



**TOMASINI**

**LIZZIE TOMASINI**

ATTORNEY AT LAW

PO Box 192393

San Juan, PR 00919-2393

Tel.: (787)525-1333

23 de febrero de 2015

Junta de Planificación de Puerto Rico  
PO Box 41119  
San Juan, PR 0940-1119

A LA HONORABLE JUNTA:

COMPARECE la LCDA. LIZZIE TOMASINI por derecho propio en defensa de sus intereses propietarios como coheredera y miembro de la Sucn. Mario J. Tomasini, la Sucn. Juan R. Cobián y la Sucn. Dr. José V. Cobián; y, como presidenta y co-propietaria de Estancias de Pasajes, Inc. y muy respetuosamente expone y solicita:

**I. Borrador del Plan de Usos de Terrenos: Consideraciones Generales**

La Ley 550-2004 obliga a la Junta de Planificación (Junta) a adoptar un Plan de Usos de Terrenos para todo Puerto Rico. La realidad histórica es que la propia Junta se opuso, correctamente, a la aprobación de dicha legislación. Ello, por estar facultada para ello por su Ley Orgánica, Ley 75-1975.

Once (11) años han transcurrido desde entonces. Luego de varios intentos y mucho dinero invertido, la Junta produce el borrador objeto de estos comentarios.

Puerto Rico no está huérfano de un Plan de Usos de Terrenos. El documento llamado "Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos" vigente es el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico. Sus metas, objetivos y estrategias ordenan y guían la toma de decisiones sobre los usos de terrenos en nuestra Isla. Es éste un documento flexible, apropiado para aplicarlo a cualquier proyecto que se presente para evaluación ante la Junta.

En cambio, el Borrador del Plan de Usos de Terrenos ante nos es un documento inflexible, que pretende clasificar todo el territorio a base de información incompleta e inexacta. Es evidente que no medió estudio de campo ni examen del Archivo Histórico de la Junta al imponer la clasificación correspondiente en los 78 municipios de Puerto Rico. **Grave error.**

La Ley Orgánica de la Junta se sostiene en el principio de la planificación integral. No es por casualidad que la agencia cuenta con un Área de Planificación Económica y Social, además del Área de Planificación Física. La Junta, pues, tiene el deber ministerial de no menoscabar el desarrollo económico de los habitantes de Puerto Rico cuando hace determinaciones sobre el uso de los terrenos. Este Borrador del PUT no cumple con dicho deber ministerial por ser un documento desbalanceado, a favor de la preservación y conservación y a la ridícula reserva para uso agrícola, actividad que sólo representa el 1% de nuestra actividad económica. **Cualquiera diría que el dinero nos sobra y que nuestro estándar de vida es superior al resto del mundo.**

## II. Fincas Específicas

### A. CULEBRA

**Solar 2: 476-022-010-09 y**

**Solar 3: 476-022-010-010**

**Carretera Estatal PR-252**

 En 1971 el Secretario de Obras Públicas, Antonio Santiago Vázquez, autorizó un Plano de Inscripción para tres (3) solares (Solares 1, 2 y 3) sitios en la Carretera PR-252 del Barrio Playa Sardinas del Municipio de Culebra. **Ver Anejos 1 y 2.**

Ese mismo año **la Junta** autorizó la Consulta de Ubicación Núm. 72-023u para un proyecto de urbanización residencial de 26 unidades de vivienda. Según se desprende de la Resolución de la propia Junta, dicho proyecto era cónsono con el Plano Regulador preparado por la Junta para Culebra. **Ver Anejo 3.**

El lote 3 fue adquirido por Estancias de Pasaje, Inc. el 5 de mayo de 1974 mediante la correspondiente escritura pública, otorgada ante el Notario Víctor M. Ramírez.

El 20 de agosto de 1975 Estancias de Pasajes, Inc. obtuvo el correspondiente Permiso de Construcción, Núm. 7551507. **Ver Anejo 4.**

El 13 de agosto de 1975 la Junta adoptó el Plan de Usos de Terrenos de Culebra (PUT-Culebra). En esa misma fecha adoptó el Mapa de Zonificación de Culebra mediante la Resolución Z-79, en la que señaló que existía “perfecta armonía” entre dicho mapa y “las disposiciones de la Ley 66-1975, Ley sobre Conservación y Desarrollo de Culebra”.

Ambos solares fueron designados en el PUT-Culebra para uso Residencial. **Ver Anejo 5.**

Cónsono con el PUT-Culebra, la Junta calificó ambos solares como R-3 en el Mapa de Zonificación de Culebra. **Ver Anejo 6**

De hecho, desde hace décadas, en el Solar Núm. 1 se desarrolló un edificio residencial multifamiliar llamado “Felipa Serrano”.

El solar 2 fue adquirido por los padres del Sr. Mario J. Tomasini es propiedad de la compareciente y de los demás miembros de la Sucn. Mario J. Tomasini. El 22 de enero de 1996 la antigua Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) autorizó el Desarrollo Preliminar Núm. 95-77-A-272-CPD para el desarrollo de diez (10) solares residenciales unifamiliares. **Ver Anejo 7.**

No obstante, ninguno de los proyectos autorizados fue desarrollado. El primero, por entender que no se ajustaba al carácter de Culebra y el segundo, por impedimentos presentados por el Departamento de Recursos Naturales al permiso de construcción, el que prefería el concepto multifamiliar. Ello, dado que Culebra en aquella época no contaba con alcantarillado sanitario.

El Sr. Mario J. Tomasini falleció en el año 2007 mientras se encontraba en gestiones para agrupar ambos solares y desarrollar un proyecto turístico. Ante ese hecho y dada la crisis económica que sufre Puerto Rico, la que ha afectado el mercado de bienes raíces, incluyendo el de Culebra, ambos solares han permanecido vacantes.

Para nuestra sorpresa, el Plan de Ordenación Territorial de Culebra vigente desde el 27 de diciembre de 2012 calificó ambos solares como Conservación de Recursos, **actuación arbitraria y caprichosa de la que nunca fuimos notificados, en violación a nuestro derecho constitucional al debido proceso de ley.**

Igualmente, el Borrador del PUT clasifica ambos solares como SREP-E (Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico). **Ver Anejo 8.**

Sabido es que la clasificación de Suelo Rústico Especialmente Protegido surge de la Ley de Municipios Autónomos de 1991 y que el propósito de la misma es designar terrenos que habrán de quedar fuera del proceso desarrollador por su importancia escénica, ecológica, etc.

Según consta en la pág. 78 del Memorial del Borrador del PUT, dicha clasificación comprende terrenos que nunca deberán considerarse como suelo urbano (SU) o urbanizable en un plan.

Ambos solares están servidos adecuadamente por la Carretera Estatal Núm. 252 y por facilidades de electricidad, alcantarillado sanitario, agua potable, líneas telefónicas, aceras y encintados. No es de extrañar, por su proximidad con el Centro del Pueblo de Culebra.

Estos terrenos fueron adquiridos, precisamente, porque el Estado, a través de sus agencias, los había designado aptos para desarrollo urbano. El historial aquí evidenciado así lo demuestra.

De pronto, luego de haber estado clasificados durante décadas dentro del área urbana de Culebra, designados para ser desarrollados a una densidad media, razón por la cual fueron adquiridos por el Sr. Mario J. Tomasini y la suscribiente, la Junta pretende dejarlos en desuso mediante la calificación SREP-E, negándole a la compareciente todo beneficio económico producto de los mismos, a lo que tiene derecho. Curiosamente, en cambio, el Solar Núm. 1, el que formó parte de la misma finca de donde salieron estos dos solares, y donde ubica el edificio "Felipa Serrano", fue clasificado como Suelo Urbano.

Es ésta la misma situación de hechos del caso Lucas v. South Carolina Coastal Council, 505 U.S. 1003 (1992). Independientemente de las razones que haya tenido la Junta para clasificar los dos solares como SREP-E, una vez se priva al dueño de todo uso económicamente productivo de la propiedad, se configura una confiscación sin justa compensación. Según sentenció el Tribunal Supremo de Estados Unidos en el caso Lucas, el Estado "no puede transformar propiedad privada en propiedad pública sin compensación".

En vista de lo anterior, para corregir la ilegalidad cometida por la Junta al aprobar el POT-Culebra y calificar los Solares 2 y 3 en cuestión como CR, la compareciente solicita que se clasifiquen como Suelo Urbano, según la designación residencial de mediana densidad, que tuvieron durante más de 35 años, clasificación que la Junta sí respetó al Solar 1.

## **B. GUAYANILLA**

**362-000-006-08**

**Carretera Estatal PR-377**

La Finca Las Pagán es propiedad de dos miembros de la Sucn. Dr. José Cobián Álvarez, siendo la suscribiente una de ellas. Esta finca, cuya cabida original era de alrededor de 86 cuerdas, fue dedicada durante años al cultivo de caña de azúcar.

No obstante, la finca fue objeto de varias expropiaciones por parte del Estado, por lo que quedó dividida en 5 pedazos de diversas cabidas, destruyendo así su valor agrícola. El gobierno expropió para: 1) una comunidad residencial llamada "Parcelas Quebradas"; 2) la Escuela Quebradas; 3) Expreso PR-2; 4) Centro Comunal; y, 5) Parque Industrial de PRIDCO. El parque industrial (de 28 cuerdas) fue autorizado por la Junta mediante la Consulta de Ubicación Núm. 86-61-1905-JGU, asignándosele parámetros de IL-1.

El Borrador del POT que nos ocupa clasifica la mayoría de los pedazos remanentes como Suelo Urbano SU, tanto los que ubican al sur del Expreso PR-2 como los que ubican al norte. De éstos últimos, no obstante, clasifica un pedazo al este de las Parcelas Quebradas, el que a su vez limita con el Río Guayanilla, como Suelo Rústico Común (SRC).

El Suelo Rústico Común el "aquel no contemplado para uso urbano o urbanizable en el Plan territorial debido, entre otros, a que el suelo urbano o urbanizable clasificado por el Plan es suficiente para acomodar el desarrollo urbano esperado". Ver Art. 13.005 Ley de Municipios Autónomos.

Dadas las condiciones particulares de esta finca, provocadas por las expropiaciones por parte del Estado, el clasificar el pedazo en cuestión como SRC equivaldría a una incautación sin justa compensación. No hay modo de dedicar ese predio a una actividad agrícola económicamente viable en un pedazo de terreno "pillado" entre el Río Guayanilla y las Parcelas Quebradas. Ver Anejo 9.

En atención a lo anterior, solicitamos que la finca completa sea clasificada SU.

## **ARROYO/PATILLAS**

**421-000-002-02**

**Carretera PR-755, Km. 2.1**

La suscribiente es propietaria de varias fincas sitas en la Carretera PR-755 como miembro de la Sucn. Juan R. Cobián y de la Sucn. Dr. José Cobián. Aunque físicamente éstas aparentan constituir una sola finca, lo cierto es que, jurídicamente, se trata de varias fincas independientes.

Aunque las fincas tienen un mismo número catastral, la suscribiente es copropietaria de cuatro (4) fincas sitas en el Barrio Ancones de Arroyo y de tres (3) en el Barrio Cacao Bajo de Patillas. Estos terrenos, junto a otras fincas colindantes, propiedad de otros miembros de dichas sucesiones, fueron en su día una sola operación de producción de caña de azúcar, a pesar de que estaba dividida por la Carretera PR-755. **Ver Anejo 10.**

El Borrador del PUT, sin embargo, clasifica los terrenos al norte de la Carretera PR-755 como Suelo Rústico Común (SRC) e inexplicablemente, los terrenos al sur de dicha vía como Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico (SRP-E). **Ver Anejo 11.**

Desconocemos cómo, unos terrenos que fueron impactados durante décadas por las prácticas propias de la producción de caña de azúcar, puede ser válidamente clasificado como de importancia ecológica. Entendemos que dicha clasificación es confiscatoria, además de que ha sido impuesta de manera arbitraria y caprichosa.

El derecho al disfrute de la propiedad privada es uno de carácter fundamental. Ello incluye el disfrute de su valor económico. Colón Vélez v. Lebrón, 97 D.P.R. 154, 158 (1969). La preservación y conservación de terrenos sin que medie el pago de su valor en el mercado es una actuación prohibida por la Constitución Federal (Enmiendas V y XIV) y por la de Puerto Rico (Art. II, Secs. 7 y 9). Cualquier reglamentación que deje la propiedad "economically idle" es decir, que impida el obtener una ganancia razonable ("reasonable return"), constituye una confiscación ("taking").

La Junta de Planificación tiene el deber de clasificar los terrenos de la suscribiente de una manera que permita derivar de ellos un beneficio económico. De lo contrario, deberá satisfacer su valor en el mercado.

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de febrero de 2015.



LIZZIE TOMASINI

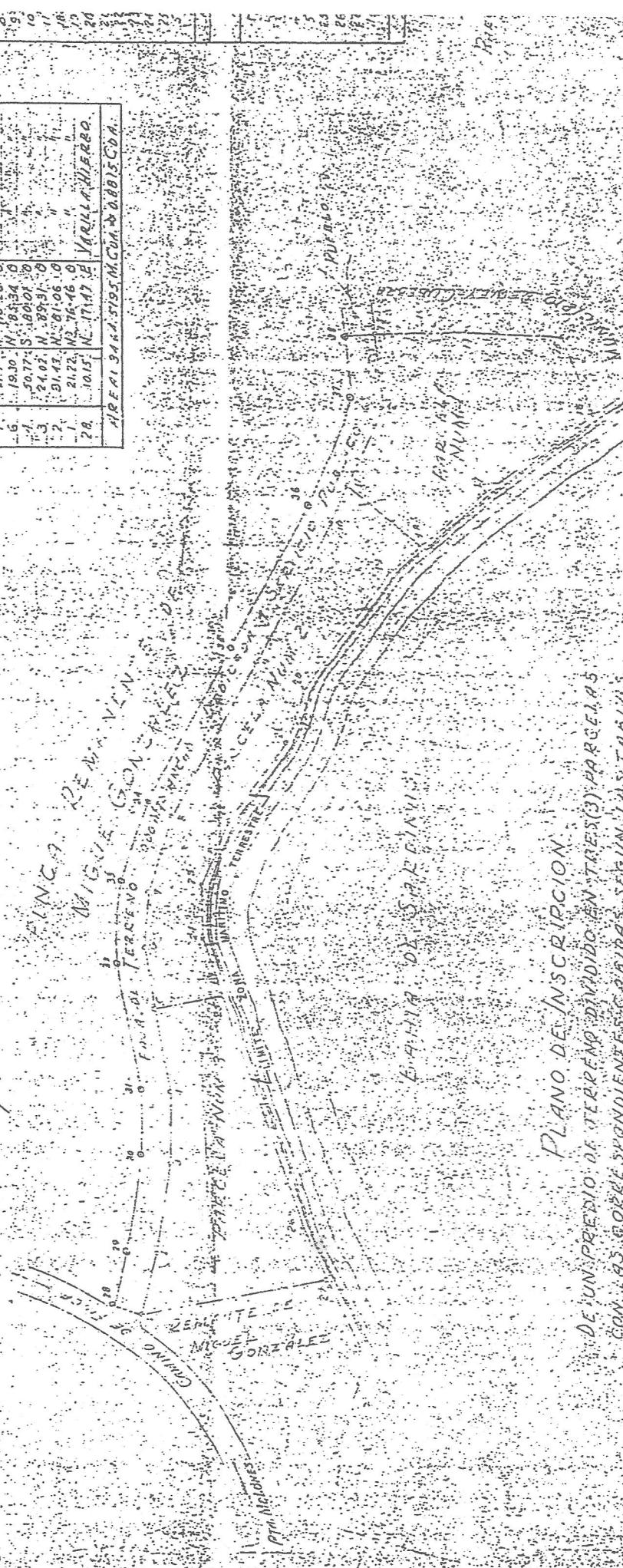
**CAJA DE TERRENO DEBIGADA A SERVICIO PUBLICO**

Punto	Dist. (Mts)	Runbo	DESCRIPCION
28	17.91	S. 76.12	E
29	33.40	S. 80.05	E
30	51.60	S. 88.14	E
31	50.23	N. 79.38	E
32	23.06	S. 85.16	E
33	29.38	S. 72.22	E
34	60.78	S. 67.11	E
35	54.39	S. 62.91	E
36	41.23	S. 67.10	E
37	21.99	N. 82.21	E
38	10.11	S. 84.19	E
39	25.74	S. 83.21	O
40	43.91	N. 68.23	O
41	54.16	N. 62.43	O
42	66.18	N. 60.47	O
43	77.54	N. 73.26	O
44	19.30	N. 83.34	O
45	50.77	S. 180.01	O
46	24.02	N. 89.91	O
47	31.43	N. 81.06	O
48	21.22	N. 76.46	O
49	10.15	N. 71.47	E
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			



SITUACION Escala 1/5000

ESCALA: 1/1000



**PLANO DE INSCRIPCION**

DE UN PREDIO DE TERRENO DIVIDIDO EN TRES (3) PARCELAS CON LAS CORRESPONDIENTES CABIDAS SEGUN LAS TABLAS GOMÉTRICAS EN ESTE PRAND, PROPIEDAD DEL Sr. MIGUEL GONZALEZ Y SU TO EN EL B. PLAYA DE SARDINIAS, MUNICIPIO DE CULEBRA, PUEBLO RICO. N.º 310 5-70-0654 1/3

CERTIFICO que este es copia fiel y exacta del documento original por que así consta en el libro de registro en San Juan P.R. el día DEC 1.º 1989

Antonio Santiago Zolner  
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS



NOTA:  
- EL LIMITE DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE VARIA SEGUN AVANCE O SE RETIRE EL MAR  
- EL FIJADO MEDIANTE ESTE PLANO ES EL QUE EXISTEN A LA FECHA DE LA CONFORMIDAD CONFORME EN CUANTO A LA GOLF AND ANCLAJE CON LA ZONA MARITIMO TERRESTRE SEGUN EXPRESADA EN ESTE PLANO.

ANTONIO SANTIAGO ZOLNER  
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS  
MARZO 1971

*Anejo 2*

*70-70-F-23/SJ*

Informe Núm. 5-71-LS

1339

Caso Núm. 5-70-0684-LS

MAYO 7 1971

APROBANDO PLANO DE INSCRIPCION PARA LOTIFICACION EN EL BARRIO  
PLAYA DE SARDINAS I DEL MUNICIPIO DE CULEBRA, LUEGO  
DE HABERSE CUMPLIDO CON LO REQUERIDO

El señor Miguel González por conducto del señor Bernard Shepard sometió ante la Oficina Regional de San Juan, la subdivisión de una finca de su propiedad radicada en el Barrio Playa de Sardinas I del término municipal de Culebra. Dicha finca tiene una cabida superficial de 247 cuerdas según consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Humacao bajo el Núm. 290 al Folio Núm. 44 del Tomo Núm. 7 de Culebra y de la misma se solicitó la segregación de tres (3) lotes de terreno con cabidas de 1.00 cuerda.

Luego de un estudio del caso, el Director de esta Oficina Regional de Planificación en San Juan, mediante el Informe Núm. 5-70-LS-1031 del 4 de mayo de 1970, requirió como condición para la aprobación final del caso las siguientes facilidades:

A. R. P. E.

OFICINA REGIONAL DE SAN JUAN  
Sección de Lot. Simple  
RECIBIDO

1. Dedicación a uso público del camino de acceso con un ancho total de 10.00 metros.
2. Endoso del Departamento de Obras Públicas en relación con el límite de la Zona Marítima en el sector.
3. Presentación de un Plano de Inscripción.

FECHA: *17-feb-71*  
HORA: .....

INICIALES

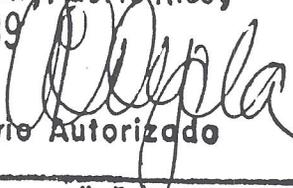
En cumplimiento de los requisitos exigidos se ha sometido el Plano de Inscripción de la lotificación a efectuarse, el cual cumple con todas las disposiciones del Título VIII del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Lotificaciones). Dicho plano indica las tres (3) parcelas a segregarse rotuladas 1, 2 y 3 y una faja de terreno que constituye el derecho de vía del camino de acceso, la cual será dedicada a uso público.

Considerando lo anteriormente expuesto, por la presente y a virtud de las disposiciones de la Resolución JPD-4 adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del ~~26 de agosto de 1965~~, en armonía con lo dispuesto en el Artículo 6:01 de la Ley 213 del 12 de mayo de 1942, según enmendada, el Director de la Oficina Regional de Planificación en San Juan, Puerto Rico APRUEBA el Plano de Inscripción sometido en este caso y AUTORIZA la segregación de las parcelas antes mencionadas para que formen fincas separadas e independientes con las cabidas que se indican a continuación:

Parcela	Cabida
1	1.0000 cuerdas
2	1.0024 "
3	1.0001 "

CERTIFICO que esta es copia fiel y exacta del documento original que se produjo en el presente en San Juan, Puerto Rico, el día DEC 19 1989

Funcionario Autorizado



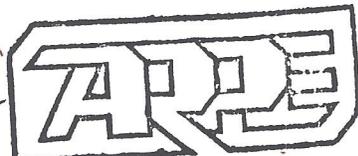
Se AUTORIZA además, la segregación de la faja de terreno rotulada "A" con una cabida superficial de 3,464.5195 metros cuadrados, la cual queda DEDICADA única y exclusivamente a uso público. Dicha faja de terreno constituye el derecho de vía del camino de acceso con un ancho total de 10.00 metros.

La Subsecretaría de la Oficina Regional de Planificación en San Juan expedirá copia certificada del Plano de Inscripción aquí aprobado para que acompañado de esta resolución y de cualesquiera otra documentación que sea necesaria se presente al Registrador de la Propiedad correspondiente para que dicho funcionario proceda a inscribir la lotificación autorizada en este caso.

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del informe adoptado por el Director de la Oficina Regional de Planificación en San Juan, Puerto Rico, el día MAYO 7 1971 y para su notificación y uso general expido la presente bajo mi firma y sello de esta Oficina en San Juan, Puerto Rico, a MAYO 7 1971

HARRY MALDONADO  
Secretario

FOR: GLORIA JIMENEZ  
Subsecretaria



Anejo 3

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
Oficina del Gobernador  
JUNTA DE PLANIFICACION  
Santurce, Puerto Rico

Informe Núm. 72-U 032

SEP 23 1971

Consulta Núm. 72-023u

CONSULTA DE UBICACION PARA PROYECTO DE URBANIZACION RESIDENCIAL EN CULEBRA

"El señor José A. Figueroa, por conducto del Ing. Félix E. Sánchez y amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de esta Junta la Consulta Núm. 72-023u para la ubicación de un proyecto de urbanización residencial en una finca con cabida de 4,001.41 metros cuadrados que radica al Norte de la Bahía Sardinás en Culebra. El uso propuesto para dichos terrenos está conforme con el Plano Regulador preparado para Culebra.

La referida finca es de topografía ondulada y se encuentra vacante. La misma está delimitada en la forma siguiente: Norte: por faja de terreno dedicada a uso público y terrenos propiedad de Miguel González; Sur: por la Bahía de Sardinás; Este: por la parcela #, propiedad de José A. Figueroa; Oeste: por terrenos propiedad de Miguel González.

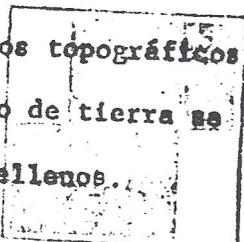
De acuerdo con la información suministrada la propuesta contempla la utilización de los referidos terrenos para un proyecto residencial de 26 unidades de vivienda en hilera.

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el proponente, del resultado de la inspección de los terrenos, de las disposiciones de Leyes, Reglamentos y Normas aplicables y de las recomendaciones del Negociado de Planos Reguladores. También se ha dado consideración a las proyecciones poblacionales y a la disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas en relación con los terrenos necesarios y disponibles para los diferentes usos.

Del examen hecho sobre esta consulta de ubicación se desprende que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos en la forma propuesta con sujeción a los siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse el desarrollo preliminar correspondiente:

1. El desarrollo preliminar a someterse debe prepararse sobrepuesto a un plano de mensura y de topografía tomada sobre el terreno con curvas de nivel a intervalo de un (1) metro.

2. La vegetación natural y los rasgos topográficos se conservarán hasta donde sea posible y el movimiento de tierra se limitará a un máximo de cinco (5) metros de cortes y/o rellenos.



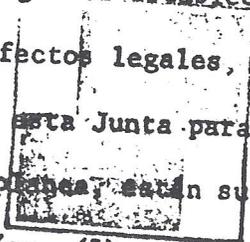
Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION

3. El desarrollo preliminar deberá incluir una tabulación de la distribución de los diferentes usos propuestos para los terrenos que se contempla urbanizar.
4. Simultáneamente con el desarrollo preliminar a someterse debe incluirse el endoso del Departamento de Obras Públicas sobre el ancho de la zona marítima terrestre requerido y los demás endosos de las agencias gubernamentales concernidas en el caso.
5. El acceso al proyecto será por una faja de terreno de diez (10) metros de ancho dedicado a uso público y que se extiende a lo largo de la colindancia Norte de las parcelas Núm. 1, 2 y 3 indicadas en el plano sometido.

Los anteriores señalamientos se han hecho a base de la información disponible en estos momentos. No obstante, esta Junta de Planificación podrá hacer requerimientos adicionales que sean necesarios en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran surgir en las subsiguientes etapas del proyecto.

Por la presente y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las disposiciones de las Leyes, Reglamentos y Normas de Planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico APRUEBA la Consulta Núm. 72-023u para la ubicación de un proyecto de urbanización residencial de casas en hilera en Culebra.

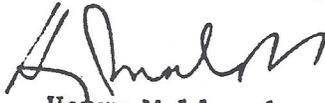
DISPONIENDOSE que (1) la acción tomada por esta Junta sobre esta consulta no implica la aprobación del desarrollo preliminar en sí, el cual deberá someterse a nuestra consideración en triplicado, bajo las condiciones que se señalan en este informe y según las disposiciones de las Resoluciones P-139 y P-147 adoptadas por esta Junta, (2) esta aprobación tendrá una vigencia de seis (6) meses, a partir de la fecha de notificación de este informe, dentro de cuyo término deberá radicarse el desarrollo preliminar para los terrenos cuya urbanización se planea, (3) de no someterse el desarrollo preliminar para los terrenos objeto de esta consulta dentro del término de vigencia establecido, la misma quedará AUTOMÁTICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales, (4) que los anteriores señalamientos que se consideren necesarios por esta Junta para hacer viable el proyecto de urbanización residencial que se planea serán sujetos a revisarse de tiempo en tiempo según las condiciones varíen, (5) que la parte proponente deberá notificar a esta Junta en un término de tres (3) meses, a partir de la fecha en que se efectue la misma, cualquier transacción en que estén envueltos los terrenos para hacer las correspondientes anotaciones o cambios en el expediente del caso.



Oficina del Gobernador  
 JUNTA DE PLANIFICACION

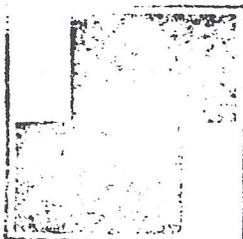
DISPONIENDOSE, además, que cualquier parte afectada por esta decisión podrá formular una petición de reconsideración dentro de los treinta (30) días subsiguientes a la fecha de notificación de este informe."

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del informe adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada en **SEP 23 1971** y para su notificación y uso general expido la presente bajo mi firma y sello oficial de la Junta, en San Juan, Puerto Rico, a

  
Harry Maldonado  
Secretario

**OCT 15 1971**

Por: Luz Marina Vargas  
Subsecretaria



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION



ROQUIS UBICACION CONSULTA NUM. 72-023-U  
 BO. PLAYA SARDINAS I, CULEBRA P.R.

CALA 1:20,000

APROBADA

JP-511  
Jun. 72

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Oficina del Gobernador  
JUNTA DE PLANIFICACION

Anejo 4

PERMISO DE CONSTRUCCION P.R. Zip Code

Permiso Número (1-8) <b>7551507</b>	Zona (23-24)	Municipio (25-26) Culebra	Fecha otorgado (30-35) Mes Día Año <b>AGO. 20 1975</b>	Fecha Radicada (36-41) Mes Día Año <b>5 31 73</b>	Aprobación condicionada (42-47) Mes Día Año <b>8 21 74</b>
Solicitud Número (9-15) <b>73-0(5)-0258</b>	Enmienda (27)	Duración de la Obra (28-29) Meses	Catastro Num. (52-56) <b>77-05-476-000-001-03-Part</b>	Bar. Nap. 1 y 2 Mans. Parc.	
Proyecto Número (16-22) <b>72-052-URB</b>		Comienzo de la Obra Mes Año			

OTORGADO A:  
Ing. Félix E. Sánchez  
Atlantic Place No. 7  
Santurce, P. R. 00911

Estimado solicitante:

Conforme a su solicitud de permiso de construcción, cuyo número y fecha de radicación aparecen arriba indicados, y entendiendo que usted está familiarizado con los leyes y reglamentos aplicables a la construcción, por la presente se le otorga el permiso requerido para la obra que mas abajo se describe; disponiéndose que de las disposiciones generales que aparecen al dorso de este formulario son condiciones aplicables al proyecto aquellas indicadas.

CONSTRUCCION AUTORIZADA BAJO ESTE PERMISO Construcción de 26 unidades de vivienda de Tipo variado, de uno (1), dos (2) y de tres (3) dormitorios en casas en hilera agrupadas en dos edificios.

En total se provee, doce (12) apartamentos de un dormitorio, diez (10) de dos dormitorios y cuatro (4) de tres dormitorios.

Se dispone lo siguiente, previo al permiso de sep, se habrá cumplido con las recomendaciones de la Autoridad de Aseductos y Alcantarillados según la carta del 5 de agosto de 1974. Donde se sugiera la posibilidad de construcción de sistemas separados en las cabañas para la recolección de agua de lluvia y utilizarla para el consumo, o bien pozos para sistemas sanitarios.

El Desarrollo Preliminar para este caso se aprobó mediante el Decreto No. 72-Urb-001P del 9 de junio de 1972 relacionado con el Caso No. 72-052URB.

ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS  
OFICINA REGIONAL DE  
**APROBADO**  
AGO 20 1975  
FECHA  
DIRECTOR

Dirección del Proyecto Bo. San Taidra, Culebra, Puerto Rico

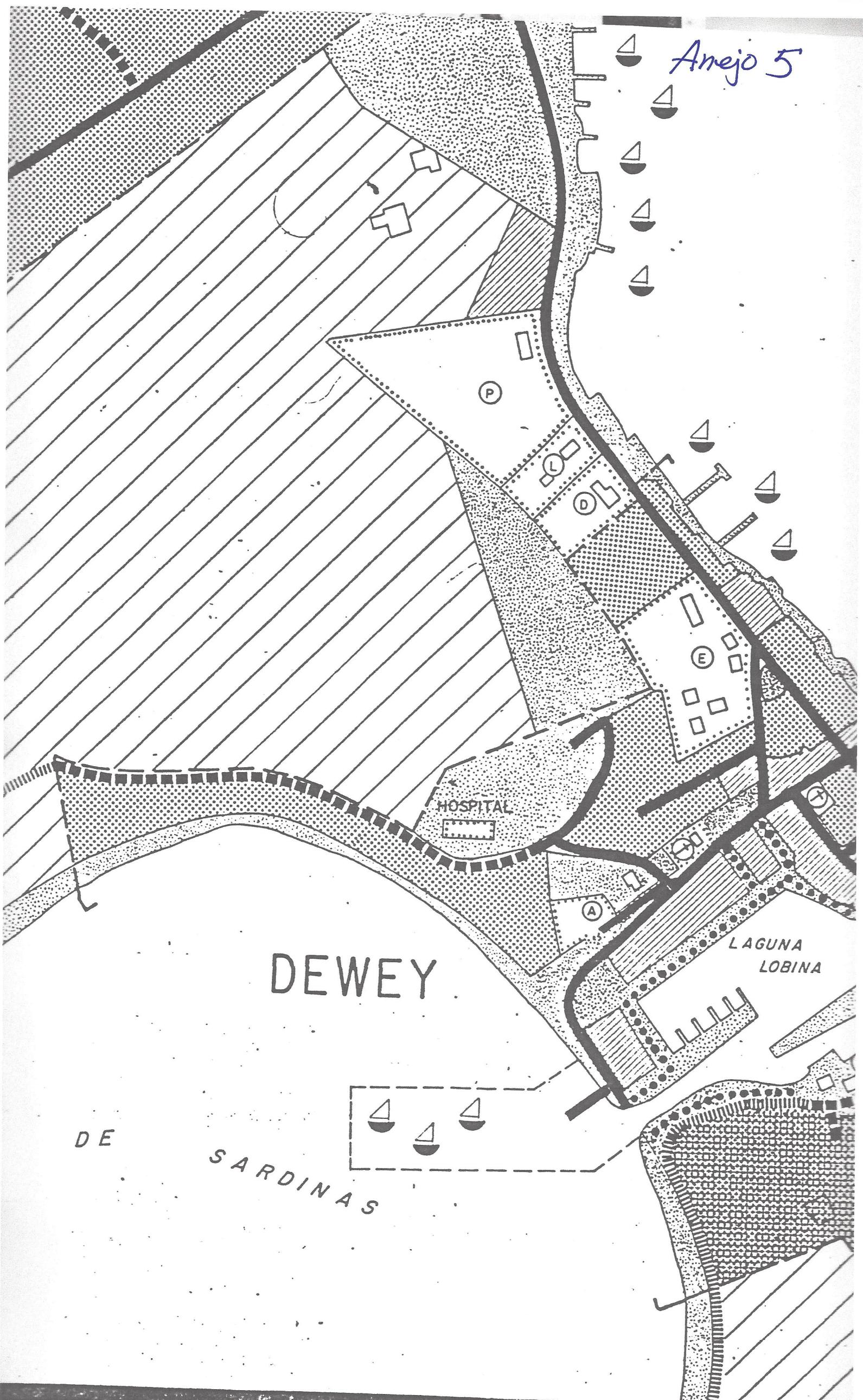
Dueño del Proyecto Estancias de Pasaje, Inc. Dirección Postal: P. O. Box 4447, San Juan, P.R. 00936

Recomendado Por Ing. Miguel A. Garbuccia Aprobado Por Ing. Luis E. Blaggi  
Autorizado Por Oficial de Permisos

Título Número disposiciones generales aplicables 1-12 (Véase al dorso)

Material de construcción (68) 2	Uso (70-71) 33	Total Edificios nuevos de 1 Vivienda (72-74) 3	Total Edificios nuevos de 3 o más viviendas (75-77) 3
01-Agrícola 11-Residencial 12-Resid. de 2 13-Resid. de 3 14-Resid. Comercial 15-Resid. Oficinas 20-Congresal 21-Oficina Comercial 30-Industrial 40-Educativo 50-Religioso 60-Salud 70-Recreativo 80-Hoteles 81-Estaciones de Gasolina 82-Instituciones Bancarias 90-Otros	Total Edificios nuevos de 2 viviendas (78-81) 2 VALOR ESTIMADO (\$15-23) \$320,556 NUEVA LINEA BRUTA DE PISO (\$40-47) 26,713 pc Cubeter (60) 1 Privatización De Gobierno	Total Edificios nuevos de 2 unidades de Viviendas (82-84) 2 VALOR ESTIMADO (\$24-32) 26,713 pc Nuevas Unidades 2 Urbanizaciones u otros (65) 2 1-Urbanizaciones	Total (33-41) \$320,556 Total (54-59) 26,713 pc Agencia de Gobierno número (66-67)

Anejo 5



DEWEY

LAGUNA LOBINA

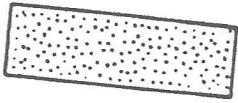
HOSPITAL

DE SARDINAS

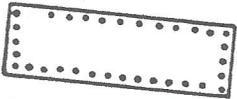
CERTIFICADO POR.

*Luís A. Linares de Díaz*  
SECRETARIO DE ESTADO  
INTERINA

# LEYENDA

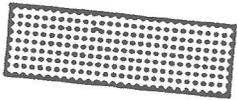


PUBLICO — CONSERVACION Y AREAS PARA PLAYAS, BALNEARIOS, CAMPAMENTOS, PLAZAS, PARQUES Y RECREO AL AIRE LIBRE.

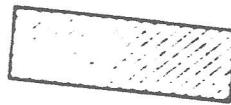


INSTITUCIONAL  
(A) ALCALDIA  
(B) PARQUE DE BOMBAS  
(C) CENTRO COMUNAL  
(D) DISPENSARIO

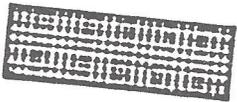
(E) ESCUELA  
(L) PLANTA ENERGIA ELECTRICA  
(P) PARQUE ATLETICO  
(V) VILLA PESQUERA



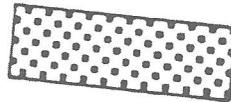
RESIDENCIAL



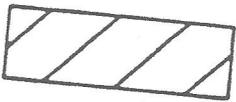
COMERCIAL



RESIDENCIAL Y EXPANSION URBANA



INDUSTRIAL



AREAS PARA AGRICULTURA Y CONSERVACION CON MUY BAJA DENSIDAD DE UNA (1) VIVIENDA CADA 25 CUERDAS

RESIDENCIAL RECREATIVO — BAJA DENSIDAD DE (1) UNIDAD POR CUERDA.

RESIDENCIAL — AREA PARA RE-UBICACION FAMILIAS DE ZONA MARITIMA — DENSIDAD DE 6 FAMILIAS POR CUERDA

MARINA

AREAS APROPIADAS PARA ATRACADEROS CON ACCESOS LIBRES AL AGUA LIMITANDO LAS ESTRUCTURAS A PEQUEÑOS MUELLES Y RAMPAS PARA USO DE LOS RESIDENTES Y PESCADORES.

CARRETERAS Y CALLES EXISTENTES A MEJORARSE

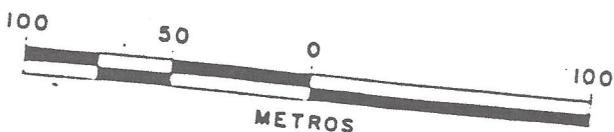
CARRETERAS Y CALLES A CONSTRUIR

CARRETERAS RURALES SIN PAVIMENTAR A MEJORAR COMO VIAS EN TIERRA FIRME

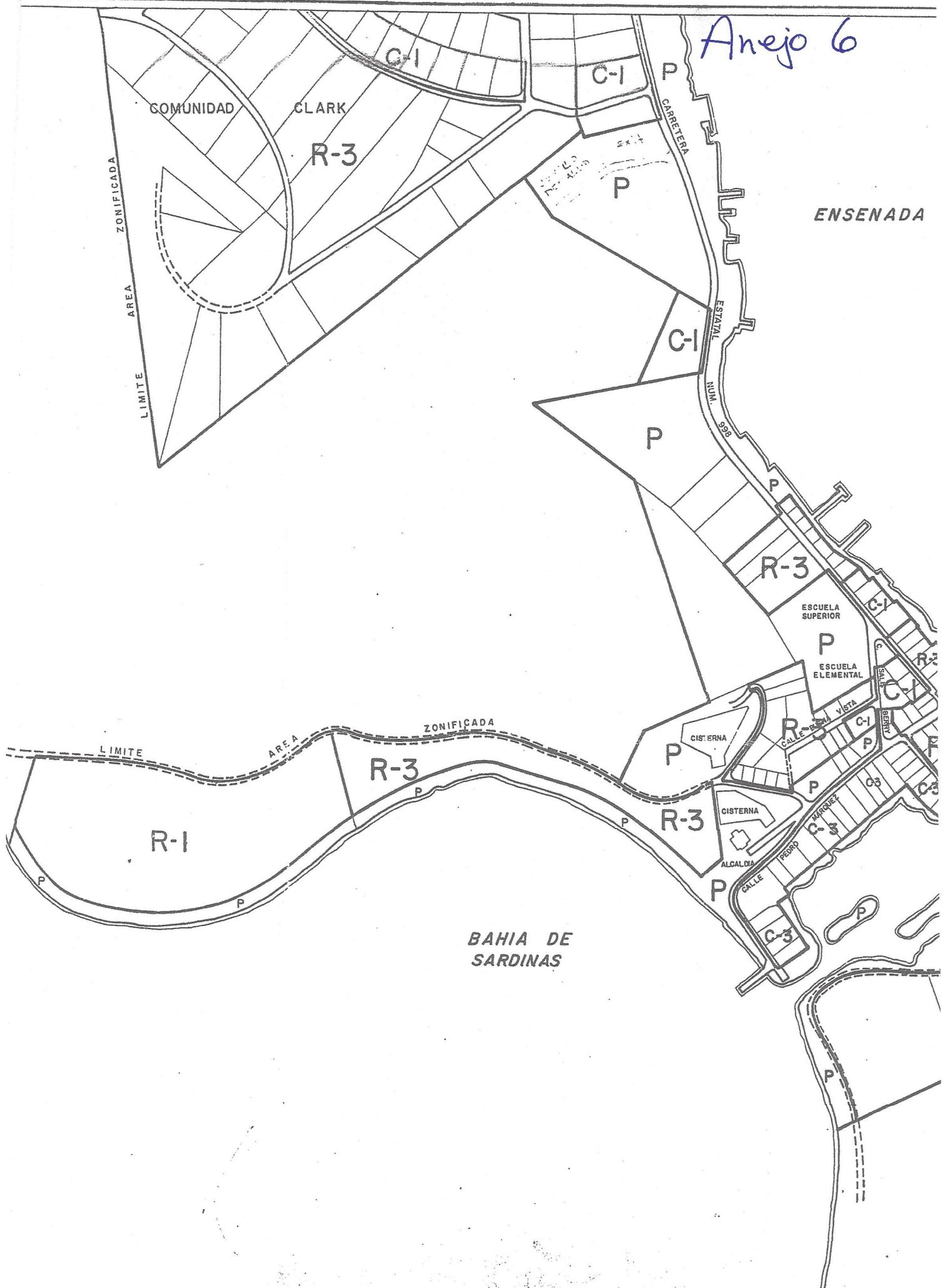
PASEOS

LIMITES DE ZONAS URBANAS

NORTE



Anejo 6



# PA DE ZONIFICACION DE CULEBRA

HOJA NUMERO 3

SEGUN ENMENDADA EN: 21 DE AGOSTO DE 1996

VIGENCIA: 27 DE SEPTIEMBRE DE 1996

1
3

INDICE DE HO

*Anejo 7*

ARPE-15.44 (Rev.)  
Sept. 1991

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS  
Santurce, Puerto Rico

Dr. Mario J. Tomasini  
Calle DR-6  
Ext. Alto Apolo  
Guaynabo, P.R. 00969

Fecha: JAN 22 1996

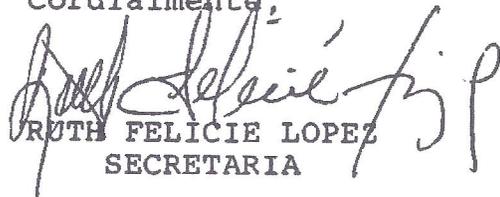
Núm. de Caso: 95-77-A-272-CPD

Estimado señor Tomasini:

Cumpliendo con las disposiciones de la Ley Número 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada, y para vuestra notificación oficial, le envío copia certificada del acuerdo adoptado por la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

Agradeceré acuse recibo de esta notificación.

Cordialmente,

  
RUTH FELICIE LOPEZ  
SECRETARIA

EVELYN RODRIGUEZ LEON  
SECRETARIA SUPLENTE

Anejo:

COPIA  
EN PLANO

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS  
Santurce, Puerto Rico

22 de enero de 1996

Caso Número: 95-77-A-272-CPD

AUTORIZANDO PLANO DE DESARROLLO PRELIMINAR PARA PROYECTO  
DE LOTIFICACION RESIDENCIAL

El Dr. Mario Jesús Tomasini Pérez, por conducto de Realty Link International y amparándose en las disposiciones de la reglamentación vigente, radicó el 15 de marzo de 1995 ante esta Administración de Reglamentos y Permisos un plano de desarrollo preliminar preparado por el Agrim. Julio C. Vázquez Dominicci para un proyecto de lotificación residencial en un predio con cabida de 1.1306 cuerdas, el cual radica al oeste de la PR-250, en el barrio Sardinera I del municipio de Culebra.

Los referidos terrenos son de topografía ondulada y escarpada, y están delimitados en la siguiente forma: por el norte, con un camino municipal; por el sur, con la Bahía de Sardinias; por el este, con el Centro de Envejecientes Felipa Serrano de Ayala; y por el oeste, con terrenos propiedad del señor Miguel González.

De acuerdo a la información suministrada, se propone el desarrollo de los referidos terrenos para la formación de diez (10) solares residenciales unifamiliares, con cabidas que fluctúan entre 392.12 y 500.45 metros cuadrados, en los cuales se utilizará la instalación de pozos sépticos no filtrantes individuales conectados a una mini-planta de tratamiento (Ekofinn Bioclere) para la disposición de las aguas usadas.

Como parte del desarrollo de este proyecto, la parte proponente solicita lo siguiente:

1. Que se exima de proveer acceso a playas y costas.
2. Que se exima de proveer zona de separación.
3. Que se exima de proveer facilidades públicas de estacionamientos.
4. Que se autorice una variación en las pendientes de los solares propuestos.
5. Que se autorice una variación en la sección de calle para que la misma permanezca inalterada, con ancho de 10.00 metros.

ARPF

CONSIDERACIONES:

- 1- Los referidos terrenos ubican en un Distrito R-3, de acuerdo con el Mapa de Zonificación vigente para el municipio de Culebra y radican fuera de área inundable.
- 2- Como parte de la evaluación de este proyecto, esta Administración de Reglamentos y Permisos solicitó endosos preliminares de las siguientes agencias de gobierno: Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, Autoridad de Energía Eléctrica, Autoridad de Acueductos y Alcantarrillados, Junta de Planificación y Gobierno Municipal de Culebra.
- 3- En comunicación del 17 de enero de 1996 la Junta de Calidad Ambiental informa que analizó el documento ambiental que le fue sometido por esta Administración (DN-95-0634-ARPE) para el proyecto de referencia. Entienden, que al presentar dicho documento esta agencia cumplió con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta, de acuerdo con el Reglamento Sobre Declaraciones de Impacto Ambiental del 4 de junio de 1984. No obstante, para cumplir a cabalidad con dicho reglamento y por ende, con la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada, deben ponerse en efecto las recomendaciones indicadas en el documento, así como solicitar y obtener los permisos de las agencias correspondientes.
- 4- Mediante comunicación del 18 de agosto de 1995, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales emite los siguientes comentarios y/o recomendaciones y citamos:

"En su carta remitida a nuestro Departamento el 27 de mayo de 1995, nos indica que el proyecto de referencia no es una lotificación simple, ya que se han segregado 3 solares de la finca original.

De acuerdo a la Ley de Conservación y Desarrollo de Culebra, Ley Núm. 66 del 22 de junio de 1975, Artículo 2 y el Artículo 4 (b), según enmendada, obliga a establecer unas políticas públicas dadas las características especiales de esta Isla-Municipio. Por esta razón, la Autoridad de Desarrollo y Conservación de Culebra (ACDEC)

ARD

consulta a este Departamento.

El pasado 15 de agosto de 1995, técnicos del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), entre ellos un geólogo, realizaron una inspección de campo del proyecto de referencia. De la evaluación realizada, se desprenden los siguientes comentarios:

1. Al inspeccionar la zona marítimo terrestre, observamos que el terreno de la propiedad comprende de suelos volcánicos residuales susceptibles y altamente fracturados, donde los árboles tenían las raíces por fuera, evidenciando la erosión. La pendiente de los terrenos termina en la zona marítimo-terrestre de la cual somos los custodios. Medimos las pendientes de los solares y nos arrojó un promedio de un 30%. La pendiente del farallón que colinda inmediatamente con la playa es casi vertical mostrando acumulaciones de material rocosos desprendido al pie del talud. También se pudo observar numerosas fracturas y grietas abiertas en la cara del talud, señalando futuras zonas de desprendimientos.

Además de la pendiente del solar, medimos la distancia entre el borde del camino municipal y la cresta del talud, arrojando distancias entre los 61 y 76 pies. Aunque no estamos tomando en cuenta las franjas de terreno como servidumbres, patios delanteros y traseros, etc.; el área disponible para construcción en cada solar estará bastante limitada.

De acuerdo a la información anterior, este proyecto no cumple con la sección 17.03 y 17.04 del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3) de la Junta de Planificación.

2. El uso de pozos sépticos filtrantes en este tipo de suelos con pendientes tan inclinadas podría contaminar la costa y el mar por su proximidad al talud.
3. Cualquier corte al encintado que ocurra en este proyecto va a dificultar el recorrido por la



carretera.

Por lo antes expuesto, sugerimos variar el proyecto a una sola estructura que podría ser hasta un proyecto de hotel de 40 habitaciones (1 habitación = 0.4 unidades de vivienda) o apartamentos en hilera (row-houses) lo que nos produce 16 unidades básicas de viviendas y aún nos mantendríamos en una densidad intermedia de acuerdo a la zonificación R-3.

También se puede desarrollar unos "walk up" y "walk down" de solo dos o tres niveles. Para ambos proyectos sería necesario retirarse al máximo de la zona marítimo-terrestre, proveer cisternas, tratamiento sanitario, estacionamiento y acceso adecuado de la calle.

Los proyectos antes señalados conllevan un estudio geotécnico en esta etapa que determine la competencia, estabilidad y protección del suelo y las laderas susceptibles al embate de las olas y su socavamiento. La Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), usualmente solicita un estudio geotécnico durante el diseño de la estructura para evitar los desprendimientos, proteger de la erosión marina y estimar el costo del diseño estructural. Lo contrario puede suceder cuando se venden los solares individuales donde los propietarios usualmente construyen sus residencias sin permiso de construcción.

Entendemos que el proyecto se encuentra ubicado en terrenos transferidos de la Marina al Gobierno de Puerto Rico de acuerdo a los mapas de la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra (ACDEC). Por lo tanto, se deberá consultar a la ACDEC."

5. Como parte de la información adicional sometida por la parte proponente se somete copia de una carta del Departamento de Recursos Naturales con fecha del 30 de agosto de 1995 dirigida al Hon. Salomón Rondón Tolléns, en la cual se indica lo siguiente y citamos:

"El 18 de agosto de 1995, mi Ayudante Especial Técnico, señora Carmen Reverón y el Administrador Auxiliar de Recursos Minerales e Hidrológicos, Sr. Ramón Alonso Harris,



comparecieron a la Sesión Ejecutiva que celebró la Comisión de Recursos Naturales y Calidad Ambiental. Me informa la señora Reverón, que luego de explicar el proceso evaluativo para el proyecto de referencia, le solicitaron que se reuniera nuevamente con los proponentes a los fines de llegar a un acuerdo.

Queremos informarle que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales sólo emite comentarios para aquellas agencias que emiten permisos como lo son en este caso, la Administración de Reglamentos y Permisos y la Autoridad para el desarrollo y Conservación de Culebra (ACDEC).

Por esta razón, entendemos que los foros indicados para presentar ese proyecto son, ACDEC y ARPE. Por lo tanto, recomendamos nuevamente consultar a estas dos agencias."

6. Mediante comunicación radicada el 16 de enero de 1996, la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra indica lo siguiente y citamos:

"En reunión ordinaria del martes 5 de diciembre de 1995 la Junta de Directores de la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra, resolvió endosar lo solicitado bajo las siguientes condiciones:

1. El peticionario será responsable de conseguir la aprobación de cualquier agencia federal, estatal o municipal con jurisdicción en este asunto.
2. Se endosa condicionado a que se provea tratamiento a las aguas usadas de manera que no contamine las aguas costaneras ni la Zona Marítimo Terrestre, mediante una combinación de varios solares utilizando una planta de tratamiento que garantice un tratamiento secundario o más avanzado.
3. El peticionario cumplirá fiel y cabalmente con todas las disposiciones reglamentarias de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos, el Plan de Usos de Terrenos de Culebra vigente y el Mapa de Zonificación.
4. Este endoso no será válido sin la obtención de los



Caso Número 95-77-A-272-CPD

permiso requeridos por otras agencias gubernamentales.

5. El peticionario será completamente responsable de cualquier daño que pueda sufrir alguna (s) personas (s) por motivo de la (s) obra (s) aquí endosadas.
  6. Este endoso es intrasferible. Se concede única y exclusivamente para realizar la actividad arriba descrita. Cualquier otra actividad aquí no incluida tendrá que solicitarse por separado.
  7. El incumplimiento de cualquiera de estas condiciones podrá dar lugar a la revocación del endoso aquí aprobado.
  8. Este endoso tendrá vigencia por un (1) año a partir de la firma del Director Ejecutivo para iniciar los trámites con las agencias pertinentes."
- 7- En reunión del 20 de septiembre de 1995 y mediante resolución notificada el 4 de octubre de 1995, el Administrador Auxiliar del Area de Revisión Técnica DENEGO el plano de desarrollo preliminar sometido para el Caso Número 95-77-A-272-CPD.
- 8- En reunión del 1 de noviembre de 1995 y mediante resolución notificada el 3 de noviembre de 1995 el Administrador Auxiliar del Area de Revisión Técnica acordó considerar en sus méritos la moción de reconsideración radicada el 23 de octubre de 1995 para el Caso Número 95-77-A-272-CPD.

A continuación se presenta la descripción del proyecto y el desglose de los diferentes usos del terrenos, según considerado viable, el cual está conforme con las disposiciones de la zonificación de los terrenos (Distrito R-3) y fue evaluado a la luz de la Ley Sobre Política Pública Ambiental de Puerto Rico e incluye la formación de 10 solares residenciales:

<u>USO</u>	<u>CUERDAS (APROX.)</u>	<u>POR CIENTO</u>
Residencial	0.8481	75.01
Zona reservada para vigilancia litoral	0.2825	24.99
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> 1.1306	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> 100.00

Este plano de desarrollo preliminar aprobado incluye, la formación de los solares residenciales, y otros detalles indispensables para la preparación de los planos de construcción correspondientes para las



obras de urbanización de este proyecto residencial.

El plano de desarrollo preliminar fue considerado por el Administrador de esta Administración de Reglamentos y Permisos en su reunión del 22 de enero de 1996, quien DECLARA HA LUGAR la petición y AUTORIZO el plano de desarrollo preliminar sometido. Los siguientes requerimientos y recomendaciones forman parte de esta resolución:

- 1- El diseño y uso del proyecto cumplirá con los parámetros correspondientes a un Distrito R-3, conforme a las disposiciones del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4) vigente.
- 2- Los planos de construcción para las obras de urbanización se prepararán en conformidad con el plano de desarrollo preliminar y/o anteproyecto de construcción que por la presente se aprueba; en armonía con las disposiciones reglamentarias aplicables; con las Normas de Diseño Adoptadas para Sistemas de Alcantarillado Pluvial; en coordinación con las agencias estatales y federales concernidas y con las disposiciones especiales y generales emitidas en esta aprobación. Asimismo, dichos planos cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 12 (Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción), por lo que al momento de certificar estos planos se someterán los endosos y/o permisos de las siguientes agencias:
  - a. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
  - b. Autoridad de Energía Eléctrica
  - c. Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
  - d. Departamento de Transportación y Obras Públicas
  - e. Autoridad de Carreteras y Transportación
  - f. Municipio de Culebra
  - g. Autoridad de Teléfonos
  - h. Instituto de Cultura Puertorriqueña
  - i. Junta de Calidad Ambiental

Dichos planos se certificarán en la Oficina Regional correspondiente de la Administración de Reglamentos y Permisos.



Caso Número 95-77-A-272-CPD

- 4- El diseño y construcción para los sistemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público será conforme al sector.
- 5- Se autoriza la variación en pendientes de los solares según solicitada por la parte proponente.
- 6- La calle municipal que dará acceso al proyecto propuesto permanecerá inalterada según solicitado por la parte proponente.
- 7- Se exime a este proyecto de proveer accesos a playas y costas.
- 8- Se exime a este proyecto de proveer la zona de separación requerida cuando el proyecto envuelve la creación de una línea de solares paralelos y contiguos con la zona marítimo-terrestre.
- 9- Se exime a este proyecto de proveer facilidades públicas de estacionamientos.
- 10- Conjuntamente con la presentación del plano de construcción deberá someter un plano delimitando la zona marítimo terrestre y la zona de vigilancia litoral debidamente endosado y certificado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.
- 11- En la eventualidad de que las aguas pluviales del proyecto descarguen a través de propiedades o cuencas que no constituyan un cuerpo de agua (río o quebrada), la parte proponente someterá, conjuntamente con los planos de construcción, la aceptación de los dueños de los terrenos afectados por el uso de sus propiedades para recibir dichas aguas pluviales.
- 12- Previo a la certificación de planos de construcción, se obtendrá el endoso del Centro de Investigaciones del Instituto de Cultura Puertorriqueña en el caso de proyectos privados o estatales, y además, el endoso de la Oficina Estatal de Preservación Histórica en el caso de proyectos, con fondos, préstamos, licencias, permisos y/o garantías de préstamos federales. De igual forma, se obtendrá el endoso de la Comisión Denominadora de Estructuras y Vías Públicas del Estado Libre Asociado con relación al nombre con el que se conocerá este proyecto así como sus calles locales y de acceso.
- 13- Se cumplirá con las medidas de mitigación incluidas en el documento ambiental de este proyecto aceptado por la Junta de

Calidad Ambiental y que no hayan sido enmendadas mediante las disposiciones de esta aprobación.

- 14- Se someterá evidencia de haber llevado a cabo las gestiones necesarias para efectuar el recogido de basura, previo a la ocupación del proyecto, con las entidades municipales, estatales y/o privadas correspondientes.
- 12- La parte proponente notificará a esta Administración de Reglamentos y Permisos cualquier transacción en que estén envueltos los terrenos para hacer las correspondientes anotaciones o cambios en el expediente del caso, en un término de tres (3) meses, a partir de la fecha en que se efectúe la misma.
- 13- Los anteriores requerimientos que se consideren necesarios por esta Administración para hacer viable este proyecto, están sujetos a revisarse de tiempo en tiempo, según las condiciones varíen.
- 14- Los planos de construcción para la(s) estructura(s) cumplirán con las normas y reglamentos de planificación vigentes y se certificarán en conformidad con las disposiciones del Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción (Reglamento de Planificación Número 12). Los mismos deberán certificarse en la Oficina Regional correspondiente de esta Administración de Reglamentos y Permisos.
- 15- Los planos de construcción para la(s) estructura(s), podrán certificarse conjuntamente con los planos de construcción para las obras de urbanización, pero no antes que estos últimos.
- 16- El cumplir con los requerimientos de la Administración de Reglamentos y Permisos no exime a cualquier parte que solicite un permiso o autorización de ARPE de cumplir con los requisitos de las leyes federales, "Fair Housing Act" y "American With Disabilities Act" y su reglamentación correspondiente.
- 17- Ninguna parcela o finca colindante quedará enclavada por el desarrollo del proyecto que nos ocupa.
- 18- Este acuerdo estará vigente por un período de un (1) año, a partir de la fecha de esta notificación. ENTENDIENDOSE, que de no certificarse los planos de construcción para este proyecto

**ARPE**

Caso Número 95-77-A-272-CPD

dentro del período de vigencia concedido, esta Administración de Reglamentos y Permisos entenderá que han desistido del caso y el mismo quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADO para todos los efectos legales.

- 19- Esta Administración de Reglamentos y Permisos podrá prorrogar el término de vigencia concedido a este proyecto, siempre y cuando no se considere tal extensión contraria al interés público y que la petición de prórroga sea radicada dentro de los últimos treinta (30) días de la fecha de expiración de la vigencia concedida, así como señalar los motivos en que se basa dicha petición y someter evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.
- 20- Esta determinación es revisable ante el Tribunal Superior, pero es necesario que previamente se haya radicado una moción de reconsideración ante la Administración de Reglamentos y Permisos. La parte adversamente afectada por una determinación, parcial o final podrá, dentro del término de VEINTE (20) DIAS 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) DIAS de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los QUINCE (15) DIAS, el término de TREINTA (30) DIAS para solicitar revisión ante el Tribunal Superior, con jurisdicción sobre el lugar donde esté ubicado el proyecto, comenzará a contar nuevamente desde que se notifique dicha decisión 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 ante el Tribunal empezará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la determinación o resolución de la Agencia resolviendo definitivamente la moción, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los NOVENTA (90) DIAS siguientes a la radicación de la moción. Si la agencia dejare de tomar alguna acción con

**ADDC**

Caso Número 95-77-A-272-CPD

relación a la moción de reconsideración dentro de los NOVENTA (90) DIAS de haber sido radicada, la Agencia 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) DIAS, salvo que el Tribunal, por justa causa, autorice a la Agencia una prórroga para resolver, por un tiempo razonable.

La moción de reconsideración radicada por persona natural o jurídica será jurisdiccional para poder solicitar la revisión judicial, conforme dispone la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades conferidas mediante leyes, reglamentos y órdenes administrativas vigentes, el Administrador de esta Administración de Reglamentos y Permisos DECLARA HA LUGAR la petición y APRUEBA el plano de desarrollo preliminar sometido para el Caso Número 95-77-A-272-CPD según descrito, y AUTORIZA la preparación de los planos de construcción para las obras de urbanización en la forma requerida en esta resolución y conforme al plano del desarrollo preliminar aprobado.

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, en su reunión celebrada el 22 de enero de 1996.

Para conocimiento general expido la presente copia y notifico a todas las parte interesadas a las direcciones que constan en nuestros archivos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **JAN 22 1996**

**ARPE**  
Administración de Reglamentos y Permisos

  
RUTH FELICIE LOPEZ  
SECRETARIA

EVELYN RODRIGUEZ LEON  
SECRETARIA SUPLENTE

*Quejo 8*

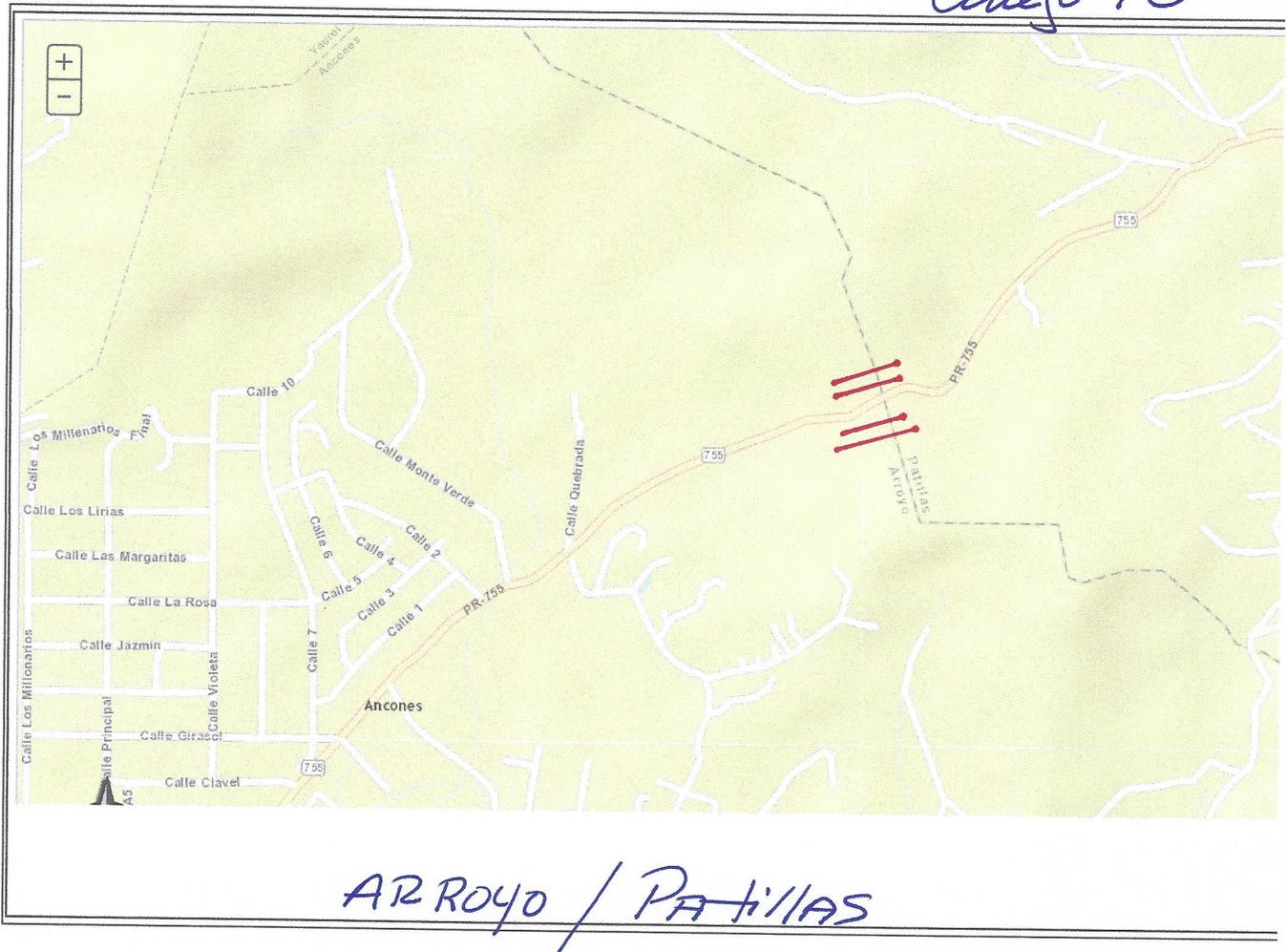


*Anejo 9*



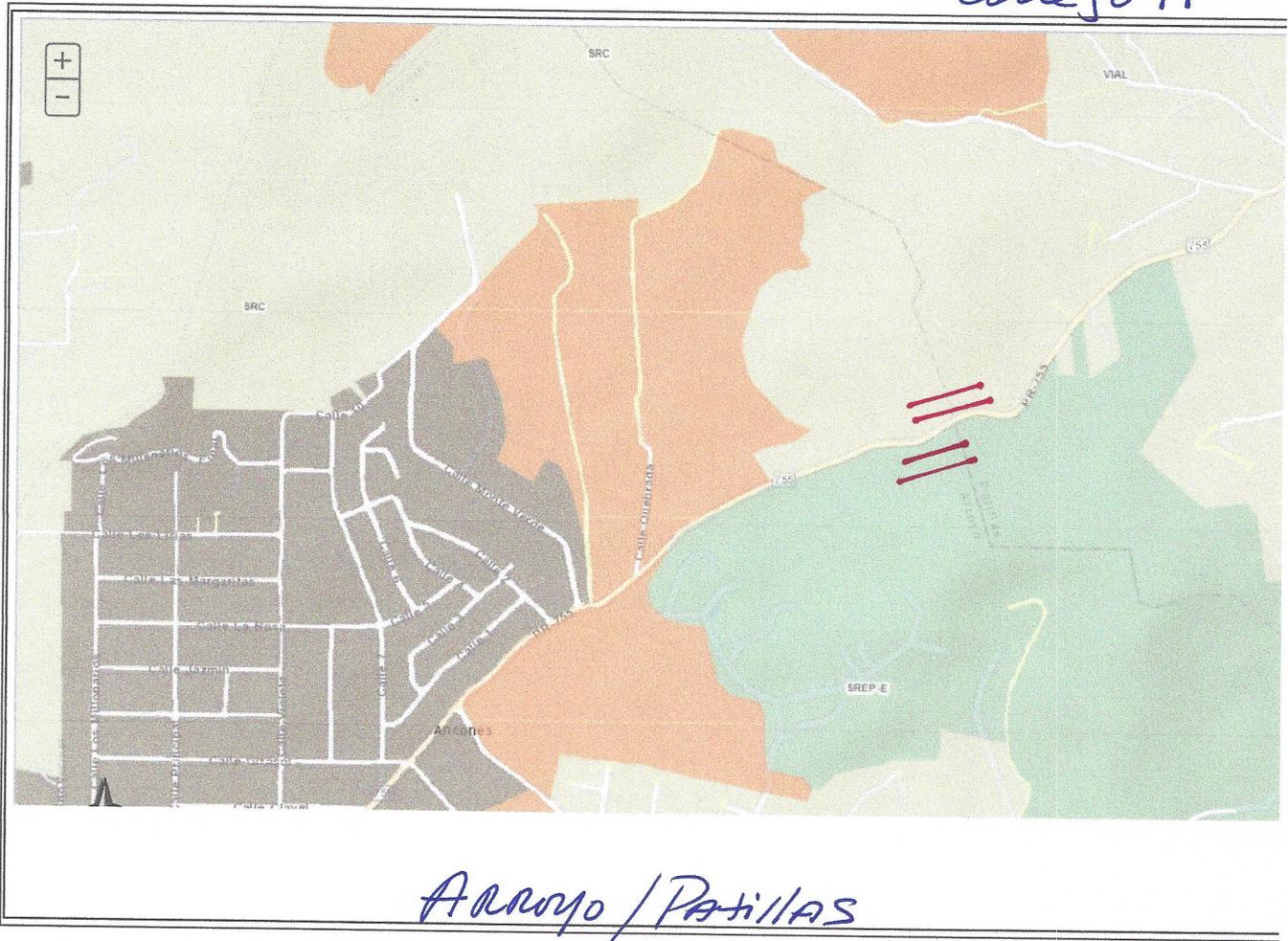
*Guayama*

*Avejo 10*



*ARROYO / PATILLAS*

*Anejo 11*



*Arroyo/Patillas*