18 de febrero de 2015

Junta de Planificación de Puerto Rico

Comentarios Plan de Uso de Terrenos

Oficina de la Secretaria, P.O. 41119

San Juan, P.R. 00940-1119

RE: Solicitud de reconsideración para
la reclasificación de uso de dos
parcelas propiedad del Dr. Luis Romero López
en Bo. Jobos del Municipio de Isabela

RECIBIDO
SECRETARIA
JUNTA DE PLANIFICACION

Estimados miembros de la Junta:

Por este medio solicito a la Honorable Junta de Planificación de Puerto Rico que reevalúe la clasificación asignada en el Borrador del Plan de Uso de Terrenos (PUT) a los terrenos comprendidos en las dos parcelas o fincas, propiedad del Dr. Luis Romero López, localizadas en la carretera estatal 459, km. 11.7, del barrio Jobos, del municipio de Isabela, P.R.

La finca está localizada a 2.3 millas de la Plaza de recreo de Isabela y a menos de 4 millas del Aeropuerto Rafael Hernández, en Aguadilla. Esta tiene como acceso principal la carretera P.R. 459, la cual conecta Aguadilla con Isabela. A lo largo de toda esta carretera existen varias urbanizaciones, desarrollo de solares y áreas comerciales, con todo tipo de negocios. A menos de 200 metros está la intersección de la carretera P.R. 466 y la P.R. 459, donde hay varios comercios, gasolineras, edificios de apartamentos e iglesias.

Por los pasados 30 años estos terrenos no se han sembrado ni están bajo ningún programa agrícola estatal ni federal. Además, nunca se ha recibido ayuda gubernamental del Departamento de Agricultura.

Aunque la zonificación actual de ambos predios es R-O, y la clasificación es UR el comportamiento de los desarrollos aprobados en el área es cónsono de una zonificación R-1; ya que la mayoría de los solares en el vecindario tienen una cabida de 700 a 900 metros cuadrados.

La parcela identificada 006-000-005-14-000 ha sido clasificada como Suelo Rústico especialmente Protegido- Agrícola (SREP-A) de acuerdo al borrador del PUT. Previamente se otorgaron dos lotificaciones simples de 10 solares, en los casos ARPE núm. 00LS9-00000-00469 y 00DX9-00000-5552. Actualmente hay una aprobación de Lotificación Simple Caso Núm. 06LS9-00000-03468 con una cabida

de 4.29cds. y dos usos públicos con fecha de aprobación de 12/28/2007. La otra parcela identificada 006-000-005-72-000 ha sido clasificada como suelo rústico común (SRC).

Someto para evaluación esta solicitud de reconsideración para que se clasifiquen ambas parcelas como suelo urbano o suelo urbanizable. Los terrenos de ambos predios cuentan con acceso vial y están en un área donde hay abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, comunicación telefónica y la infraestructura necesaria para el desarrollo de viviendas.

La finca no se desarrolló antes por la situación económica que atraviesa P.R. desde hace 9 años. Pero nuestros planes es desarrollar los terrenos tan pronto mejore la economía, ya que esperamos y estamos seguros que el país va a salir pronto de esta recesión, Dios mediante.

Les expreso las gracias por la ayuda que nos puedan brindar en este caso. Queda cordialmente,

Iván De Soto García P.E.

Lic. 8287

Urb. Golden Gate

A21 Calle Diamante

Guaynabo, P.R. 00968

Anejos:

1- Plano de Lotificación Simple

2- Copia escritura

3- Resolución de ARPE

4- cc - Dr. Luis Romero López

RPT009.rpt

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
CENTRO DE SERVICIOS DE AGUADILLA

APROBACION DE PLANO DE INSCRIPCION
LOTIFICACION SIMPLE

Convencional / Residencial / Privado

SEGREGACION DE UN (1) SOLAR Y DOS (2) USOS PUBLICOS

De conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias, se expide la Aprobación de Plano de Inscripción para LOTIFICACION SIMPLE en la propiedad que ubica en :

CARR 459, KM 11.80
BO. JOBOS
ISABELA, PR, 00662

Dueño(s)
1 Sr. Luis R. Romero Lopez (Primario)

Proponente / Contacto(s)
1 Agrimensor - Luis A. Abreu Mendoza

PARA USO DE PERMISOS CERTIFICADOS

Folio / Tomo / Finca : 158 - 89 - 3,381
Coordenadas Lambert X / Y: 85420 / 74020

Número de Radicación : **06LS9-00000-03468**

Número de Catastro : **02-006-000-005-72-000**

Casos de Referencia :

# Caso Histórico 1	: 00LS9-00000-469
# Caso Histórico 1	: 00DX9-00000-5552
# Caso Histórico 1	: 00LS9-00000-4315

Zonificación / Características

Zonificación 1 : R-0
Cabida Escritura : 39,303.9560 m.c.

Descripción Legal

N-CARR. 459
S-REMANENTE
E-SR. DELIZ
O-SUCN. HERNANDEZ

Atributos / Características

Lotificaciones
Número de Solares : 1 solar(es)
Cabida del Solar - "A"—16,870.9451 M.C.
Uso Público - 2,781.0329 M.C.
Uso Público - Ensanche—174.3464 M.C.
Remanente - 19,477.6316 M.C.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
CENTRO DE SERVICIOS AGUADILLA
APROBADO

ESTE ESPACIO
NO CONTIENE
INFORMACION

La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final, podrá, dentro del término de VEINTE (20) días desde la fecha de archivo en autos de su notificación, presentar una moción de reconsideración ante la Secretaría de la oficina correspondiente que emitió la decisión. La agencia dentro de los QUINCE (15) días, de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los QUINCE (15) días, el término de TREINTA (30) días para solicitar apelación a la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha decisión denegatoria o desde que expiren esos QUINCE (15) días, según sea el caso.

Si se tomare alguna determinación en su consideración, el termino para solicitar apelación a la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, empezará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción; cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los NOVENTA (90) días, siguientes a la radicación de la moción. Si la agencia dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los NOVENTA (90) días de haber sido radicada una moción acogida para resolución, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la apelación 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 tiempo razonable, periodo que no excederá de treinta (30) días.

Si no se radica la reconsideración, la parte interesada podrá optar por radicar directamente una apelación ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, dentro del término de TREINTA (30) días naturales, contados a partir de la fecha del depósito en el correo de la notificación de la determinación de A.R.P.E., certificando haberle notificado con copia de la misma a todas las partes interesadas.

La autorización aquí emitida no tiene el propósito ni alcance de anular cualquier restricción privada (servidumbre en equidad) que resulten inconsistentes con el permiso aquí concedido. La parte que se sienta así agraviada, podrá radicar un procedimiento civil de sentencia declaratoria e injunction en el Tribunal de Primera Instancia con competencia.

>>> Ver anejo para Condiciones Adicionales <<<

Ing. Luis Velez Roche
ADMINISTRADOR

ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos

Autorizado por : Ing. Josue C Martinez Marrero
Gerente Centro De Servicios

Fecha de Aprobación : **12-28-2007**

Fecha Expedido : 11 ENE. 2008

Este documento no es válido sin el sello al relieve y el de goma indicando APROBADO ARPE

ANEJO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS

CENTRO DE SERVICIOS DE AGUADILLA

APROBACION DE PLANO DE INSCRIPCION
LOTIFICACION SIMPLE

Dirección del Proyecto :
CARR 459, KM 11.80
BO. JOBOS
ISABELA, PR, 00662

CASO NUMERO : **06LS9-00000-03468**

Convencional / Residencial / Privado

Aprobación : **12-28-2007**

Condiciones Especiales :

La Sección 10.04 del Reglamento de Planificación Núm 4 establece que todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ocho mil (8,000.00) metros cuadrados y un ancho no menor de sesenta (60) metros.

<

Conforme a la Sección 83.01 del Reglamento de Planificación Núm 4 establece que la Junta de Planificación delegó en la Administración de Reglamentos y Permisos la consideración de proyectos en Distrito R-0. A su vez, en estas secciones faculta a la Junta de Planificación y a la Administración de Reglamentos y Permisos, cada cual en su ámbito jurisdiccional a conceder variaciones, siendo esta una variación en la cabida reglamentaria del Distrito R-0, corresponde a esta Administración hacer juicio sobre la solicitud.

<

Es condición Sine Qua Non que para la inscripción del solar aquí autorizado que los solares rotulados "USO PUBLICO, USO PUBLICO ENSANCHE", sean dedicados única y exclusivamente a uso público y las mismas se deslindarán físicamente de la finca y no se permitirá construcción alguna sobre ellas.

<

———— Final de Condiciones Especiales ————

Autorizado por : Ing. Josue C Martinez Marrero
Gerente Centro De Servicios

RPT000rpt

Atencion: Juan de Soto.

Roberto González Sánchez

Abogado Notario

Escritura Sobre

COMPRAVENTA DE PARTICIPACION

Num. 38

Otorgada

Ante el Notario

Roberto González Sánchez

por ELIZABETH CORTES RODRIGUEZ, ALFREDO ALVAREZ CORTES, LAURA E. ALVAREZ ALMEYDA, ADELAIDA ALVAREZ CORTES, ERNESTO ALVAREZ CORTES, VICTOR B. ALVAREZ CORTES, HECTOR MARTINEZ

a favor de

LUIS RADAI ROMERO LOPEZ

CARMEN NYDIA CORDERO ROSADO

En AGUADA, P.R. a 4 de marzo de 1999

HACIENDA... PARA SERVIRLE

FIRMA DEL COLECTOR O SU REPRESENTANTE AUTORIZADO

DOCUMENTO PARA TRAMITE

DOCUMENTO PARA TRAMITE

------ESCRITURA NUMERO TREINTA Y OCHO----------

----------**COMPRAVENTA DE PARTICIPACION**----------

----En la ciudad de Aguada, Puerto Rico, a los---cuatro (4) días de marzo del mil novecientos noventa y nueve.----------

----------**ANTE MI**----------

----**ROBERTO GONZALEZ SANCHEZ,** Abogado y Notario Público en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con estudio abierto, residencia y vecindad en Aguada, Puerto Rico.----------

---------- **COMPARECEN**----------

----**DE UNA PRIMERA PARTE: DOÑA ELIZABETH CORTES RODRIGUEZ,** seguro social 058-24-4942, mayor de edad, soltera, propietaria y vecina de Reading, Pennsylvannia, comparece representada por su apoderado Don Alfredo Alvarez Cortés, según consta en escritura sobre Protocolización de Poder número treinta y siete otorgada el día cuatro de marzo del mil novecientos noventa y nueve ante el Notario Fedante y en esta misma ciudad.----------

----DE UNA SEGUNDA PARTE: DON ALFREDO ALVAREZ CORTES, seguro social 152-36-7206, casado con Elizabeth Valentín, mayor de edad, propietario y vecino de Phoneix, Arizona, comparece por sí y en representación de los siguientes comparecientes DON HECTOR MARTINEZ, seguro social 157-56-2175 (se aclara que Don Hector aparece en el Certificado de nacimiento con un solo apellido) mayor de edad, casado con Rose Mary García, propietario, vecino de Stroods Burg, Pennsylvannia.----------

LAURA ESTRELLA ALVAREZ ALMEYDA, seguro social 075-

34-9668, mayor de edad, soltera, propietaria y vecina de Brooklyn, New York, DON VICTOR BAUDILIO ALVAREZ CORTES, seguro social 158-34-4889, mayor de edad, soltero, propietario y vecino de Reading Pennsylvannia, DOÑA ADELAIDA ALVAREZ CORTES, seguro social 155-44-1645, mayor de edad, soltera, - propietaria y vecina de Reading, Pennsylvannia, DON ERNESTO ALVAREZ CORTES, seguro social 157-42-9862, mayor de edad, soltero, propietario y vecino de Jersey City, New Jersey, según consta en escritura sobre Protocolización de Poder numero (37)-- treinta y siete otorgada el día cuatro de marzo del mil novecientos noventa y nueve ante el Notario Fedante y en esta misma ciudad de otorgamiento, de ahora en adelante denominados LOS VENDEDORES.-----

----**DE OTRA PARTE: DON LUIS RADAI ROMERO LOPEZ** seguro social 583-90-1770 Y **DOÑA CARMEN NYDIA CORDERO ROSADO,** seguro social 584-11-0519, mayores de edad, casados entre sí, propietarios y vecinos de Camuy,Puerto Rico, de ahora en adelante denominados **LOS COMPRADORES.**----------

----------**DOY FE**----------

----Del conocimiento personal de los comparecientes y por sus dichos y manifestaciones las doy de su - edad, estado, profesión y vecindad. Me aseguran - tener y a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de esta escritura y en tal virtud libre y voluntariamente:----------

----------**EXPONEN**----------

----**PRIMERO:-** Que la primera compareciente es dueña

en una proporción del cincuenta porciento (50%) en común pro-indiviso de las propiedades que se describen a continuación:----------

-----Que los comparecientes de la segunda parte son dueños en partes iguales o sea una proporción de una sexta parte (1/6) del cincuenta porciento (50%) en común pro-indiviso de las propiedades que se describen a continuación:----------

--A-RUSTICA:- Remanente sito en el barrio Jobós de Isabela con cabida superficial de cinco punto cuarenta y seis cuerdas (5.46 cdas.) en lindes al Norte Manuel Crespo, Sur camino vecinal, Este con Andrés López y por el Oeste con Abrahám Crespo.-

---

----Se encuentra inscrita al folio doscientos del tomo setenta y ocho de Isabela, finca número cuatro mil quinientos treinta y tres en el Registro de la Propiedad de Aguadilla.----------

----Codificación 02-006-000-005-72-000.----------

----Libre de cargas.----------

--B-RUSTICA:- Sito en el barrio Jobos de Isabela con cabida superficial de diez cuerdas de terreno o sea tres hectáreas, noventa y tres áreas y cuatro centiáreas, dedicada a frutos menores, en lindes al Norte camino rural de Isabela, Sur Angela Cardona viuda de Koppish, Este Blás y Cecilia Deliz, y por el Oeste Sucesión Hernández.----------

----Se encuenta inscrita al folio ciento cincuenta y ocho del tomo ochenta y nueve de Isabela, finca numero tres mil trescientos ochenta y uno, inscripción novena en el Registro de la Propiedad de Aguadilla.----------

----Libre de cargas.----------

--C-RUSTICA:- Sito en el barrio Jobos de Isabela con cabida superficial de dos punto ochenta y cinco cuerdas (2.85 cdas.) Igual a una hectarea, once areas y once centiareas, en lindes al Norte Blas Deliz y Buenaventura Cruz Medina, Sur Juan Lopez, Este Lorenzo Cabrera Gonzalez y por el Oeste con Manuel Crespo.----------

----La misma no consta inscrita en el Registro de la Propiedad.----------

----Libre de cargas.----------

------Adquirió la aquí vendedora Doña Elizabeth Cortés su participación del cincuenta porciento en las propiedades antes descrita mediante escritura de Compraventa número ochenta y seis otorgada el día trece de julio del mil novecientos sesenta y cinco ante el Notario José L. Márquez en la ciudad de Aguadilla.----------

----Los comparecientes de la segunda parte adquirieron sus participaciones de una sexta parte (1/6) del cincuenta porciento (50%) en las propiedades antes descritas por herencia de su señor padre DON BAUDILIO ALVAREZ GERENA, también conocido como Víctor Alvarez.----------

----**SEGUNDO:**- Que habiéndolo convenido previamente los comparecientes de la primera y segunda parte VENDEN, CEDEN Y TRASPASAN sus respectivas participaciones en las fincas descritas en el EXPOSITIVO PRIMERO de esta escritura y marcada con la LETRA A, B y C a los aquí compradores DON LUIS RADAi ROMERO LOPEZ Y DOÑA CARMEN NYDIA CORDERO ROSADO, por el convenido y ajustado precio de cuarenta y tres mil dólares por la finca de cinco punto cua

renta y seis cuerdas, ochenta mil dólares por la finca de diez cuerdas y diecisiete mil por la finca de dos punto ochenta y cinco cuerdas para un total de CIENTO CUARENTA MIL DOLARES ($140,000.00) cantidad que confiesan los vendedores haber recibido de manos de los compradores a su entera satisfacción y contento en el día de hoy.--------

----TERCERO:- La compareciente de la primera parte doña Elizabeth Cortés da fé de haber recibido la cantidad de setenta mil dolares por su participación del cincuenta porciento (50%).----------

----CUARTO:- Los comparecientes de la segunda parte dan fe de haber recibido la cantidad de once mil seiscientos sesenta y seis dólares con sesenta y seis centavos ($11,666.66) cada uno por su participación de una sexta parte (1/6), por lo que dan la mas fiel carta de pago.----------

---- QUINTO:- Se solicita del Honorable Registrador inscriba las fincas antes descritas a nombre de los compradores DON LUIS RADAI ROMERO LOPEZ Y DOÑA CARMEN NYDIA CORDERO ROSADO.----------

----**SEXTO:-** LOS VENDEDORES dan a LOS COMPRADORES la más formal y eficaz carta de pago por la suma que se informa recibida en la cláusula segunda de esta esta escritura.----------

----**SEPTIMO:-** LOS COMPRADORES sin más acto que el presente otorgamiento, entrará en la inmediata posesión y disfrute del inmueble vendídole.--------

----**OCTAVO:-** LOS VENDEDORES se obligan a favor de los compradores al saneamiento por razón de -----

evicción con arreglo a derecho.----------

----**NOVENO:-** Las contribuciones de la propiedad antes descrita las pagará los aquí vendedores hasta la fecha del presente otorgamiento y desde hoy en adelante las pagarán los aquí compradores.---------

----------**ACEPTACION**----------

----Los comparecientes en el carácter y representación que ostentan, aceptan la presente escritura en todas sus partes, tal y cual ha sido redactada por ser conforme a lo convenido y actuado.--------

----Yo, El Notario, DOY FE, de haberles hecho a los comparecientes las reservas y advertencias legales pertinentes a este contrato y así lo dicen y otorgan.----------

----Los otorgantes han leído y consienten esta escritura, manifestando quedar bien enterados de su contenido, ratificándose en lo pactado, estampan sus iniciales en cada uno de sus folios y la firman ANTE MI, sin solicitar la intervención de testigos de cuyo derecho les advertí y Yo, El Notario DOY FE, de cuanto más afirmo, refiero o relato en este Instrumento Público.----------

----Se le informó a las partes de la necesidad de realizar un estudio registral y las consecuencias-- que le puede ocasionar no hacerlo, además se le advirtió a las partes otorgantes aquí comparecien tes que para determinar la deuda contributiva que pueda gravar a dicha propiedad deberán acudir a la Oficina del C. R. I. M. de Aguadilla, y la parte compradora deberá solicitar la inscripción a su

nombre de la propiedad objeto de esta compraventa en los Registros Contributivos de dichas oficinas del C. R. I. M. y solicitar cualquier exención contributiva a que tenga derecho, y se le advirtió a las partes que de encontrarse en una zona inundable el inmueble objeto de esta transacción, cualquier ocupante presente o futuro del mismo, queda obligado por ley a observar y cumplir con los requerimientos y disposiciones de Reglamento Sobre Zona Susceptibles de Inundación, bajo apercibimiento de que incumplir con los mismos resultaría en un acto ilegal a tenor de las disposiciones de la Sección Tres de la Ley Once del ocho de marzo del mil novecientos ochentiocho sobre Zonas Inundables, 23 L. P. R. A. Sec. 225 (g).----------

-----Se le advirtió que la obligación de saneamiento de la parte vendedora con la parte compradora incluye garantizar el título sobre la propiedad objeto de esta compraventa y responder por los vicios ocultos que pudiera tener la propiedad.---

-----Que esta escritura deberá presentarse en el Registro de la Propiedad de inmediato, de lo contrario corre el riezgo de peerder el rango registral qeu provee dicho Registro con las consecuencias legales que ello conlleva y cuyas consecuencias fueron explicadas a las partes comparecientes

---Se ha advertido a las partes sobre la obligación de la parte vendedora de incluir cualquier ganancia producto de la venta de la propiedad en su planilla de contribución sobre ingresos, para

ZALEZ SANCHEZ
O RICO
NOTARIO

lo cual deberá determinar el monto de la ganancia si alguna y cumplir con la obligación fiscal que determina la ley. El Notario Fedante orientó a la parte vendedora sobre la conveniencia de con sultar el aspecto y consecuencias contributivas de esta venta con su contable, contador o profesional calificado correspondiente. El Notario - Fedante también advirtió a las partes que si la parte vendedora és un no residente de Puerto Rico la parte compradora tiene la obligación de deducir y retener el venticinco porciento (25%) de los -- pagos que haga a la persona extranjera y el veinte porciento (20%) al ciudadano americano no residen te en Puerto Rico, para ser preparada y pagada al Secretario de Hacienda de Puerto Rico, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley doscientos veintinueve del trece de septiembre del mil novecientos noven ta y seis. Si el comprador dejare de hacer la -- retención la cantidad que debió ser deducida y retenida le será cobrado a la parte compradora como si se tratara de una contribución adecuada por la parte compradora.----------

-----Las partes otorgantes aquí comparecientes reconocen estar plenamente advertidos sobre este requisito y se obligan a su fiel cumplimiento en caso de que les sea de aplicación el mismo.------

DE TODO LO CUAL YO EL NOTARIO AUTORIZANTE CERTIFICO Y DOY FE.----------