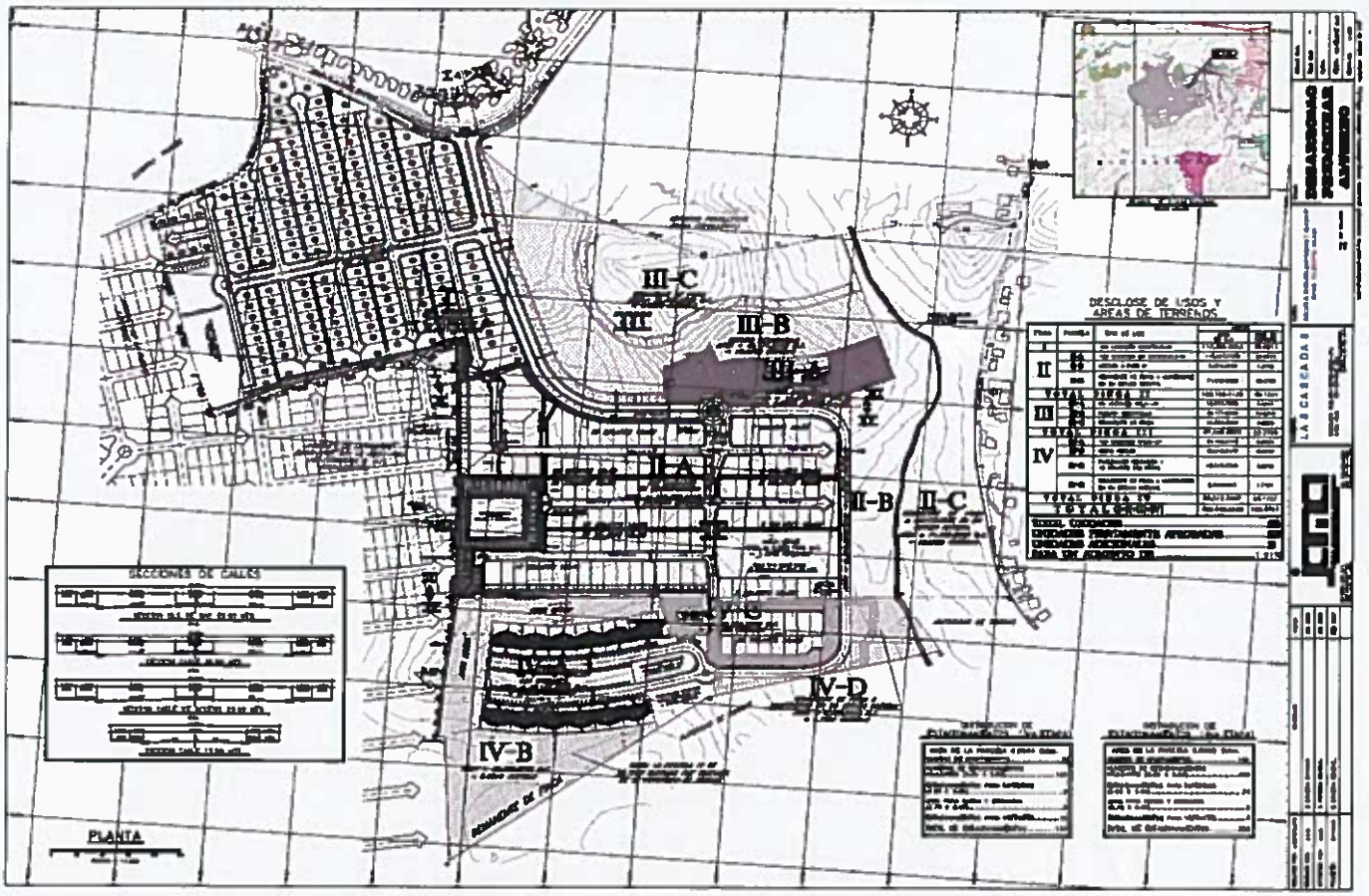
Memorial Explicativo
Las Cascadas – Toa Alta
95-12-13-0503-JPU

Mora Development Corp., le compra a la Comunidad la Fuente, la Fase II (ahora conocido como Las Cascadas) que consta de un proyecto residencial unifamiliar de 499 unidades mediante el Permiso de Urbanización **aprobado por Administración de Reglamento y Permisos (ARPE) el 29 de agosto de 2009 caso número 00PO2-00001-04277.** Esta proyecto viene de la consulta número 1995-12(13)-0503-JPU aprobada el 22 de julio de 2003. El desarrollo está en una finca de 101.268 cuerdas ubicado en la Carretera #2, kilometro 18.6 de la Comunidad La Fuente del barrio Mucarabones en el Municipio de Toa Atla.

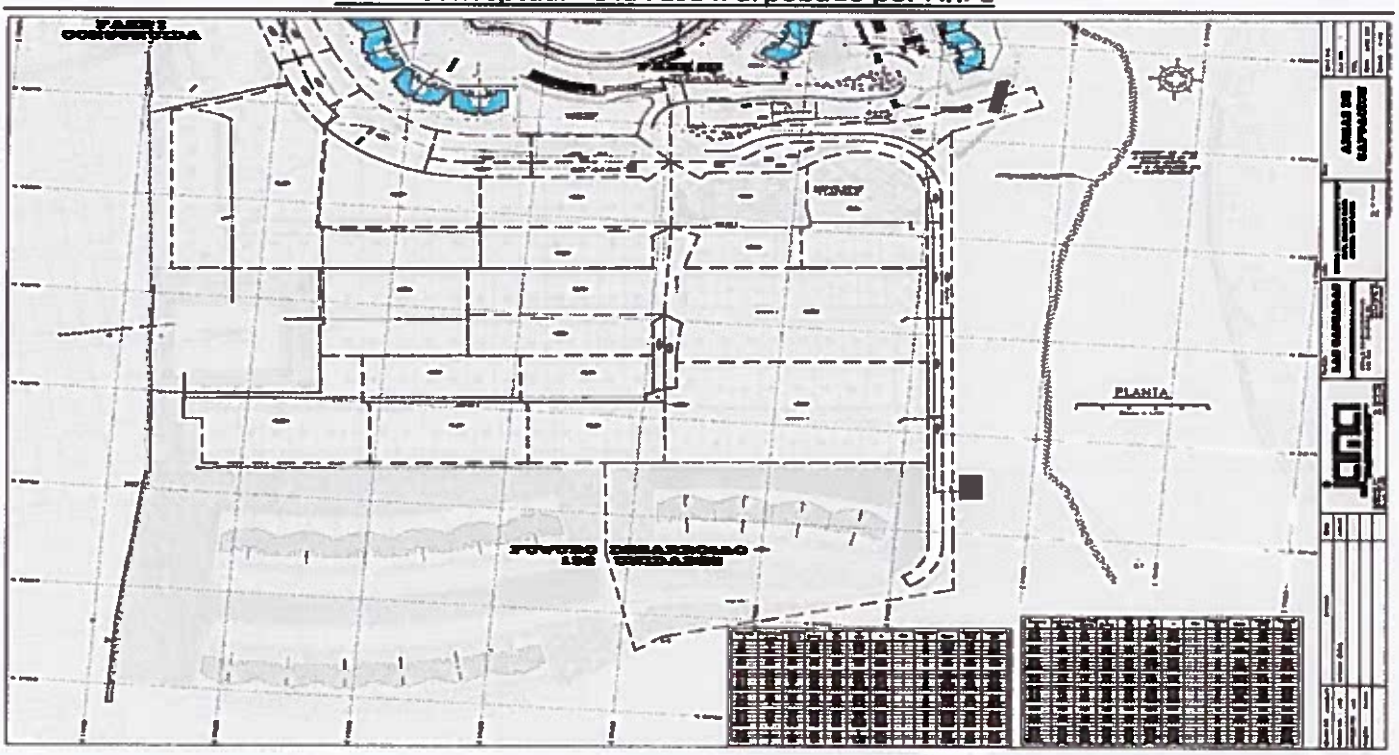
Actualmente estos terrenos están dentro del Plan de Uso de Terreno revisado como **terrenos Urbanizable** ***pero un predio de la Fase futura está calificado como Suelo Rustico Especialmente Protegido Agrícola*** **por lo que** ***solicitamos que se mantenga el mismo Urbanizable*** para que el mismo sea cónsono con la consulta aprobada.

Foto Aérea

Plano Maestro arpobado por ARPE



Plano Conceptual de la Fase II arpobado por ARPE



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina de la Gobernadora
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

8 de julio de 2003

Tercera Extensión a la
Consulta Número 1995-12 (13)-0503-JPU

RESOLUCIÓN

La Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 30 de noviembre de 1995, aprobó la Consulta Número 1995-12 (13)-0503-JPU sobre la ubicación de un proyecto residencial mixto en una finca con cabida de 199.0345 cuerdas, que radica en la Carretera Estatal Número 2, kilómetro 18.6 en el Barrio Mucarabones de los Municipios de Toa Alta y Toa Baja. Dichos terrenos radican fuera de los límites del área zonificada de dicho Municipio, vigente.

Se autorizó el desarrollo del proyecto residencial mixto conocido como Comunidad La Fuente, el cual sería desarrollado por fases con un total de 1,162 unidades de vivienda de diferentes tipos.

El ingeniero José A. Meléndez, en representación de Mora Development solicitó una enmienda a la consulta. Dicha enmienda consiste en que se le permitiera desarrollar 24 unidades adicionales. Señala además que Mora Development Inc., adquirió de Ven Lour Enterprises, Inc., el proyecto.

La Junta de Planificación, en su reunión del 15 de mayo de 2003, dejó en suspenso la consulta por treinta (30) días, para que la parte proponente sometiera una evaluación ambiental donde discutiera el aumento en unidades, y autorizó el cambio del dueño.

Ahora, el ingeniero José A. Meléndez, solicita mediante carta fechada a 12 de junio de 2003, que se deje sin efecto el requerimiento de la Evaluación Ambiental y se limite únicamente a las agencias que puedan ser afectadas como Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Autoridad de Energía Eléctrica y el Municipio. Señala que el número de unidades adicionales es de un 2% de aumento en el total de la propiedad y que el área a ser impactada es la misma que se consideró en la totalidad del proyecto.

Dicha solicitud fue considerada por esta Junta de Planificación, quien después del debido análisis de los argumentos de la parte proponente, consideró razonable la petición formulada.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión, **DECLARA CON LUGAR LA SOLICITUD Y AUTORIZA ENMIENDA** a la Consulta Número 1995-12 (13)-0503-JPU para la ubicación de un proyecto residencial mixto, en el Barrio Mucarabones de los Municipios de Toa Alta y Toa Baja.

DISPONIENDOSE: que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del periodo de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales; (4) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 1995-12 (13)-0503-JPU

DISPONIENDOSE, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar recurso de 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 la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido acogida bajo estudio, 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 Junta, 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.

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Mora Development, Inc., PO Box 190249, San Juan, PR 00919-0249; José A. Meléndez, San Francisco Dev. 117 De Diego Ave., San Juan, PR 00927-6310. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

ANGEL D. RODRÍGUEZ
Presidente

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 22 JUL 2003

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

Núm. de Radicación:
00PO2-00001-04277

Nº 110516

Núm. Catastro: 12-084-000-002-12-000

Zonificación: R-3

GOBIERNO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
CENTRO DE SERVICIOS TECNICOS

PERMISO DE URBANIZACION

COMUNIDAD LA FUENTE FASE II

De conformidad con las disposiciones contenidas en las Leyes y Reglamentos de Planificación vigentes, se expide el presente Permiso de Urbanización a VE-LOUR ENTERPRISES por conducto del señor(a) ISIDRO BARROS BOTELLO para el (los) edificio(s), o estructura(s) y uso(s) en un predio ubicado en:

CAMINO #2 KM18.60 BO MUCARABONES TOA ALTA PR 00953

Cabida Escritura 101.268 Cuerdas
Cabida Mensura 101.268 Cuerdas

Costo Estimado: $2,480,000.00

Sujeto a las siguientes condiciones:

OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA UN DESARROLLO RESIDENCIAL DE 466 UNIDADES EN UN PREDIO DE 101.2680 CUERDAS.
PARA CONDICIONES FAVOR DE VER ANEJO "A"

Ing. Edgardo Hernández Alvarado
Gerente, Centro de servicios

Fecha de Aprobado: 8/23/2000

Fecha de Expedido: 9 AGO 2000

No es válido sin este sello

ARPE 15.109-A
Nov. 1984

ANEJO A

(CONSISTE DE CUATRO HOJAS)

CONDICIONES ADICIONALES A LA APROBACION DE LOS PLANOS DE CONSTRUCCION DEL CASO NUMERO 00PO2-00001-04277

1. El proyecto deberá desarrollarse conforme al desglose de usos autorizado en el desarrollo preliminar 99DX2-00000-02926 y cumplirá con todas las disposiciones del mismo.
2. El proyecto cuenta con un permiso de obras de urbanización iniocial poara movimiento de tierras PCU-98-12-0010.
3. Previo al comienzo de la construcción o movimiento de tierra, se deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental los siguientes permisos:
   a) Plan Para el Control de Erosión y Sedimentación de Terrenos (PLAN CEST[illegible]
   b) Permiso para realizar una Actividad Generadora de Desperdicios [illegible]dos ([illegible]mulario DS-3).
   c) Permiso para una Fuente de Emisión de Polvo Fugitivo (PE).
4. Además deberá haber completado el proceso de aprobación del permi[illegible] de [illegible]rte, poda y reforestación del Departamento de Recurdos Naturales y Ambien[illegible]les.
5. El subsuelo estará compactado al noventa por ciento (90%) de la densidad máxima determinada, según el Método Proctor (Modified) de prueba de la "AASHO" para la relación de densidad-humedad de los suelos o según recomendaciones del estudio de suelos.
6. Los taludes de las terrazas deberán estabilizarse mediante la siembra de grama u otra medida aceptable y las mismas tendrán una pendiente a razón de 2 horizontal a 1 vertical y de 1 ½ horizontal a 1 vertical, cuando ocurran en relleno o corte respectivamente o según lo determine el estudio de suelos.
7. Cuando los terraplenes en relleno requieran la colocación de plataformas de asentamiento, la parte proponente someterá una certificación del especialista en suelos indicativa de que la capacidad de los suelos para soportar las cargas del tipo de estructura a construirse es adecuada, conjuntamente con la solicitud de premiso de construcción correspondiente.
8. La parte proponente vendrá obligada a limpiar con la frecuencia que se estime necesaria todas aquellas tuberías, cauces o desagues que se obstruyan aguas abajo de este proyecto, como consecuencia del depósito de cieno y barro que sea arrastrado durante el movimiento de tierra

que se ejecute en este proyecto. A tales fines será responsabilidad de la parte proponente poner en ejecución el plan para el control de erosión y sedimentación de los terrenos (Plan Cest) según aprobado por la Junta de Calidad Ambiental de Puerto Rico.

9. Será responsabilidad única y exclusiva de la parte proponente el proveer verjas o barreras físicas en todas aquellas formaciones de taludes o en lugares que corresponden a tenor con la Resolución JP-212 de la Junta de Planificación del 26 de junio de 1975 (Normas para taludes, muros de sostenimiento y requerimiento de verjas en proyectos de desarrollos de terrenos).
10. Esta aprobación no implica en modo alguno que se prive a los propietarios colindantes del derecho de ejercitar cualquier acción legal que estimen pertinente en contra de los proponentes en este caso, para proteger sus propiedades y reclamar compensación por daños y perjuicios que le sean ocasionados por las aguas que descargan del sistema de alcantarillado pluvial o desagues propuestos.
11. Los materiales de construcción a usarse serán de la calidad y consistencia que exija la agencia correspondiente y todo hormigón deberá soportar un esfuerzo unitario en compresión mínimo de 3,000 libras por pulgada cuadrada a los 28 días de haberse depositado, excepto en el caso de las aceras, en cuyo caso se permitirá un esfuerzo unitario de 2,500 libras por pulgada cuadrada.
12. Previo a la aprobación del Plano de Inscripción el proponente otorgará mediante escritura pública a favor de las agencias gubernamentales concernidas todas aquellas servidumbres que afecten los solares y/o parcelas del proyecto.
13. Las facilidades vecinales se desarrollarán conforme a las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización) vigente. Conjuntamente con la primera certificación de los planos de construcción deberá someterse una programación de la provisión y/o construcción de las facilidades vecinales. Los permisos de uso para las unidades de vivienda o la inscripción de los solares, se otorgarán a base de la referida programación, según sea aprobada por la Administración de Reglamentos y Permisos. Previo a la inscripción o permiso de uso del último cincuenta por ciento (50%) de las unidades, las facilidades de carácter público deberán estar construidas, aceptadas, cedidas y dedicadas a uso público, mediante escritura pública, a favor de la entidad concernida, incluyendo la cesión o aportación correspondiente al predio para facilidades escolares. En el plano de inscripción se rotulará dicha facilidad como "cedida y dedicada a uso público".
14. Conforme al inciso número 2 de la Subsección 10.04 del Reglamento de Planificación Número 3, deberá hacerse una aportación en dinero correspondiente a las facilidades educativas para este proyecto, a favor del Departamento de Educación, la cual será

determinada según a la fórmula establecida en la referida Subsección. La Oficina correspondiente de esta Administración utilizará dicha fórmula para determinar la aportación correspondiente como parte de la certificación de los planos de construcción requeridos para las obras de urbanización de este proyecto y la misma deberá realizarse en forma proporcional con la concesión de permisos de uso para las unidades de vivienda o la inscripción de solares en este proyecto. No obstante, dicha aportación deberá haberse completado al 50% de la inscripción de solares o de permisos de uso de unidades de vivienda, lo que ocurra primero.

15. Se indica además a la parte proponente que previo a la aprobación del Plano de Inscripción, deberá someter evidencia de que los futuros moradores de este proyecto de urbanización que adquieran solares con terrazas en exceso de dos (2) metros de altura en su parte posterior y de un (1) metro lateralmente, tienen conocimiento de las condiciones topográficas de dichos solares y están conforme al tiempo de obtener la opción de compra y sus respectivos solares y/o viviendas.

    Esta evidencia podrá consistir en una carta o forma conteniendo la siguiente información:

1) Area neta del solar según aparece en el Plano de Inscripción.
2) Area utilizable (relativamente llana).
3) Area en talud y altura del mismo.
4) Desague de dicho solar.

    El Modelo de la carta o forma aqui requerida deberá ser previamente sometida a la Administración de Reglamentos y Permisos para su endoso.

16. Cualquier omisión voluntaria o involuntaria de detalle u otro en los planos de construcción aprobados, se interpretará como aprobado, de acuerdo con el Reglamento de Planificación Número 3 (Lotificación), con el Reglamento de Planificación Número 9 (Facilidades Vecinales) y/o las normas, requisitos o especificaciones de la Agencia correspondiente, excepto aquellas variaciones que aunque omitidas de los planos hayan sido especificamente permitidas. Asímismo, cualquier alteración a lo aprobado o implicado como aprobado de acuerdo con lo anterior, deberá someterse a la consideración de la Agencia pertinente y a la Administración de Reglamentos y Permisos.

17. La aprobación del presente plano de construcción estará vigente por un periodo de tres (3) años a partir de la fecha de este informe, entendiéndose que de no iniciarse la construcción de las facilidades o en su defecto garantizarse las mismas mediante la presentación de la fianza correspondiente, dentro del término indicado se interpretará como que se ha desistido del caso, quedando el mismo ARCHIVADO para todos los efectos legales.

18. Para los proyectos considerados a tenor con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 2 (Sobre Mejoras Públicas) la vigencia de los planos de construcción será de dos (2) años.

19. El inspector designado deberá certificar la inspección de ~~estas~~ obras de acuerdo a las disposiciones de la sección 4.0 del reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción.

ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos