación incluyendo la segregación de un sólo solar.
 - d. No se permitirá edificar estructuras permanentes en el área reservada para Área Natural. Sólo se permitirá establecer usos o actividades compatibles permitidos por el Distrito de Ordenación SREP.AN.
 - e. Se podrán requerir mejoras a las vías rurales, públicas o privadas que atraviesan o bordean el terreno existente a desarrollar.

ACUERDO

Luego de considerar las **Determinaciones de Hecho y las Conclusiones de Derecho**, relacionadas con el caso que nos ocupa, y en virtud de la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, que provee la delegación total o parcial de las Agencias del Gobierno Central del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a los Municipios de la ejecución total o parcial de sus competencias, sujeto a las leyes aplicables, y acorde de la Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos, Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada, **el Director de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce, APRUEBA la segregación e inscripción de los lotes 1, 2, 3, 4 y remanente según detallado en la Determinación de Hecho Número 10 de esta Resolución.**

Copia de esta resolución aquí aprobada, del plano de mensura, de las escrituras para la constitución de servidumbres correspondientes a la infraestructura de las facilidades de la Autoridad de Energía Eléctrica como de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, así como cualquier otro documento que sea necesario deberá ser presentada por los interesados al Registrador de la Propiedad correspondiente para que dicho funcionario proceda a inscribir la segregación autorizada.

G

La presente resolución ha de sustituir la resolución aprobada el 3 de septiembre de 2014 bajo el caso PPI 2014-0020.

La parte adversamente afectada por la presente Resolución podrá presentar una moción de reconsideración ante la Secretaría de la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos de la Resolución. Presentada la moción, la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce elevará a la División de Reconsideraciones de la Oficina de Gerencia de Permisos 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 de la Oficina de Gerencia de Permisos.

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.

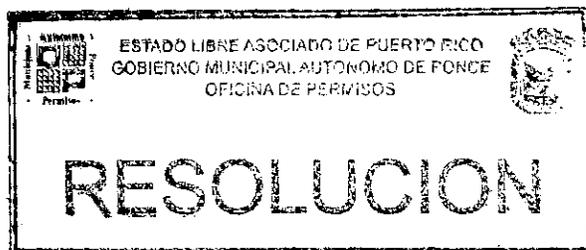
La moción de reconsideración NO será requisito jurisdiccional para solicitar la revisión judicial. Una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de la Oficina de Gerencia de Permisos podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de 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 División de Reconsideraciones de la Oficina de Gerencia de Permisos está localizada en el Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Torre Norte, Primer Piso, Santurce, P. R.

ARCHÍVESE EN AUTOS Y NOTIFÍQUESE.

En Ponce, Puerto Rico hoy, 16 de octubre de 2014

FCM por

Félix D. Camacho Nogués, PE
Director



OCT 20 2014

ITEM-5

ARTURO PICO VIDAL

INGENIERO CIVIL

APARTADO 7375

PONCE, PUERTO RICO - 00732

Enero 19, 2015

Fundacion Educativa Integral Bilingue, Inc.
Entrega Personal -oficina Edificio Marvesa
Ponce, P.R.

Atencion: Lcdo. Francisco de Armas Cubas (Sub-Tesorero
Sr. Oscar Castro Laboy - CPA (Tesorero)

Estimados amigos:

Tengo el gusto de referirme a la opcion de compra para ustedes comprar mi terreno, una parcela de 17.4816 cuerdas, localizada en el Barrio Tibes de Ponce y colinda con el Rio Portugues.

Esta opcion tenia validez por un año, o sea hasta el 18 de enero de 2015, pero disponia que cualquiera de las partes podia obtener una proroga para completar las gestiones pertinentes.

El viernes 16 de enero de 2015 hable por telefono con el Lcdo. Francisco de Armas y me solicito una proroga a la opcion basado en las mismas condiciones que especifica la opcion por espacio de 90 DIAS ADICIONALES, la cual yo acepte y quede con el en confirmarlo por esta carta .

Con gracias por su atencion, y deseandoles un Feliz Año, quedo,

Cordialmente,

Arturo Pico Vidal
Arturo Pico Vidal
Dueño terrenos

Oscar: Favor entregar original de esta carta al Lcdo. Francisco de Armas.

5

CONTRATO DE OPCION DE COMPRAVENTA

En la ciudad de Ponce, Puerto Rico el 18 de enero de 2014.

PRIMERA PARTE: Arturo Pico Vidal Lic. # 145478, mayor de edad, casado y residente de Ponce, PR en adelante denominado "la parte Vendedora".

SEGUNDA PARTE: Fundación Educativa Integral Bilingüe, Inc. (FEIB), una corporación debidamente establecida bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representado en este acto por su sub-tesorero Lcdo. Francisco de Armas Cubas y tesorero Oscar Castro Laboy, CPA mayores de edad, casados y residentes de Ponce, PR, en adelante denominados "la parte Compradora",

EXPONEN:

ADV


UNO: La parte Vendedora es dueña de la parcela de terreno conocida como Finca 5-A en el Barrio Portugués de Ponce, Puerto Rico, con cabida de 17.4816 cuerdas, equivalentes a 68,702.688 metros cuadrados. Colinda por el NORTE, con el Rio Portugués; por el SUR, con la Carretera Insular #503; por el ESTE, con el Rio Portugués y parcela propiedad del Municipio de Ponce; y por el OESTE, con la Carretera PR-10 y Carretera Insular #503 y la cual la parte COMPRADORA ha expresado interés en adquirir objeto del presente Contrato, en adelante, la Propiedad.

DOS: La parte Vendedora ha acordado otorgar una opción de compra sobre la PROPIEDAD a la parte Compradora (en adelante la "Opción") y se ha comprometido, mientras esté vigente la Opción, a no venderla o alquilarla a otra persona, ni brindarla en usufructo y/o enajenarla de forma que ello impida la venta a la parte Compradora.

TRES: Mediante este contrato, la parte Vendedora confiere a la parte Compradora la Opción irrevocable de compra de la Propiedad, todo ello sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CLAUSULAS Y CONDICIONES:

PRIMERO: El precio de dicha venta será QUINIENOS SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS, (\$506,966.40), equivalente a \$29,000.00 por cuerda, para un total de 17.4816 cuerdas.

SEGUNDO: La parte Vendedora ha aceptado financiar la compra en su carácter personal, bajo las siguientes condiciones:

1. **Aportación inicial de 29%** por la parte Compradora del total de precio de compraventa al momento del cierre.
2. **Acreditación de Veinte Mil Dólares (\$20,000.00)** en concepto de depósito del contrato de opción al precio de compraventa descrito en el párrafo PRIMERO.
3. Constitución de una **primera hipoteca** a favor de la parte Vendedora por la suma de **Trescientos cuarenta y cinco mil setecientos cuarenta y seis dólares y catorce centavos (\$345,746.14)**.
4. Tasa de **interés de 5.00% anual**.
5. Pagadero mediante un Préstamo con un pago mensual de intereses solamente por los primeros 3 años en treinta y seis (36) plazos mensuales, consecutivos e iguales de **Mil cuatrocientos cuarenta dólares y sesenta y un centavos (\$1,440.61)** cada uno, al 5.00% sobre una base de 365 días y un (1) plazo final englobado ("balloon") del balance insoluto de principal.

TERCERO: La parte Vendedora será responsable de todos los trámites de segregación de las 17.4816 cuerdas.

CUARTO: La parte Vendedora informó a la parte Compradora sobre una servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados debido un tubo de agua para uso público de unas 20 pulgadas de diámetro que bordea a unos 20 metros de distancia al río Portugues en lado este de la Finca 5-A, con una cabida de 0.2110 cuerdas. La parte Compradora se da por notificada y acepta comprar la finca con dicha servidumbre siempre y cuando la misma este exactamente localizada según representado anteriormente por la parte Vendedora a la parte Compradora y que surge del plano que acompaña este contrato de opción y que se identifica como Exhibit A.

QUINTO: REPRESENTACIONES DE LA PARTE VENDEDORA:

La Parte Vendedora representa y garantiza a la parte Compradora lo siguiente:

- APV
EJA
OP
- (a) Tener la autorización legal suficiente para otorgar el presente acuerdo;
 - (b) Que no existe impedimento legal alguno para que se pueda llevar a cabo el negocio descrito en este acuerdo;
 - (c) Que no existe en la Propiedad contaminación tóxica o desperdicios que conlleven limpieza o gasto alguno de corrección de dicha condición;
 - (d) Que la Propiedad no se encuentra afectada, o de estarlo, no se encontrará afectada en la fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa a gravamen alguno que no sea susceptible de relevo o cancelación oportunamente;
 - (e) A la fecha del otorgamiento de este contrato no existen reclamaciones o litigios, o amenazas de litigios relacionados con la Propiedad;
 - (f) A esta fecha no existen deudas contributivas relacionadas con la Propiedad pendientes de pago y/o no existirán en la fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa;
 - (g) De existir hipotecas, cargas o gravámenes sobre la Propiedad a la fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa, éstos serán cancelados por cuenta y cargo de la Vendedora;
 - (h) Sujeto a lo dispuesto en este contrato, la parte Vendedora entregarán título de la Propiedad a la parte Compradora, libre de cargas y gravámenes; y
 - (i) Reconocen el derecho de la parte Compradora de requerir a la parte Vendedora, así como a sus cesionarios, herederos, causahabientes o sucesores en derecho, el cumplimiento específico en cuanto a lo aquí acordado, además de cualquier otro remedio que la ley conceda a la parte Compradora.

SEXTO: La parte Vendedora permitirá las visitas de inspección a la Propiedad a ser efectuadas por la parte Compradora sus agentes y representantes incluyendo pero no limitado a agrimensores, tasadores e ingenieros ambientales y estructurales, antes del cierre, que considere necesario la parte Compradora.

SEPTIMO: La parte Compradora acepta la propiedad con todos sus derechos y usos según surge del Registro de la Propiedad, siempre y cuando no impidan la construcción y uso de una escuela, incluyendo la infraestructura necesaria y edificaciones supletorias. La parte Vendedora manifiesta expresamente que al momento la finca donde ubican las parcelas identificadas en el párrafo uno no está segregada de una finca de mayor cabida a la que pertenece. Tanto la parte Vendedora como la parte Compradora trabajan en conjunto para lograr la segregación de la finca y así poder ejercer la Opción de Compraventa dispuesta en este contrato.

OCTAVO: En caso de que la parte Compradora, sin mediar culpa alguna de la parte Vendedora, se rehúse a completar la transacción de compraventa estipulada en el presente contrato o se arrepienta en adquirir la propiedad automáticamente autoriza a la parte Vendedora a retener en su totalidad la suma de dinero depositada como opción a compra.

NOVENO: Según es uso y costumbre la correspondiente escritura de compraventa será otorgada ante el notario seleccionado por la parte Compradora y la escritura de hipoteca será otorgada ante el notario seleccionado por la parte Vendedora. Estas se otorgaran en Ponce, PR en fecha y hora acordada por las partes.

DECIMO: Los gastos de cierre y honorarios de abogados, para la preparación de las escrituras, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad serán pagaderos de la siguiente manera:

Parte Compradora: Minuta de Inscripción, Copia de Escritura Certificada, Sellos, Presentación en el Registro, Comprobantes, Todos los gastos relacionados la escritura de Hipoteca.

Parte Vendedora: Sellos de Rentas Internas, Asistencia Legal de la Escritura Original de Compraventa y Honorarios, Estudio de Título, todos los gastos

relacionados con la Cancelación de otras Hipotecas que puedan gravar la Finca 5-A al momento de la compraventa, si la hubiera.

UNDECIMO: Las partes acuerdan que una vez celebrada la compraventa, la propiedad será entregada de inmediato.

DUODECIMO: Las contribuciones de la propiedad (CRIM & Hacienda), serán responsabilidad de la parte Vendedora hasta la fecha de la firma de escrituras y de ahí en adelante por cuenta y cargo de la parte Compradora. No sin antes acreditarse mediante certificación de tales agencias la existencia o inexistencia de deuda alguna.

DECIMOCUARTO: La comisión del precio total de venta será exigible por **ANAID REAL ESTATE** a la parte Vendedora cuando este contrato haya sido aceptado por todas las partes, pagadero anualmente según la parte Compradora vaya abonando lo acordado, de tal modo que al momento del pago final se haya recibido el 3% del total acordado originalmente. La parte Vendedora releva totalmente a la parte Compradora del pago de la comisión siendo esta de entera cuenta y cargo de la parte Vendedora según acuerdo verbal y escrito entre las partes: Las partes entienden y aceptan que **ANAID REAL ESTATE** cuya compañía actúa como corredor de bienes raíces en esta transacción, no será responsable por el incumplimiento en que puedan incurrir las partes principales en este contrato.

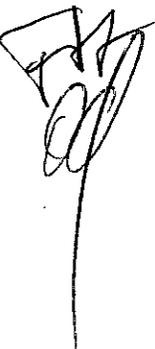
DECIMOQUINTO: Cualquier notificación, requerimiento, instancia y otra comunicación relacionada con este contrato, deberá hacerse por escrito, y se entenderá que se hizo, una vez se envía por correo certificado con acuse de recibo, o su equivalente, o se entregue a la mano a las partes, con copia a: Anaid Real Estate, 738 Virgilio Biaggi, Ponce, PR 00717, a las siguientes direcciones:

Parte Vendedora: Arturo Pico Vidal,
Apartado 7375,
Ponce, PR 00732

Parte Compradora: Fundación Educativa Integral Bilingüe,
Urb Las Fuentes de Coamo,
Calle Santa Lucia 1228,
Coamo, PR 00769

OPCION

UNO: La parte Vendedora confiere una opción de compra a la parte Compradora por un término de 365 días por el precio de opción de veinte mil dólares (\$20,000.00) pagadero a nombre de Don Arturo Picó Vidal. Este depósito de buena fe, será acreditada al precio de venta al concluir la compra bajo los términos de este contrato. Por acuerdo mutuo entre las partes esta suma será devuelta íntegramente por la parte Vendedora a la parte Compradora si al momento de ejecución del contrato de compraventa la segregación de la finca descrita en el párrafo Uno de este contrato de opción de compra no está debidamente presentada. Además, si al momento de la inscripción de la segregación el registrador de la propiedad notifica cualquier defecto de forma o fondo en dicha escritura, es responsabilidad de la parte Vendedora subsanar dicha deficiencia en un plazo no mayor de 90 días.

capv.

DOS: Habrá diálogo entre las partes, de requerirse una extensión de este término, por motivos fundamentados o imprevistos y la concesión de dicha extensión por la parte Vendedora se hará constar por escrito bajo los términos que las partes acuerden. Sin embargo si no se efectuase la compra dentro del tiempo de esta opción, únicamente por negligencia, dilación o descuido de la parte Compradora, esta perderá la suma entregada, como indemnización por el incumplimiento al presente contrato, y este acuerdo quedara extinguido sin ulterior responsabilidades entre las partes; por cualquier otra razón o motivo el depósito de la opción será devuelta a la parte Compradora

TRES: La parte Vendedora se compromete a proveer toda la documentación necesaria en el proceso de Compra Venta. Si la transacción no se puede concluir, por la falta de cooperación de la parte Vendedora, o alguna inhabilidad del terreno que impida la segregación de la finca descrita en el párrafo uno y uso para los propósitos de la parte Compradora, la parte Compradora estará en su derecho de la ejecución específica de este contrato, reclamar cualquier daño, cancelar este contrato y recibir su depósito en su totalidad de manos de la parte Vendedora.

CUATRO: Las partes reconocen que pueden ocurrir demoras inevitables fuera de su control y se comprometen a hacer todo lo posible para acelerar y concluir la transacción.

CINCO: Si alguna cláusula o disposición de este contrato se determina que es inválida, ilegal o que no puede ser exigible por razón de algún reglamento o ley o política pública, todas las otras cláusulas y disposiciones de este contrato seguirán teniendo efecto con toda su fuerza y vigor.

SEIS: Este contrato contiene todo lo acordado entre las partes y ninguna representación, promesa o contrato oral o escrito que no se haya incluido aquí tendrá valor y efecto legal alguno.

SIETE: En caso de que haya un desacuerdo y no se pueda resolver a través de negociaciones comerciales las partes se obligan a someterse al Tribunal de Primera Instancia de Ponce, Puerto Rico.

ACEPTACION:

apv.

PRIMERO: Este contrato obliga a ambas partes, al comprador y al vendedor, así como sus herederos, sucesores y causahabientes desde el momento del otorgamiento del presente contrato.

SEGUNDO: Este contrato está sujeto a la aprobación de la parte Vendedora no más tarde de 3 días laborales. Una vez aprobada por la parte Vendedora, este contrato será obligatorio para ambas partes y ningún contrato verbal entre las partes modificará el mismo de manera alguna.

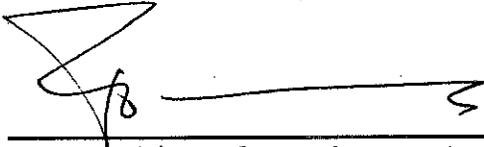
TERCERO: Las partes acuerdan que si alguna de ellas no cumple con todas y cada una de las obligaciones de este contrato y alguna de las partes tiene que recurrir a los tribunales para hacer valer el mismo, la parte perdidosa se compromete a pagar las costas, gastos de honorarios de abogado en que tenga que incurrir la otra parte.

CUARTO: La parte Compradora reconoce que ANAID REAL ESTATE está actuando como agente en la venta y no es responsable por daños ambientales, contaminaciones de suelo, limitaciones de uso, de los que los dueños manifiestan no tener conocimiento alguno y que la parte Compradora ha sido debidamente informada sobre el derecho y conveniencia

de utilizar los servicios de los profesionales necesarios para inspeccionar y/o verificar la propiedad.


Arturo Pico Vidal

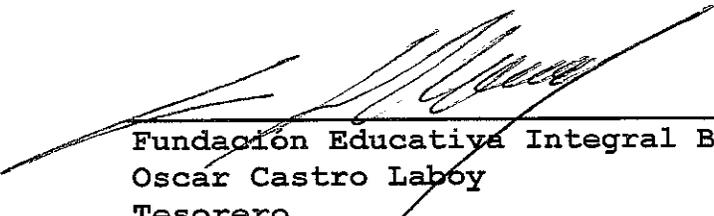
18 Enero 2014
FECHA



Fundación Educativa Integral Bilingüe
Francisco de Armas
Sub-tesorero

18 Enero 2014

FECHA


Fundación Educativa Integral Bilingüe
Oscar Castro Laboy
Tesorero

1/18/14
FECHA

ITM-3

REMANENTE
 AREA: 2,846.307 mts.
 = 0.7241 cdas.



RESUMEN DE AREAS:

FINCA PRINCIPAL (SEGUN CERTIF) 213.8371 CDAS.

SEGREGACIONES:

LOTE NUM. 1 128.8734 CDAS.

LOTE NUM. 2 2.4370 CDAS.

LOTE NUM. 3 17.4815 CDAS.

LOTE NUM. 4 62.0319 CDAS.

USO PUBLICO 0.2110 CDAS.

EXPROPIACIONES:

PARCELA 011-07 0.1316 CDAS.

PARCELA 011-09 1.9465 CDAS.

REMANENTE 0.7241 CDAS.

DATOS DE MENSURA FUERON OBTENIDOS DE PLANO DE MENSURA PREPARADO POR AGRIM. HERNAN LUGO RODRIGUEZ, LIC NUM. 4883, FECHA: 4/OCT/2001.



MAPA TOPOGRAFICO

ESCALA 1:20

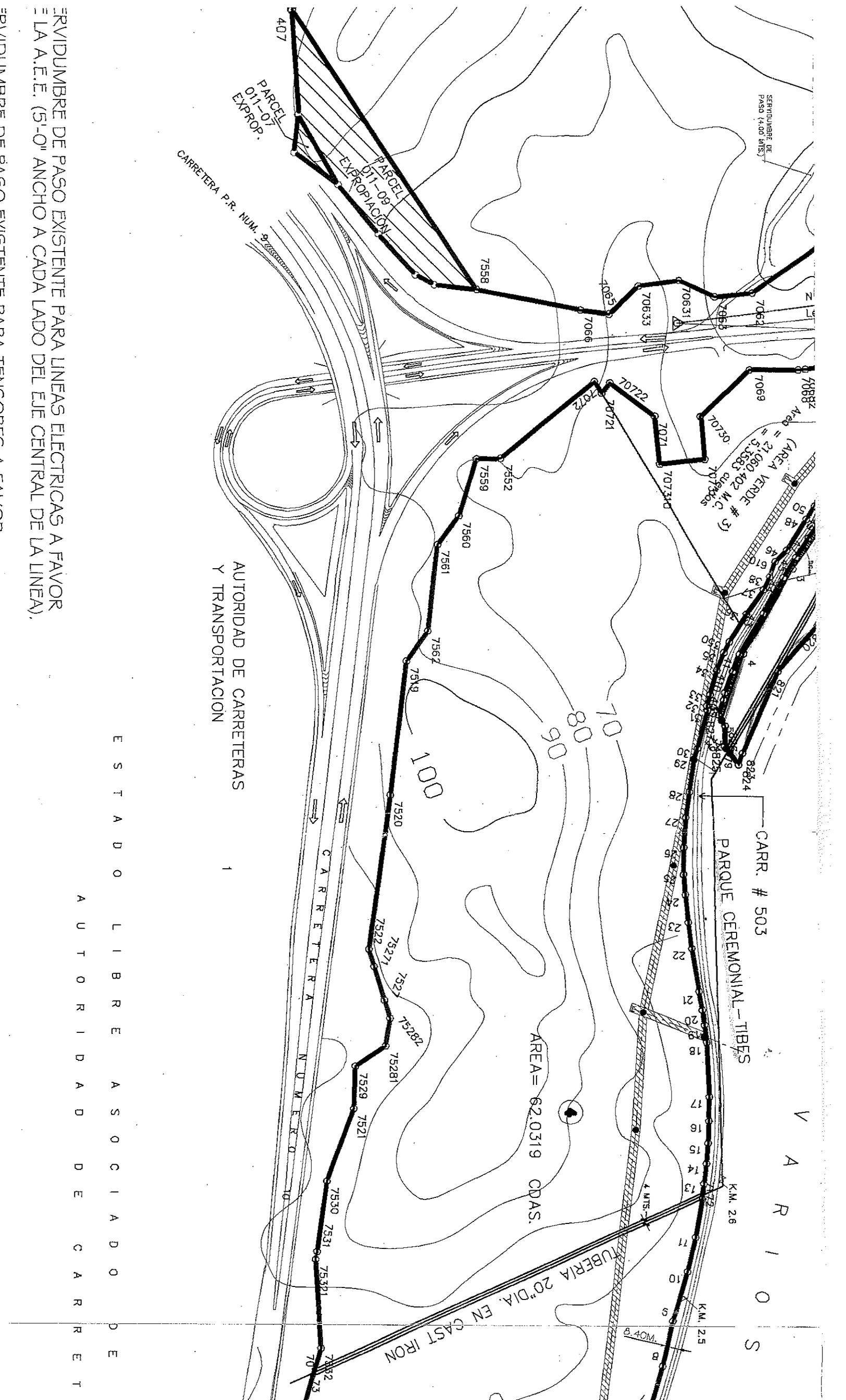
ENMIEN

PLANO DE INS

PARA LA SEGREGACION DE RESIDENCIAL

PROP. : SUCN. TERESA C. V

34 CDAS.



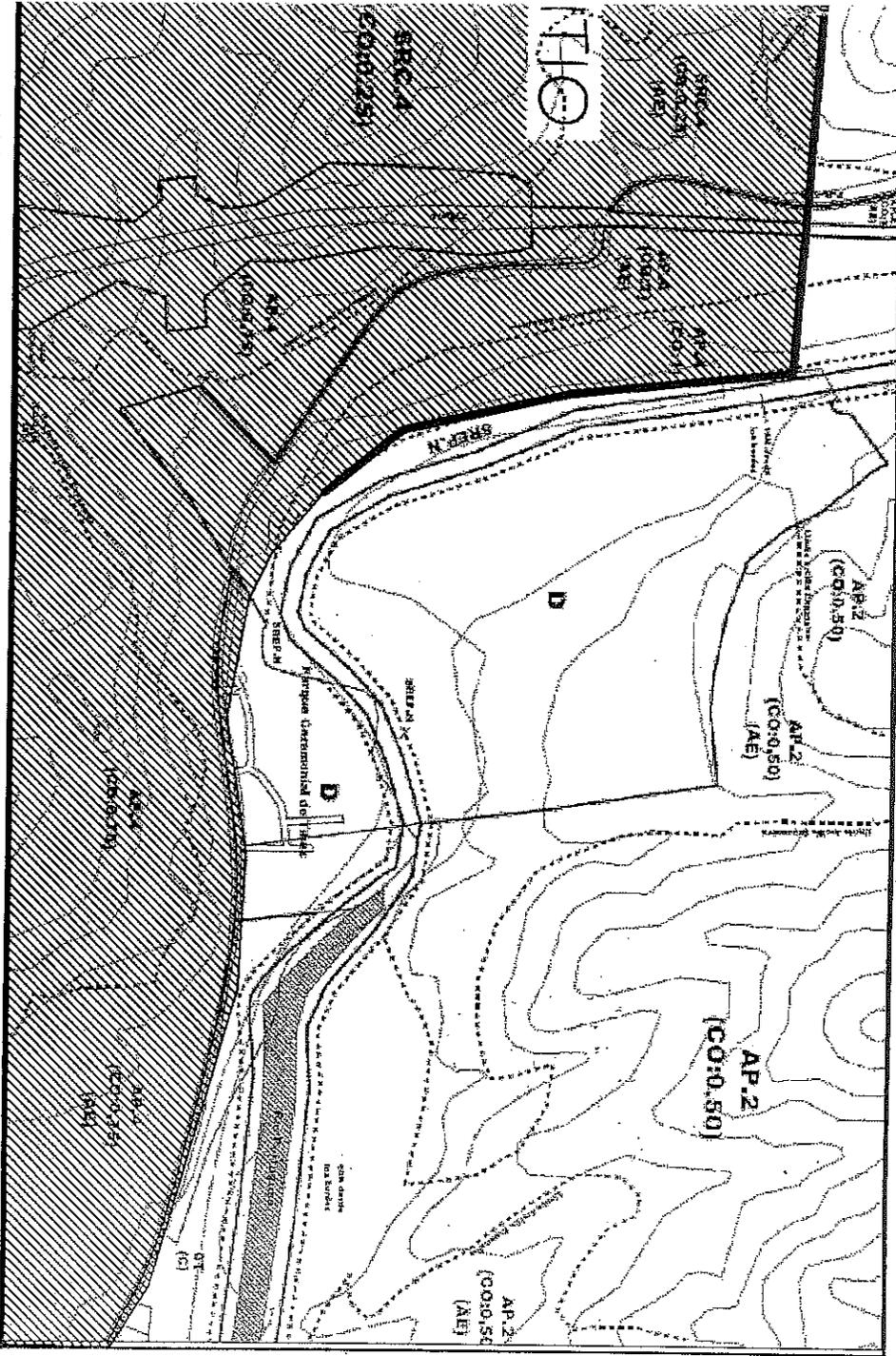
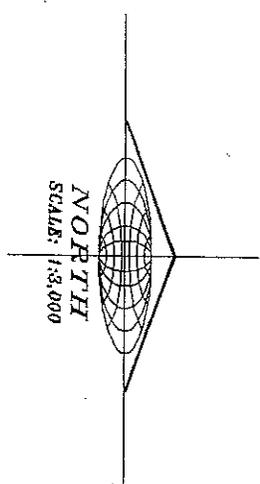
AUTORIDAD DE CARRETERAS
 Y TRANSPORTACION

E S T A D O L I B R E A S O C I A D O D E

A U T O R I D A D D E C A R R E T

ERVIDUMBRE DE PASO EXISTENTE PARA LINEAS ELECTRICAS A FAVOR
 LA A.E.E. (5'-0" ANCHO A CADA LADO DEL EJE CENTRAL DE LA LINEA).

ERVIDUMBRE DE PASO EXISTENTE PARA TELEFONOS A FAVOR



MAPA: ZONIFICACION (ZONIF. SRC-4) ESCALA 1:2000 COORDENADAS LAMBERT (NAD 83) X= 179,523 Y= 223,000

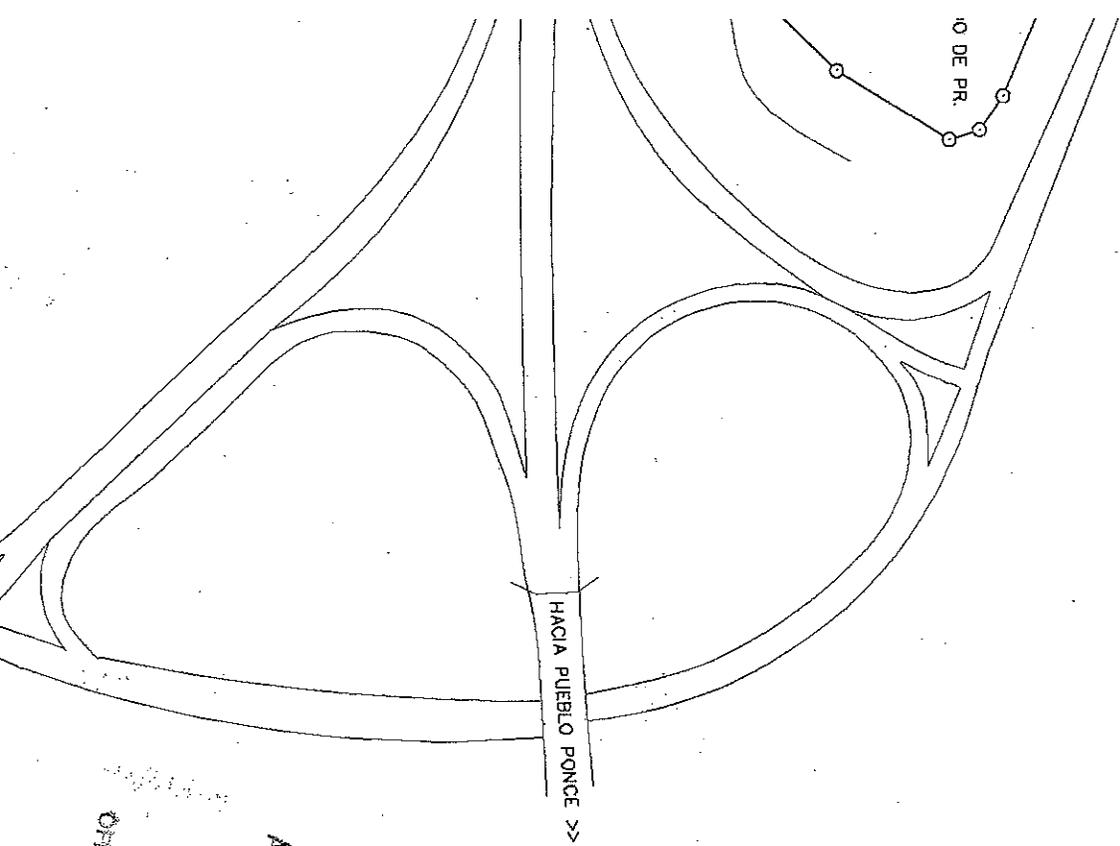
This report has been prepared for the use of the client and is not to be used for any other purpose without the written consent of the engineer. The engineer is not responsible for any errors or omissions in this report.

DATE: 10/15/00
 DRAWN BY: [illegible]
 CHECKED BY: [illegible]

FIRM
 FLOOD INSURANCE RATE MAP
 CONSULTING ENGINEERS
 PETERO INC.
 AND ASSOCIATES

DR. LUIS F. SA

E
S



RADICADO
AREA DE RADICACIONES

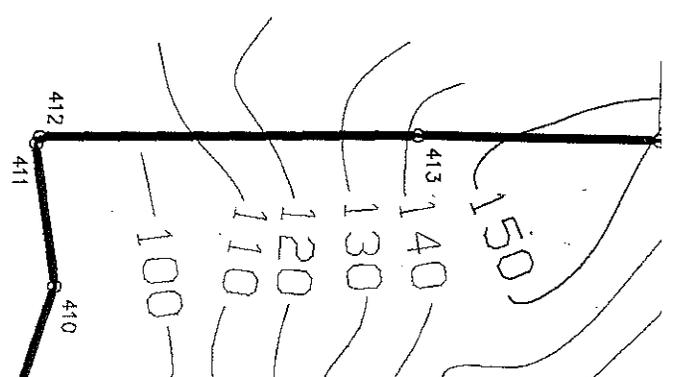
SEP 25 2014

OFICINA DE PERMISOS
PONCE

PI-2014-0535

PI-2014-0029-ENM

R A M O N O R T I Z



D

DATOS DE INSCRIPCION

FOLIO 86

INSCR. 4TA

TOMO 1076 DE PONCE II
FINCA 24,191 HOY 5,111