

almeyda & almeyda
INGENIERIA & DISEÑO

DIRECCION POSTAL
AVE. PONCE DE LEON #1519
OFICINA 1120
SAN JUAN, PR 00909-1732

TEL. (787) 725-9364

DIRECCION FISICA
AVE. PONCE DE LEON, PDA.23
EDIF. FIRST BANK, OFIC. 1120
SANTURCE, PUERTO RICO

FAX (787) 723-9022

24 de marzo de 2014.

Plan. Luis García Pelatti, Presidente
Junta de Planificación
Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella
Santurce, Puerto Rico

**Re: Plan de Uso de Terrenos
Consulta #2007-28-0311-JPU
Catastro #154-000-008-02
Añasco, PR**

Estimado planificador García Pelatti:

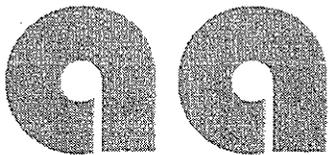


Con fecha del 11 de septiembre de 2013 comparecimos, junto al licenciado Daniel Martínez Oquendo, a la vista pública celebrada en Añasco para discutir la propuesta Reserva Agrícola para el Valle de Añasco. Nuestra comparecencia fue a nombre del propietario de los terrenos incluidos en la Consulta de Ubicación de referencia la compañía The Sembler Company.

En la referida vista establecimos los puntos por lo cual esa Junta de Planificación debía de respetar sus propias decisiones mediante las cuales, luego de un largo proceso, aprobó la Consulta de Ubicación de referencia la cual estaba y está vigente.

Recientemente hemos cotejado en el sistema de esa Junta el propuesto Plan de Uso de Terreno para todo Puerto Rico y para sorpresa nuestra, el terreno de la Consulta de Ubicación antes descrita se encuentra Clasificado como Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola (SREP-A). Lo que indicamos a continuación, que fue presentado en la vista de 11 de septiembre de 2013, aplica también al Plan de Uso de Terrenos propuesto ya que la zona SREP-A demuestra que no se ha cotejado lo que planteamos originalmente o sencillamente no se le dio la importancia que tiene:

1. Justamente en el extremo Norte Central de la propuesta Reserva Agrícola del Valle de Añasco y mediante el caso 2007-28-0311-JPU la Junta de Planificación en reunión del 28 de agosto de 2008 aprobó la Consulta de Ubicación para un proyecto comercial de 148,597 pies cuadrados divididos en dos (2) edificios de venta al detal de 131,597 pies cuadrados y cuatro (4) edificios independientes para restaurantes de comidas ligeras y ventas al detal que suman 17,000 pies cuadrados. (ver anejo 1)



2. La localización exacta del referido proyecto es el cuadrante Sur-este de la intersección de las carreteras PR #2 y PR #402 de los Barrios Caracol, Añasco Arriba y Añasco Abajo del Municipio de Añasco. El referido proyecto colinda por el Norte con la carretera PR #402 y por el Oeste con la carretera PR #2 (favor de ver plano de mensura adjunto en anejo 2).
3. Para la Consulta de Ubicación antes señalada se emitió una segunda resolución el 25 de octubre de 2008 para corregir la descripción del proyecto aprobado. La vigencia de la aprobación original fue de 30 meses a partir de la notificación de la resolución aprobando el proyecto el 23 de septiembre de 2008. (ver anejo 3)
4. Más tarde solicité que se le confirmara que la Ley Núm. 147 del 19 de noviembre de 2009 que extendía la vigencia de los centro comerciales de 30 meses a 48 meses era de aplicación en éste caso. La Junta de Planificación mediante resolución emitida el 7 de marzo de 2011 confirmó que la referida Ley le aplicaba a este caso por lo que la vigencia de la aprobación se extendió hasta el 23 de septiembre de 2012. (ver anejo 4)
5. Con fecha del 20 de julio de 2012 se aprueba la Ley #142 que sobre la vigencia de las consultas de ubicación indica lo siguiente en su Artículo 4:

"Artículo 4. – Cónsono con lo dispuesto en el Artículo 3 de esta Ley, el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos deberá ser enmendado a los fines de incluir nuevos términos de vigencia para las consultas de ubicación. Disponiéndose, que los términos de vigencia dispuestos en la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, en la Ley 161-2009, según enmendada, así como en los reglamentos promulgados a su amparo, con anterioridad a la aprobación de esta Ley, no le aplicarán a las consultas de ubicación que hayan sido aprobadas y estén vigentes a la fecha de efectividad de esta Ley hasta tanto se haya enmendado el Reglamento de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos a los fines aquí dispuestos." (énfasis suplido)

6. Basado en lo anteriormente indicado y considerando que la Junta de Planificación todavía no ha enmendado el Reglamento Conjunto, según lo ordena la referida, Ley, la Consulta de Ubicación a que nos referimos se mantiene vigente. (ver anejo 5)



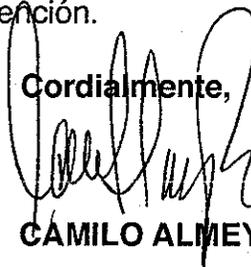
7. Mediante la escritura #3 del 23 de febrero de 2007 la Compañía TSCPR Family Partnership #9, LTD, S.E. adquirió la propiedad (la iniciales TSCPR corresponden a The Sembler Company of PR) \$2,319,247.02 cantidad que sumada a los intereses ya pagados y los gastos a profesionales envueltos se acerca a los \$3,000,000.00. (ver anejo 6)
8. Estando vigente la Consulta de Ubicación no se debe incluir estos terrenos en la Reserva Agrícola del Valle de Añasco ni se debe de calificar los terrenos como SREP-A.

También incluimos la carta del 26 de septiembre de 2013 radicada por el Lcdo. Daniel Martínez Oquendo sobre este mismo tema y que no hemos recibido contestación alguna.

 Mucho he de agradecer se estudie detenidamente los documentos que incluimos y que se enmiende el propuesto Plan de Uso de Terrenos cambiando la clasificación de SREP-A a SU que es la clasificación que le corresponde respetando la decisión de esa Junta aprobando la Consulta de Ubicación de referencia la cual se encuentra vigente. Recordamos que basado en esta aprobación el propietario de los terrenos ha invertido más de tres millones de dólares (\$3,000,000.00) en compra del terreno y contratos profesionales. También se han hecho serios compromisos constructuales que podrían verse afectados con la propuesta que comentamos en esta comunicación.

Gracias por su acostumbrada atención.

Cordialmente,



CAMILO ALMEYDA EURITE

cc. Sr. Guillermo Cruz
TS CPR Family Partnership #9 LTD, S.E.

Sr. Epifanio Fabregas

Lcdo. Daniel Martínez Oquendo

ANEJO 1

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

28 de agosto de 2008

Consulta Número 2007-28-0311-JPU

RESOLUCION

The Sembler Company of Puerto Rico, Inc., por conducto del Ing. Camilo Almeyda Eurite, sometió el 26 de junio de 2007, a la consideración de la Junta de Planificación, en adelante la Junta, una consulta de ubicación para un proyecto comercial en el Barrio Caracol del Municipio de Añasco.

El trámite administrativo con respecto a esta consulta, se resume en los sucesos a señalarse a continuación. En la Resolución del 5 de julio de 2007, archivada en autos el 19 de julio de 2007, la Junta decretó suspenso por 60 días para requerimiento de documentos para vista pública; suspenso para cumplir con la Ley Núm. 313 de 19 de diciembre de 2003; referido para comentarios de agencias y referido a la Compañía de Comercio y Exportación para fines del documento ambiental.

El 8 de agosto de 2007, la Compañía de Comercio y Exportación, sometió el documento ambiental a la Junta de Calidad Ambiental.

La Resolución del 31 de agosto de 2007, notificada el 11 de septiembre de 2007 decretó un suspenso de 30 días para que el proponente aclarara carta del 10 de agosto de 2007 de la Compañía de Comercio y Exportación a discutirse más adelante.

La parte proponente en carta del 13 de septiembre de 2007, señaló que la carta de ellos del 17 de agosto de 2007, donde incluían una carta de la CCE (de estar de acuerdo con la viabilidad del proyecto), pertenece a otro caso. A saber: 2005-02-0571-JPU, el cual fue autorizado por la Junta.

Mediante la Resolución del 27 de septiembre de 2007, archivada en autos el 18 de octubre de 2007 se decretó un suspenso de 60 días improrrogables para que el proponente sometiera documentos de vista pública.

La parte proponente sometió los documentos requeridos y en la Resolución del 17 de octubre de 2007, archivada en autos el 2 de noviembre de 2007, la Junta dio visto bueno para vista pública y decretó suspenso.

En carta del 8 de noviembre de 2007, la parte proponente notificó la nueva dirección de los dueños de la propiedad.

En el expediente obra el siguiente planteamiento, con fecha del 29 de noviembre de 2007:

"La Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión del 5 de julio de 2007 [sic] dejó en suspenso la consulta [sic] en suspenso la consulta. [sic] Mas tarde, y en su reunión del 31 de agosto de 2007 [sic] dejó en suspenso la consulta [sic] en suspenso para que la parte proponente [sic] aclara la [sic] carta de CCE con fecha del 10 de agosto de 2007. Posteriormente, y en su reunión del 27 de septiembre de 2007, [sic] dejó en suspenso la consulta [sic] en suspenso para que se sometiera los documentos de vista [sic]



publica. Luego, y en su reunión del 17 de octubre de 2007, esta [sic] junta dio visto bueno para vista pública.”

Respecto a lo anterior, la Junta acordó tomar conocimiento, pero no emitir Resolución del Acuerdo.

La Junta consideró necesaria la celebración de una vista pública para conocer y considerar los planteamientos y prueba de la parte proponente, partes interesadas y público en general. La referida audiencia pública se celebró el 28 de enero de 2008, a las 10:00 a.m. en el Salón de la Legislatura Municipal del Municipio de Añasco, previa publicación del Aviso de Vista Pública en el Periódico El Vocero, edición del 24 de diciembre de 2007, a la página 24.

La parte proponente compareció representada legalmente por el Lcdo. Daniel Martínez Oquendo y Daniel R. Martínez Avilés. Además, compareció el Ing. Camilo Almeyda, la Lcda. Heidy Calero (a cargo del Estudio de Viabilidad Económica) y los ingenieros Wilma Yunes y Osvaldo Rivera (a cargo del Estudio Hidrológico-Hidráulico).

La parte opositora (Multi Plazas, Inc.) estuvo representada legalmente por la Lcda. Leonor Porrata Doria.

También comparecieron el Sr. Carlos Soto, en representación de la Compañía de Comercio y Exportación (CCE); el Ing. Mario Rodríguez, asesor del Alcalde de Añasco; Sr. Santos Alonso Cintrón, Vicepresidente Supermercado Mr. Special y el Sr. Jesús Mojica Quiñones del Supermercado Selectos de Añasco.

De inicio, la Lcda. Porrata Doria alegó que se trataba de la misma consulta número 94-28-0817-JPU y que ella no había sido notificada para este proceso.

La parte proponente ripostó que era una nueva consulta, dado que la consulta citada había perdido vigencia y que no sabían si a ella la iban a contratar como abogada para esta consulta y se notificó a su representado Multi Plazas, Inc.

Se declaró entonces con lugar la posición del proponente de que se trataba de una consulta nueva y del expediente surgía la adecuada notificación a Multi Plazas, Inc.

En la vista pública, la Lcda. Porrata Doria alegó también que el expediente completo de la consulta (entiéndase con documento ambiental y estudio de viabilidad económica) no había estado disponible previo a la vista pública.

Que sólo pudo fotocopiar la porción pequeña del expediente, sin los documentos arriba citados. Dichas fotocopias fueron gestionadas por la Sra. Maritza Sánchez, según mencionado por la Lcda. Porrata Doria. En la vista pública se mostró un recibo del viernes, 25 de enero de 2008, por el pago de \$52.50. El mismo no indica hora, ni se trajo copia del mismo, para entregar el día de la vista.

La Lcda. Porrata Doria alegó entonces, que se había afectado su derecho a contrainterrogar a los peritos de la parte proponente, por la Junta no haber tenido disponible el expediente completo previo a la vista pública y que la vista pública debía ser suspendida.

La Lcda. Porrata Doria insistió, sin dar fecha precisa, que hacía como dos semanas que había pedido el expediente y que el viernes, 25 de enero de 2008,



antes mencionado, le entregaron la porción pequeña del expediente, mostrada también en la vista pública.

Se le recordó a la Lcda. Porrata Doria el término de cinco (5) días laborables dispuesto por el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, para solicitar la suspensión de vista pública. Lo cual aparece señalado en el Aviso de Vista Pública que fue leído al inicio de los procedimientos. Se le indicó que la Junta ha tenido oportunidades en que ha trabajado con la celeridad que exige el momento, teniendo acuerdos listos sobre peticiones de suspensión y se comunican el día de la vista pública. Ello ante los argumentos de la Lcda. Porrata Doria sobre la presión de tiempo con la que hubiera tenido que actuar.

El Lcdo. Martínez Oquendo rebatió a la Lcda. Porrata Doria, diciendo que no había certeza alguna de que lo que se había mandado a buscar con la señora Sánchez. Que la señora Sánchez era la mejor testigo de la Lcda. Porrata Doria, a quien se había encargado el gestionar la copia del expediente y que debió traerla entonces a la vista pública como su mejor prueba y que pudiera ser contra interrogada por él. Ello, dado que la Lcda. Porrata Doria estaba hablando de cosas que no le constaban de propio y personal conocimiento.

A su vez, se opone a la presentación de una declaración jurada de la señora Sánchez, que anticipó la Lcda. Porrata Doria que sometería posteriormente. Que su oposición se basaba en que ello constituiría evidencia secreta, sometida post vista pública, sin oportunidad de contra interrogar. Ante estos fundamentos, resumió que no procedía el reclamo de suspensión de vista pública.

Luego de escuchar los planteamientos de cada una de las partes, se declaró con lugar la posición de la parte proponente y se continuó con la vista pública.

Ante esta determinación, la Lcda. Porrata Doria planteó el que se efectuara una continuación de vista pública, para poder contra interrogar a los peritos de la parte proponente, una vez ella gestionara la obtención de la totalidad de los documentos que componen el expediente de la consulta.

El Lcdo. Martínez Oquendo señaló que se opone a esta continuación de vista pública, dado que entiende que la Lcda. Porrata Doria renunció a su derecho a contra interrogar a testigos en sala, disponibles y ofrecidos para esos propósitos.

Lo relativo a continuación de vista no procede, dado que entendemos que la Lcda. Porrata Doria renunció a su derecho a contra interrogar a testigos en sala disponibles y ofrecidos para esos propósitos.

Así las cosas, la Lcda. Porrata Doria renunció a su representación, mediante Moción presentada el 26 de febrero de 2008. A su vez, la Junta en Resolución del 12 de marzo de 2008, notificada el 26 de marzo de 2008, aceptó la renuncia y dio suspenso de 15 días para que la parte opositora anunciara nueva representación legal de así interesarlo.

Del expediente del caso, no surge anuncio de nueva representación legal, ni documentos de la parte opositora reiterando la solicitud de continuación de vista pública. Incluso, de la investigación con la Administración de Documentos de nuestra agencia, surge que la gestión de procurar el expediente administrativo fue una de última hora, hecha vía telefónica por la señora Sánchez y se fotocopió sólo lo solicitado (expediente sin incluir el estudio de viabilidad y el documento ambiental). Ante ello,



entendemos que no procede la celebración de una continuación de vista pública.

La parte proponente durante la vista pública discutió: todas las disposiciones legales y reglamentarias y temas exigidos en el Aviso de Vista Pública; el Estudio de Viabilidad Económica preparado; el Estudio Hidrológico e Hidráulico preparado (Estudio H/H).

Se marcaron como Exhibit 1 (la Affidávit que acredita la publicación del Aviso de Vista Pública; Exhibit 2 (la carta de visto bueno de la Junta de Calidad Ambiental al documento ambiental; Exhibit 3 (parámetros requeridos y propuestos del C-2).

La Lcda. Porrata Doria objetó: que no se había justificado a cabalidad el cambio de zonificación en el Memorial Explicativo (a discutirse más adelante); que se segmentó el estudio de viabilidad económica, en lugar de armonizarlo con el Plan Regional del Oeste.

El representante de la CCE, señaló que luego de escuchar los detalles en la vista, se debía reevaluar el visto bueno de la CCE de la carta del 22 de agosto de 2007. Ante ello, la Lcda. Porrata Doria indicó que se reservaba el derecho a citar a los funcionarios de la CCE. El Lcdo. Martínez Oquendo le ripostó que ella carecía de facultad para ello. Se resolvió que la CCE debía, en los próximos 15 días post vista, someter a la Junta comentarios revisados si alguno, con copia al licenciado Martínez Oquendo y Lcda. Porrata Doria.

La CCE en carta a la Junta del 8 de febrero de 2008, señaló que no había razón alguna para enmendar su carta del 22 de agosto de 2007. Véase determinación de hecho 7.

Vale anotar que se concedió término de 15 días post vista pública para intercambio de Memorandos de Derecho entre los licenciados arriba citados, respecto al estudio de viabilidad económica (a vencer el 12 de febrero de 2008). Sólo la parte proponente sometió el 3 de abril de 2008, documento post vista pública titulado: "Escrito sobre Proyecto de Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho", notificado a Multi Plazas, Inc. En el mismo incluyó un desglose de los cómputos para calcular los espacios de estacionamiento, según se le solicitó.

El representante del Supermercado Mr. Special, antes citado, formuló preguntas respecto al estudio de viabilidad económica; señaló que no se hizo Estudio H/H, ni de tráfico, ni de la infraestructura de acueductos y alcantarillados.

El representante de Supermercados Selectos, antes citado, objeta el proyecto, por las razones expuestas por la Lcda. Porrata Doria y el representante de Mr. Special.

El representante del Municipio de Añasco, antes citado, señaló estar a favor del proyecto por el impacto económico favorable al Municipio y que está en construcción una ampliación al sistema de distribución de alcantarillados.

La parte proponente reaccionó indicando que: se cumplió con todos los requisitos reglamentarios para un cambio de zonificación mediante consulta de ubicación; se hizo un Estudio H/H (el cual se discutió en la vista pública y que mejora el curso de la escorrentía); se hizo un estudio de tráfico a evaluarse por la Autoridad de Carreteras y Transportación; se hizo un detallado estudio de viabilidad económica (con detalles discutidos en la vista pública por la Lcda. Calero) que demostró la viabilidad financiera y de mercado, utilizando los números oficiales de la Junta y que existe la infraestructura para servir el



proyecto. Sobre los comentarios de las agencias pertinentes nos referiremos más adelante.

Finalmente la parte proponente, por conducto del Lcdo. Martínez Oquendo presentó Moción Informativa y Solicitud el 21 de agosto de 2008. En la misma se solicita que toda vez que la Junta le dio término a la parte opositora para que anunciara su nueva representación legal y transcurrido el mismo no se anunció la misma, la Junta emita su Resolución con relación a la consulta de autos.

Entendemos que en la vista pública la parte proponente contestó satisfactoriamente las inquietudes presentadas.

Del expediente del caso, así como de la prueba documental y testifical aportadas formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. La consulta de autos propone la ubicación de un proyecto comercial de 148,597 pies cuadrados (13,805.1130 metros cuadrados), en cinco (5) edificios independientes. Para servir el proyecto se proveerán un total de 1,187 espacios de estacionamiento. Los usos a establecerse están divididos de la siguiente manera:

EDIFICIO/LOCAL/PARGELA	AREA	USO PROPUESTO
1 & 6 A	131,597 pc	Comercio al Detal
2 B	3,000 pc	"Fast Food" o Servicios
3 C	8,000 pc	Comercio al Detal
4 D	3,000 pc	"Fast Food" o Servicios
5 E	3,000 pc	"Fast Food" o Servicios
TOTAL	148,597 pc	

2. También se propuso una enmienda al Mapa de Zonificación de Añasco para la rezonificación de los terrenos objeto de la consulta de un Distrito Residencial Cero (R-0) a un Distrito Comercial Central Intermedio (C-2).

Bajo el Reglamento de Planificación Núm. 4 vigente, el R-0 (cambió a UR - Terrenos Urbanizables) y el C-2 (cambió a C-I-Comercial Intermedio).

3. El predio objeto de consulta y propuesta de rezonificación tiene una cabida de 27.3085 cuerdas y radica al sur de la Carretera Estatal Número 2, intersección con la Carretera Estatal Número 402, en el Barrio Caracol del Municipio de Añasco. El mismo, según el Formulario JP-31A (Consulta de Ubicación), más así publicado en el Aviso de Vista Pública, está delimitado: por el Norte y por el Oeste, con terrenos propiedad de la Autoridad de Carreteras; por el Sur, con terrenos propiedad de la Sra. Dora Ramírez de Arellano; y por el Este, con terrenos propiedad de la Sucesión Arrarás y de la Sra. Dora Ramírez de Arellano.

4. El Municipio de Añasco tiene aprobada la Fase III de su Plan Territorial (PT). Los terrenos ubican dentro del área de expansión urbana. Bajo el propuesto PT se clasifican los terrenos como Suelo Urbano. Aún no están aprobados los Planos de Calificación, aunque ya comenzó la evaluación de esa Fase IV.

5. El acceso vehicular al proyecto propuesto, será a través de la Carretera Estatal Núm. 402. Una parcela (F), parte de la finca que nos ocupa, está designada para futura expropiación por la Autoridad de Carreteras y



Transportación, según se desprende del Plano de Vista Pública. Ello, para futuras mejoras para la intersección de la PR-2 y PR-402, discutido en la vista pública.

6. El sector cuenta con la infraestructura necesaria, según los comentarios especializados de las agencias pertinentes, salvo requerir: comentarios finales de la Autoridad de Carreteras y Transportación; una evaluación de campo de la Autoridad de Energía Eléctrica y comentarios finales del Área de Operaciones de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, sobre alcantarillado.

Estos trámites pueden hacerse ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), en caso de que la Junta apruebe la consulta, todo lo cual discutiremos más adelante.

7. Para este proyecto se preparó un Estudio de Viabilidad Económica, por la Lcda. Heidi Calero, economista, con fecha del 9 de mayo de 2007, conforme al expediente administrativo.

En dicho Estudio se demostró que están presentes los fundamentos socioeconómicos que apoyan el establecimiento de "Añasco Plaza". Citamos de la página 14 del mismo: "El proyecto propuesto servirá la población de la región compuesta por Añasco, Aguada, Moca, San Sebastián y Rincón. Tanto la región como Añasco reflejan un crecimiento poblacional que sobrepasa el ritmo de crecimiento de Puerto Rico. El crecimiento poblacional resultará en aumentos en la demanda por bienes y servicios. El ingreso per cápita y familiar de la región y Añasco han crecido a un ritmo mayor que el de Puerto Rico. La tasa de crecimiento del ingreso per cápita y familiar apuntan a un fortalecimiento y aumento en el poder adquisitivo de los habitantes de la región. El mercado de unidades de vivienda en la región muestra signos de fortalecimiento con un crecimiento general en el valor de viviendas para la región. Las cifras de empleo muestran crecimiento en Añasco y reducción en la tasa de desempleo. Las estadísticas de empleo indican que Añasco se vería favorecido por el establecimiento de nueva actividad económica capaz de generar nuevos empleos.

Por otro lado, el comercio al detal ha mostrado crecimiento en la región y en Añasco. Las estadísticas del comercio al detal demuestran un patrón de crecimiento, lo que apoya la construcción de Añasco Plaza".

Así también, demostró la viabilidad de mercado y citamos de la página 29:

"El exceso de demanda sobre la oferta que experimentará la región para el 2009 arroja una viabilidad de mercado positiva para Añasco Plaza. En términos agregados, el centro comercial Añasco Plaza propuesto ofrecerá una oferta agregada de \$34,030,239 que al compararse con una demanda de \$307,845,238, demuestra que, aún después de la entrada de este centro comercial, queda un exceso de demanda sobre oferta de \$273,814,999."

En la vista pública habida, la Lcda. Calero discutió que en el sector existe la suficiente demanda insatisfecha como para justificar el proyecto. Ésta explicó cómo el proyecto objeto de consulta cumple con las disposiciones de la Sección 4.02 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación (en adelante, Reglamento Adjudicativo). De igual forma, concluyó que la Compañía de Comercio y Exportación, aunque utilizando mecanismos de análisis e información distintos, llegó a la misma conclusión.

En la Relación del Caso; discutimos que en la vista pública el representante de la Compañía de Comercio y Exportación, solicitó un término

para consultar sobre si la posición de la Compañía de Comercio y Exportación que obraba en autos, un documento fechado al 22 de agosto de 2007, seguía siendo la posición de la Compañía.

Dicha Compañía en carta del 8 de febrero de 2008, citada en la Relación del Caso, se reafirmó en su determinación inicial favorable. Sobre el texto de los comentarios de la Compañía de Comercio y Exportación nos expresaremos a continuación.

La Compañía de Comercio y Exportación (CCE), en carta del 8 de febrero de 2008, reiteró su posición oficial de no objetar la consulta, expresada en la carta del 22 de agosto de 2007. La carta del 8 de febrero de 2008 deber ser notificada al proponente y a Multi Plazas, Inc., según discutido en la Relación del Caso.

En la carta citada del 2007, la CCE señaló que:

“El estudio de viabilidad que la parte proponente sometiera como parte de los requisitos establecidos para la consideración de este tipo de propuesta, es parte de la documentación recibida. La CCE concentra la evaluación a este tipo de proyecto en la información contenida en el citado estudio. Al examinar dicho escrito encontramos que en éste se cuantifica la demanda y oferta con datos procedentes de fuentes diferentes. Este proceder tiene el efecto de que la demanda sea mayor que la oferta desde los años base de los datos (2002-oferta) (2006-demanda). El exceso de demanda es la condición primaria para determinar que la competencia del nuevo proyecto entre los comercios existentes sería ninguna.

La situación descrita apunta a que el estudio sometido no atiende el objetivo principal del análisis que requiere la CCE para hacer una recomendación que contribuya a la permanencia de los negocios existentes.

Al computar la oferta y demanda por bienes de consumo con los datos provenientes de la trayectoria del sector comercial que opera en el área de mercado, se tiene un exceso de demanda que propicia se construyan unos 520,650 pies cuadrados durante el 2009. En el área de mercado están autorizados y en proceso por la JP unos 360,750 pies cuadrados. En consecuencia, existirán para dicho año unos 159,900 pies cuadrados para nuevos proyectos. La CCE, por tanto, no objeta el desarrollo según propuesto.”

En carta del 10 de agosto de 2007, la CCE, aclaró que la recomendación de pies cuadrados se refiere a espacio destinado a bienes de consumo, no a servicio y que no tienen objeción a que el proponente diga que 13,632 pies cuadrados es para negocios de servicios. El proponente en respuesta, por petición de la Junta en Resolución del 31 de agosto de 2007, señaló que la CCE está de acuerdo con ellos.

Tiene el valor la posición de la Compañía de Comercio y Exportación de que habiendo hecho un análisis separado del proyecto, llegó a las mismas conclusiones.

8. En marzo de 2007 se preparó un Estudio H/H, según fotocopia de la cubierta que está en la Evaluación Ambiental (EA) preparada. En la vista pública testificaron los ingenieros que prepararon el Estudio H/H y señalaron que la quebrada existente ya ha sido perturbada, se preparará un canal y que se eliminarán los problemas de erosión y sedimentación. En la determinación de hecho 9, abundaremos sobre dicho testimonio.



9. Las siguientes agencias emitieron sus comentarios con respecto al proyecto propuesto:

a. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), en carta fechada al 17 de agosto de 2007, indicó que no tiene objeción a que la Junta apruebe esta consulta de ubicación.

No obstante, indica que se debe solicitar una evaluación de campo.

Las recomendaciones tienen un año de vigencia.

De los comentarios de la AEE, se concluye que se podrá proveer la infraestructura eléctrica.

La actualización y evaluación requerida, puede solicitarse en la etapa ante la ARPE.

b. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), en carta fechada al 26 de noviembre de 2007, determinó que el sector interesado en desarrollar tiene la infraestructura necesaria para satisfacer la demanda del proyecto, por lo que no se opone al desarrollo del mismo. Que el desarrollador deberá realizar las mejoras que el Área de Operaciones, estime necesarias.

La conexión al sistema de alcantarillado sanitario, está condicionada a que se finalice y esté en operación el sistema de alcantarillado sanitario en la PR-2 y se mejore el alcantarillado sanitario de la Urbanización Marías. En adición, que se evalúe el proyecto por el Área de Operaciones de la Región, para determinar la capacidad de conexión y las mejoras necesarias.

Previamente discutimos que el representante del Municipio de Añasco, señaló durante la vista pública que estaba en construcción una ampliación al sistema de distribución de alcantarillado.

Entendemos que no hay problema con los sistemas de acueductos y alcantarillados, dado que la agencia especializada pertinente, determinó que el sector interesado tiene la infraestructura necesaria, según citado al inicio del inciso.

Quedaría entonces que el Área de Operaciones evalúe lo relativo al alcantarillado. Lo cual puede hacerse en la ARPE.

c. La Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT), en carta fechada al 20 de diciembre de 2007, señaló que el proyecto está afectado por el proyecto de carretera AC-200237 de esa Autoridad. Añade que incluyen copia de la carta del 14 de diciembre de 2007, dirigida al Ing. Enrique Blanes Palmer (la misma no está en el expediente administrativo), en la que se informan comentarios, recomendaciones y requisitos a cumplirse para completar la evaluación. La carta tiene un año de vigencia.

La parte proponente señaló en la vista pública, que para el proyecto se preparó un estudio de tránsito (obra una copia del estudio preparado en abril de 2004 en el documento ambiental), el cual está radicado en la ACT y por acuerdo con el personal de esa agencia se dejó libre de construcción toda el área necesaria para la futura intersección de las Carreteras PR Núm. 2 y PR Núm. 402.

En esta etapa no hay objeción de la ACT respecto a la infraestructura de carreteras, pero se deben obtener en la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), los comentarios finales de la ACT, en caso de que la Junta apruebe la consulta.

d. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), en carta fechada al 2 de mayo de 2008, emitió un comentario de “endoso”, sujeto al cumplimiento estricto de los puntos que a continuación mencionáramos.

De inicio, indicó que este proyecto ya tiene cumplimiento con la Ley Núm. 416, supra, “endoso” del DRNA del 24 de junio de 2005, un Estudio H/H aprobado el 19 de septiembre de 2003 y la aprobación del Cuerpo de Ingenieros (CE), con fecha del 20 de septiembre de 2005.

Añade que según el proyecto propuesto se pretende manejar la Quebrada Abad y que en ese caso aplica, entre otras, según citadas por el DRNA, la Ley Núm. 49 de 4 de enero de 2003, según enmendada por la Ley Núm. 55 de 2004 y la Ley Núm. 83 de 2006. La Sección 2 de la Ley Núm. 55, supra, dispone y citamos:

Política Pública para Obras de Control de Inundaciones Privadas:

“Cualquier proyecto de urbanización, permiso de construcción o de uso o cualquier lotificación en terrenos colindantes con o por el cual discurre un río, quebrada, laguna o cualquier cuerpo de agua se dedicará a uso público, en interés general de la conservación del cuerpo de agua, mediante inscripción en el Registro de Propiedad, una faja de terreno a nombre del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales con un ancho mínimo de cinco metros lineales a ambos lados del cauce natural del río, arroyo o quebrada o del lecho de la laguna o lago. Cuando se trate [sic] una quebrada o arroyo, la faja deberá ser [sic] cedida al Municipio con jurisdicción. En ninguno de los casos anteriores se entenderá que se pueda afectar derechos adquiridos. Cualquier obra de control de inundaciones o canalización de ríos o quebradas requerirá la autorización de las agencias pertinentes, incluyendo el endoso favorable del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Cualquier obra que afecte dicha faja deberá ser debidamente autorizada por el Departamento, según las leyes y reglamentos aplicables y deberá ser conforme con el propósito de la servidumbre.”

Asimismo, la Sección 1 de la Ley 83, supra, reza, en lo pertinente:

“[...] Para propósito de esta Ley, se define el término “limpieza” como la remoción de materiales exógenos del cuerpo de agua que no son producto de procesos geológicos y que obstruyen en libre fluir de las aguas. El término “conservación” se define como obras en los cauces de los ríos dirigidos a restaurar las riberas que están, erosionadas o a reducir o eliminar el proceso de erosión[...].”

“La Ley 55, supra, en su Artículo 2 - Política Pública para Obras de Control de Inundaciones Privadas permite obras para manejar quebradas con la autorización de las agencias concernidas. No obstante, como política pública, sólo permitimos manejo de cuerpos de agua previamente impactados o manejados y/o intermitentes (no perennes) y sólo dentro de parámetros que impliquen una mitigación del impacto ambiental asociado que cubra y mejore la situación actual.”

Añade que:

“En este caso el DRNA no aceptará una mitigación inferior del 3:1 del área total del cuerpo de agua. Asimismo, el cuerpo de agua deberá redirigirse y recrearse, en otro lugar apropiado del predio, reforestar sus cauces y reconectarlo en el mismo punto donde



desembocaba antes de la modificación, de modo que no se afecten terceros en cumplimiento con la Ley de Aguas. Dicho nuevo cuerpo de agua estará claramente identificado en el plano esquemático junto a la faja de cinco metros medidos desde su cauce, incluyendo la topografía de la finca con un sobrepuesto del proyecto. El diseño del nuevo cauce incluirá elementos paisajistas, pero el enfoque fundamental de su diseño se enfocará en recrear y mejorar el estado del cuerpo de agua anterior, no sólo en cuanto a la biota asociada, sino en cuanto a la calidad y cantidad del flujo.”

Finalmente, se indica que se deberá cumplir con: el Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación); Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sec. 14 (Manejo de Aguas Pluviales); obtener de la Junta de Calidad Ambiental, el Permiso para el Control de Erosión y Sedimentación y obtener un Permiso de Actividad Incidental a una Obra Autorizada por la Administración de Reglamentos y Permisos, según lo dispuesto en el Artículo 5 del Reglamento Núm. 6916 de diciembre de 2004, (Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre).

El DRNA, en carta del 1ro. de octubre de 2007, había hecho determinadas recomendaciones luego de la visita de campo, para evaluar el caso tomando como base la Ley Núm. 49, supra y la Ley Núm. 55, supra, que fueron tomadas en cuenta por la parte proponente y de ahí el “endoso” en la carta citada del 2 de mayo de 2008.

Vale anotar que prestaron testimonio en la vista dos ingenieros de la firma Osvaldo Rivera y Asociados, quienes prepararon un estudio hidrológico-hidráulico para el proyecto. Éstos concluyeron mediante estudios científicos que el área del canal propuesto para servir al proyecto es tres veces mayor que el área natural de la quebrada existente, lo que permite mayor área de restauración. Por otro lado, concluyeron que la charca de retención propuesta es adecuada, dado que las descargas propuestas del desarrollo no exceden las descargas existentes de la parcela.

e. El Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), en carta del 17 de septiembre de 2007, requirió la presentación de documentación adicional para que el Programa de Patrimonio Histórico Edificado lleve a cabo una evaluación.

En carta fechada al 17 de octubre de 2007, indicó que evaluó el estudio arqueológico Fase IA-IB, realizado por el Arqueólogo Aramis Font Negrón. En virtud de ello, autoriza a intervenir el terreno con el proyecto. Añade que, el proponente deberá gestionar un “endoso” del Programa de Patrimonio Histórico Edificado. La autorización señalada tiene vigencia de un año.

En carta del 13 de noviembre de 2007, señala que el proponente deberá presentar una solicitud de servicios arqueológicos, para efectos de “endoso” por parte de esa institución. Más gestionar el permiso de la Oficina de Zonas y Monumentos.

No obstante, podrían completarse dichos trámites en la etapa operacional, así como la actualización de la autorización, ante la ARPE.

f. La Junta de Calidad Ambiental (JCA), en carta del 24 de enero de 2008, indicó haber evaluado la EA (Enmienda DN94-1688CC), sometida (por la Compañía de Comercio y Exportación en carta del 8 de agosto de 2007, más la información que adjuntaron, mediante la carta del 15 de noviembre de 2007) y entiende que al presentar la misma se cumplió con la Ley Sobre Política Pública



Ambiental (Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada). Además, hizo una serie de recomendaciones con las que deberá cumplir la parte proponente, entre las que incluye y citamos:

“Para las actividades de relocalización de la Quebrada Abad que incluirán la construcción de un nuevo canal existente e impactar otras áreas de humedales deberán cumplir con lo siguiente:

- a. Requisitos de Permiso del Cuerpo de Ingenieros de E.U.
- b. Seguir las recomendaciones indicadas en el estudio hidrológico-hidráulico realizado.
- c. Cumplir con los requisitos del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y del Servicio de Pesca y Vida Silvestre.”

“En relación a la charca de retención propuesta que tendrá un tubo de descarga en el fondo que dirigirá las aguas hacia la Quebrada Abad deberán consultar con la Agencia Federal de Protección Ambiental (EPA) para determinar [sic] si dicha descarga requiere un permiso NPDES.”

Debe cumplirse con solicitar comentarios al Cuerpo de Ingenieros y al Servicio de Pesca y Vida Silvestre, lo cual podrá hacerse ante la ARPE, en caso de que la Junta apruebe la consulta.

g. El Departamento de Agricultura (DA), en carta del 9 de abril de 2008, objetó la consulta y citamos:

“La finca objeto de consulta se encuentra en pastos nativos y árboles. La misma permanece inalterada, posee amplia cabida, topografía llana, suelos de alta productividad agrícola y mecanizables. Esta finca colinda con dos carreteras [sic] similares a los propuestos en el caso que nos ocupa. La finca solicitada ubica en un distrito zonificado R-0, el cual tiene como uno de sus propósitos preservar terrenos de alta productividad agrícola. Por consiguiente, la aprobación de la propuesta redundará en la fragmentación y eventual pérdida de una unidad de alto potencial agropecuario. Considerando lo antes expuesto, este Departamento se opone al proyecto comercial propuesto.”

Unido a la objeción fundamentada del DA, señalada, examinamos una foto aérea que obra en el Estudio de Viabilidad Económica preparado al 9 de mayo de 2007. En dicho Estudio la misma se incluye como Apéndice I (Foto y Mapa de Localización).

Esa foto presenta unos amplios terrenos, inalterados, propios para actividad agrícola, delimitados con carreteras, por el Norte, con la PR-2 y por el Oeste, con la PR-402, por el Este con terrenos que están preparados para uso agrícola (desyerbados y segmentados) y por el Sur, con terrenos igualmente inalterados.

No obstante lo anterior los terrenos cambiaron a UR (Terrenos Urbanizables), a tenor con el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, vigente, los cuales serían propios para encaminar la expansión o crecimiento urbano.

h. La Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS), en carta fechada al 8 de noviembre de 2007, hace las recomendaciones para promover la reducción de los residuos sólidos y el reciclaje de materiales.

Las recomendaciones tienen vigencia de dos años, a partir de la fecha de la carta.



La parte proponente durante la vista pública se comprometió a cumplir con dichas recomendaciones.

10. La disposición de los desperdicios sólidos estará a cargo de la empresa privada durante la construcción y operación de este desarrollo.

11. El costo o inversión estimada del proyecto propuesto es de \$15.5 millones, a financiarse convencionalmente. Se generarán 139 empleos directos y 58 empleos indirectos, durante la construcción. Durante la operación del proyecto, se generarán 583 empleos directos y 137 empleos indirectos.

12. El Municipio de Añasco, mediante carta del 13 de abril de 2007, indicó que: "endosa favorablemente el proyecto". Ello condicionado a que se cumpla con la reglamentación aplicable y que el Municipio sea consultado con relación a la infraestructura.

Previamente se discutió que el representante del Municipio en la vista pública, favoreció el proyecto por su impacto económico y señaló que estaba en construcción una ampliación al sistema de distribución de alcantarillado.

13. El predio objeto de consulta no es inundable (Zona X), conforme a la Hoja FIRM - 72000C0520H de los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundaciones. Se trata de la Zona X, no sombreada (fuera de la inundación de 0.2% de probabilidad de ocurrir en un año).

A la luz de las Determinaciones de Hechos aquí expuestas, formulamos las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. La Junta es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral de Puerto Rico y determinar el uso de los terrenos en Puerto Rico. Artículos 4 y 11, Inciso 14 de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

2. El Municipio de Añasco aún no tiene su PT aprobado, ni mucho menos le han transferido jerarquías con base en la ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, por lo que es la Junta quien tiene jurisdicción para examinar el proyecto como consulta de ubicación, según el *Reglamento de Calificación de Puerto Rico* (Reglamento de Planificación Núm. 4), vigente al 28 de junio de 2008.

3. El Reglamento de Planificación Núm. 4, dispone en su Sección 2.00 (Definiciones) que:

"Las palabras, frases o términos que se utilicen en este Reglamento que estén definidos en el *Glosario de Términos de Reglamentos de Planificación*, tendrán el significativo [sic] que se señala en dicho Glosario.

A su vez, dicho Glosario vigente desde el 28 de junio de 2008, establece en la Subsección 2.01 C, Inciso 100, la definición de Consulta de Ubicación que lee, en lo pertinente a este caso, en el Subinciso a:

"Consulta de Ubicación - Es el procedimiento ante la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre:



- a. propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta de Planificación”.

El Distrito R-0 (Residencial Cero), zonificación que ostentaba el terreno objeto de consulta, cambió a UR (Terrenos Urbanizables), conforme a la Subsección 1.12 (Cláusula de Transición) del Reglamento de Planificación Núm. 4. A su vez, el propuesto distrito C-2 (Comercial Central Intermedio), cambió a C-1 (Comercial Intermedio).

La Subsección 10.02 (Usos en Distritos UR), Inciso 2, del Reglamento de Planificación Núm. 4, establece que:

“2. En municipios que al momento de aprobarse este Reglamento no cuenten con un Plan Territorial, las propuestas en este distrito se considerarán mediante consulta de ubicación.”

Según la determinación de hecho número 4, el Municipio de Añasco no cuenta con un PT, por lo que a la consulta de ubicación bajo consideración le es de aplicación dicho Inciso.

La Subsección 4.05 (Tamaño de las Propiedades), de dicho Reglamento, establece que se podrán someter cambios de calificación de acuerdo al tamaño máximo de la propiedad. Para el C-1 es 2,000 metros cuadrados. Añade que:

“Cualquier desarrollo que por su naturaleza constituya un cambio de calificación, será considerado por la Junta de Planificación mediante el mecanismo de consulta de ubicación.”

El caso que nos ocupa, con una cabida de 27,3085 cuerdas, excede el tamaño máximo citado y para el cambio de calificación a C-1, debe considerarse por la Junta a través del mecanismo de consulta de ubicación (según definida en el Glosario).

4. La Subsección 10.01 (Propósito del Distrito UR) del Reglamento de Planificación Núm. 4, establece que:

“Este distrito se establece para facilitar el control de la expansión o crecimiento urbano; optimizar la utilidad de la infraestructura e identificar terrenos clasificados como Suelo Urbanizable.”

La Subsección 10.02 entre los Usos en Distritos UR, incluye una vivienda por finca principal. Por lo que, según discutido antes, la propuesta de uso comercial incluyendo un cambio de calificación, debe examinarse como consulta de ubicación.

La Subsección 16.01 (Propósito del Distrito C-1), lee:

“Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales, así como para clasificar áreas comerciales existentes de carácter central.”

Ello es conforme con la propuesta que nos ocupa, para uso comercial. Sobre la viabilidad económica de la misma, se discutirá más adelante.



La Subsección 16.02 (Usos en Distritos C-I), dispone en el Inciso 1:

“1. Usos permitidos en el Distrito C-L.”

De otra parte, la Subsección 15.02 (Usos en Distritos C-L), lee en los Incisos 2 y 6:

“2. Comercio al detal, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento.”

“6. Servicios, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento. Las oficinas serán de bajo volumen de clientela.”

El proyecto que nos ocupa, se trata de comercio al detal y servicios, por lo que cumple con las disposiciones citadas.

Podría en este caso, la Junta conceder el cambio a C-I, que admite el uso que nos ocupa.

La Subsección 4.05, del Reglamento de Planificación Núm. 4, citada, dispone para el C-I, 2,000 metros cuadrados, como el tamaño máximo de la propiedad, para someter cambios de calificación. Añade que dicho cambio de calificación, será considerado por la Junta mediante el mecanismo de consulta de ubicación.

Por lo que, el caso que nos ocupa, cuya cabida excede el tamaño máximo citado, se consideraría por la Junta a través del mecanismo de consulta de ubicación.

Respecto al estacionamiento, debe cumplirse con la Subsección 52.03 (Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos), Inciso 1, a saber:

1. Comercio para venta al detal o donde se han de prestar servicios, un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a tales fines y un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a almacenaje. De no indicarse el área de almacenaje, ésta se estimará equivalente a una tercera (1/3) parte del área total del comercio o servicio. Se proveerá un espacio de estacionamiento adicional por cada tres (3) empleados o parte de éstos.

El Inciso 15, lee:

“15. Restaurantes, cafeterías, barras - Un (1) espacio por cada cinco (5) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público y un (1) espacio por cada tres (3) empleados o parte de éstos. En caso de prestarse servicios a los vehículos (servi-carro) en combinación con servicios de mesas o barras, el área de estacionamiento para servir a los vehículos estará aparte y será además del espacio dedicado al servicio en los carros.”

La Subsección 52.04 (Espacios para Carga y Descarga), del Reglamento de Planificación Núm. 4, dispone:



"Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos, hotel u hospital, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma para edificios menores de nueve mil (9,000) metros cuadrados, para edificios entre nueve mil uno (9,001) metros cuadrados y veinte mil (20,000) metros cuadrados el requerimiento será a base de un (1) espacio por cada dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados de área bruta y para edificios mayores de veinte mil (20,001) será a base de 8 espacios por los primeros veinte mil (20,000) metros cuadrados y un espacio adicional por cada cinco mil (5,000) metros cuadrados o fracción. Para los edificios de oficinas se requerirá un espacio de carga y descarga por cada cinco mil (5,000) metros cuadrados o fracción."

El caso bajo análisis, propone comercio para venta al detal y "fast food" o servicios y el área de almacenaje es 1/3 parte del área total del comercio o servicio. Se proveerán 1,187 espacios para estacionamiento.

La parte proponente calculó el estacionamiento comercial a base de 2/3 partes para ventas y 1/3 parte para almacén para los solares A y C (unidos por un pasillo, dedicados a comercio al detal). Para los restaurantes de comidas ligeras a base de 1,500 pies cuadrados (139.3546 metros cuadrados) para comedor y un espacio por cada tres empleados (12 empleados). A base de ello, se proveen 1,187 espacios de estacionamiento que exceden por 31 espacios los 1,156 espacios requeridos. Para carga y descarga deberán proveerse 6 espacios. Los mismos deberán reflejarse en el Plano a presentarse ante la ARPE.

5. La Subsección 4.08 del anterior Reglamento de Planificación Núm. 4, vigente al momento de celebrar la vista pública de la consulta de referencia, requiere en las propuestas de rezonificación, celebración de vista pública y aviso público de la misma en un periódico de circulación general, con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista.

En la consulta que nos ocupa, se celebró vista pública y se publicó un aviso en el periódico con no menos de 15 días de anticipación, según discutido previamente, en cumplimiento con la anterior Subsección 4.08 del Reglamento de Zonificación.

La Subsección 4.09 del anterior Reglamento de Zonificación, vigente al momento de presentar la consulta, requiere presentar una consulta y determinados documentos, para los cambios de zonificación mediante consulta de ubicación, tal cual es el caso que nos ocupa.

En esta consulta se cumplió con los requisitos exigidos por la Junta, conforme al proceso habido de presentar una consulta, vista pública celebrada y los documentos requeridos que obran en el expediente. Ello en cumplimiento con la anterior Subsección 4.09 del Reglamento de Zonificación.

Todo lo anterior, para cumplir con el interés del cambio de calificación del Distrito UR a un Distrito C-I.

6. La Subsección 4.02 (Consultas para Facilidades Comerciales), del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, del 28 de junio de 2008, dispone las categorías de proyectos comerciales, incluyendo la Sub-regional que son aquellos con un área neta de ventas que

fluctúa entre 100,000 y 249,999 pies cuadrados, tal cual es el caso que nos ocupa (véase determinación de hecho número 1).

A su vez, requiere describir el proyecto; establecer cómo armoniza la propuesta con el Plan de Usos de Terrenos, hasta donde éste haya sido estudiado o adoptado; establecer cómo se beneficia la ciudadanía y el pueblo de Puerto Rico; un estudio de viabilidad y enmarcar el proyecto en el contexto de la actividad comercial existente y aprobada en el área de mercado, según establecida por el proponente, más la capacidad de la infraestructura existente o propuesta.

En la determinación de hecho número 7, discutimos lo relativo al Estudio de Viabilidad preparado por la parte proponente. En la determinación de hecho 7, recogimos en detalle el visto bueno ofrecido por la CCE a dicho Estudio de Viabilidad.

Ese Estudio de Viabilidad describió el proyecto y analizó la propuesta a base de la población que servirá, el crecimiento poblacional, el ingreso per cápita, el desempleo existente, la actividad comercial existente y aprobada, el comercio al detal, el exceso de demanda respecto a la oferta (produciéndose una demanda insatisfecha). Todo lo anterior, justificaba la viabilidad del proyecto.

Según la determinación de hecho número 4, el Municipio de Añasco no cuenta con un PT, por lo que debemos recurrir al documento de "Objetivos y Políticas Públicas del Plan de usos de Terrenos de Puerto Rico" (en adelante PUTPR), vigente al 31 de octubre de 1995.

Este proyecto cumple con la siguiente Meta General sobre los Usos de Terrenos del PUTPR, a saber:

"propiciar comunidades, pueblos y ciudades densas, compactas y atractivas que permitan el uso de los terrenos dentro de los perímetros urbanos, logrando una mayor eficiencia en la instalación y operación de los servicios y facilidades públicas. Se establece como objetivo específico el de intensificar el uso de los terrenos en las áreas urbanas".

7. La Subsección 57.03 del Reglamento de Planificación Núm. 4, dispone los Criterios Generales de Evaluación, para los Proyectos que Requieren Consulta de Ubicación, a discutirse a continuación:

1. El proyecto deberá estar conforme con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, el Plan Territorial o con el documento *Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico*.

En la conclusión de derecho número 6, discutimos que en el proyecto que nos ocupa, debemos recurrir al PUTPR. A su vez, discutimos que el proyecto cumple con la Meta General de guiar el desarrollo de los terrenos hacia los lugares que cuenten con la infraestructura y los designados para desarrollo dentro de los instrumentos de planificación.

2. Que exista o se pueda proveer la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.

Conforme discutido en la determinación de hecho número 9, con los comentarios allí detallados de la AAA, AEE y ACT, el sector

cuenta con la infraestructura necesaria. En la etapa posterior, deberán obtenerse en la ARPE, los comentarios finales de la ACT y las evaluaciones requeridas por la AAA y la AEE.

3. La viabilidad, adecuación y conveniencia del uso propuesto.

Este proyecto es viable desde el punto de vista económico, según discutido en detalle durante la vista pública y en la determinación de hecho número 7 (respecto al Estudio de Viabilidad Económica y el visto bueno de la CCE).

4. La cabida del predio deberá exceder el máximo permitido para un cambio de calificación directo.

Según la Subsección 4.05 del Reglamento de Planificación Núm. 4, el predio que nos ocupa excede el máximo permitido para un cambio de zonificación directo, para el Distrito C-1 propuesto (véase conclusión de derecho número 3).

5. Cómo se atienden las necesidades de la comunidad donde ubica el proyecto propuesto y cómo el mismo responde al interés público.

Con las mejoras y aportaciones que ha de hacer la parte proponente como parte del proyecto, para atender los requerimientos de las agencias de infraestructura, se mejoran las condiciones del sector, lo que responde al interés público.

8. La Subsección 58.04 del Reglamento de Planificación Núm. 4, establece lo relativo a Proyectos de Desarrollos Comerciales o Mixtos que Incluyan Comercios y Viviendas. Ello según los siguientes criterios:

1. Los terrenos deberán estar clasificados urbanos.

En la determinación de hecho 9g, discutimos en detalle, los terrenos cambiaron a UR (Terrenos Urbanizables), a tenor con el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, vigente, los cuales serían propios para encaminar la expansión o crecimiento urbano.

2. La estructura ubicará en un solar con tamaño suficiente para proveer el estacionamiento requerido.

El proyecto que nos ocupa, cumple con los requisitos reglamentarios para espacios de estacionamiento.

3. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo, de manera que cada estructura ubique en un solar independiente con accesos y estacionamiento independientes.

En este proyecto cada edificio ubicará en un solar independiente con accesos y estacionamientos independientes, según se refleja en el Plan Conceptual, presentado en la Vista Pública.

4. Cuando se combinen usos comerciales y residenciales en una sola estructura, los accesos al estacionamiento y las aceras serán separados e independientes para cada uso.

5. Cuando se proyecte la combinación de usos residenciales y comerciales en una sola estructura, podrán someterse



cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

Los citados incisos 4 y 5 no aplican al caso que nos ocupa.

9. Conforme a Lugo Rodríguez v. Junta, 2000 TSPR 3, se reconocen en calidad de parte en el procedimiento de consulta de ubicación de autos a: la parte proponente y Multi Plazas, Inc. por su participación activa en oposición, en la vista pública y haber sometido en la misma petición de continuación de vista pública. Por tanto, con derecho a ser parte en caso de revisión judicial. Véase Junta Directores v. PDCM, 2008 TSPR 54.

ACUERDO

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigente, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental. También se ha dado consideración a las proyecciones poblacionales y a la disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.

Dicha consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, condicionado a los siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos:

1. Se autoriza un proyecto residencial unifamiliar que consiste en el desarrollo de 85 unidades de vivienda en solares con cabida mínima desde 600 a 1,8816.230 metros cuadrados con un remanente de 7,077.9667 metros cuadrados, distribuido en dos áreas, una de 4,561.5578 y 2,516.3889 metros cuadrados.
2. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.
3. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas, incluyendo las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental.
4. El proyecto propuesto tendrá parámetros de diseño conformes a un Distrito C-I. Una vez que la parte proponente cuente con la evidencia de que el proyecto fue construido conforme lo aprobado por la Junta y que cuenta con los permisos correspondientes de la ARPE, deberá solicitar que se inicie el proceso para la recalificación del terreno.
5. Se cumplirá con los siguientes reglamentos :
 - a. Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Número 3);



- b. Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Número 21);
- c. Reglamento de Siembra, Corte y Forestación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 25);
- d. Reglamento de Calificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4).

Los señalamientos anteriores se han hecho en base a la información disponible en estos momentos. No obstante, la Administración de Reglamentos y Permisos podrá hacer requerimientos adicionales que sean necesarios en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran surgir durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas.

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y 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, APRUEBA la Consulta Número 2007-28-0311-JPU, para la ubicación de un proyecto comercial, en el Barrio Caracol del Municipio de Añasco.

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 treinta (30) meses a partir de la notificación de este informe para que el proyecto esté en real y efectiva construcción; (3) de no cumplirse con el término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales y (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.

Se apercibe, 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. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito 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 hicieron 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 instar el 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 presentación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde

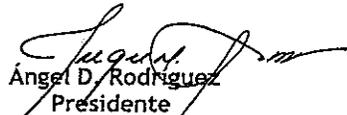


la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la 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.

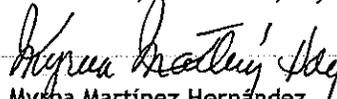
De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito 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. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

Notifíquese: A las partes cuyos nombres se mencionan a continuación: The Sembler Company of Puerto Rico, Inc., Consolidated Medical Plaza, 201 Gautier Benítez, Caguas PR 00725-5527; Ing. Camilo Almeyda Eurite, 1519 Ave. Ponce de León, Suite 1120, San Juan PR 00909; Multi Plazas, Inc., Apartado 474, Trujillo Alto PR 00977. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


Ángel 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 personas mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 23 SEP 2008


Myrta Martínez Hernández
Secretaría Interina



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



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

PLANOS PARA CONSULTA DE UBICACION CENTRO DE SERVICIOS MEDICOS Y EDIFICIO DE OFICINAS MEDICAS DE CABO ROJO, INC.

**CARR. P.R. #100 K.M. 6.8 (MARGINAL)
 BO. MIRADERO
 CABO ROJO, PUERTO RICO**

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
 OFICINA DEL GOBERNADOR
 JUNTA DE PLANIFICACION
 Representación gráfica vista
 en su reunión del **04 SEP 2008**



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

<p>MAPA DE UBICACION DEL SITIO</p>	<p>MAPA AEREO DEL SITIO</p>	<p>MAPA TOPOGRAFICO DEL SITIO</p>	<p>MAPA DE UBICACION DEL SITIO</p>																		
<p>INDICE DE DIBUJOS</p> <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>11</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>17</td> <td>18</td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	<p>MAPA DE UBICACION DEL SITIO</p>	<p>INFORMACION SUPLEMENTARIA: ZONIFICACION - R1 CARR. P.R. #100 K.M. 6.8 P.O. #102 BO. MIRADERO - SE-98-000-08-43 SOLID - 2148 TOMO - 811 DE CABO ROJO FINCA - 18.867</p>	<p>FECHA: ENERO 2007</p> <p>PROYECTO: CENTRO DE SERVICIOS MEDICOS DE CABO ROJO, INC. CAB. P.R. #100 K.M. 6.8 BO. MIRADERO CABO ROJO</p> <p>PROYECTISTA: CARLOS JIMINI ARQUITECTOS INTERIORES OFICINA ARQUITECTURA</p> <p>PROYECTO TITULO: TI-1 17</p>
1	2	3																			
4	5	6																			
7	8	9																			
10	11	12																			
13	14	15																			
16	17	18																			

ANEJO 2

ANEJO 3

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

25 de septiembre de 2008

Consulta Número 2007-28-0311-JPU

RESOLUCION

La Junta de Planificación en su reunión del 28 de agosto de 2008 aprobó la Consulta Número 2007-28-0311-JPU para la ubicación de un proyecto comercial en una finca con cabida 27.3085 cuerdas que radica al sur de la Carretera Estatal Número 2, intersección con la Carretera Estatal Número 402, en el Barrio Caracol del Municipio de Añasco.

Por inadvertencia en la resolución correspondiente al acuerdo aprobatorio se describió incorrectamente el proyecto aprobado como uno residencial unifamiliar. A tales efectos se incluye la descripción del proyecto según aprobado.

Se aprueba un proyecto comercial de 148,597 pies cuadrados (13,805.1130 metros cuadrados), en cinco (5) edificios independientes. Para servir el proyecto se proveerán un total de 1,187 espacios de estacionamiento. Los usos a establecerse están divididos de la siguiente manera:

EDIFICIO/LOCAL/PARCELA	AREA	USO PROPUESTO
1 & 6 A	131,597 pc	Comercio al Detal
2 B	3,000 pc	"Fast Food" o Servicio
3 C	8,000 pc	Comercio al Detal
4 D	3,000 pc	"Fast Food" o Servicio
5 E	3,000 pc	"Fast Food" o Servicio
TOTAL	148,597 pc	

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión, **ACLARA PARTICULARES** en la Consulta Número 2007-28-0311-JPU, a los efectos de corregir la descripción del proyecto aprobado.

DISPONIENDOSE: que todas las demás partes del informe anterior no alteradas por la presente quedan en todo su vigor y efecto

Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: The Sembler Company of Puerto Rico, Inc., Consolidated Medical Plaza, 201 Gautier Benítez, Caguas PR 00725-5527; Ing. Camilo Almeyda Eurite, 1519 Ave. Ponce de León, Suite 1120, San Juan PR 00909; Multi Plazas, Inc., Apartado 474, Trujillo Alto PR 00977. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


Ángel 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 10 OCT 2008


Myrna Martínez Hernández
Secretaria Interina

ANEJO 4

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

3 de febrero de 2011

Séptima Extensión a la
Consulta Número 2007-28-0311-JPU

RESOLUCION

Esta Junta de Planificación en su reunión del 28 de agosto de 2008, aprobó la Consulta Número 2007-28-0311-JPU sobre la ubicación de un proyecto comercial en una finca con cabida de 27.3085 cuerdas. La misma radica al sur de la Carretera PR-2, intersección con la Carretera PR-402, en el Barrio Caracol del Municipio de Añasco. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito ÚR, según el Mapa de Zonificación de Añasco vigente.

Se autorizó la ubicación de un proyecto comercial de 148,597 pies cuadrados distribuidos en cinco (5) edificios independientes. Para servir el proyecto se proveerán un total de 1,187 espacios de estacionamiento. Los usos a establecerse están divididos de la siguiente manera:

EDIFICIO/LOCAL/PARCELA	ÁREA EN PIES CUADRADOS	USO PROPUESTO	
1 & 6	A	131,597	Comercial al detal
2	B	3,000	Fast Food o servicios
3	C	8,000	Comercio al detal
5	D	3,000	Fast Food o servicios
5	E	3,000	Fast Food o servicios
TOTAL		148,597	

Se estableció que la consulta autorizada tendría una vigencia de treinta (30) meses, contados a partir de la notificación del acuerdo aprobatorio, para que el proyecto estuviese en real y efectiva construcción. El acuerdo fue notificado el 23 de septiembre de 2008.

La parte proponente *The Sembler Company* representada por el ingeniero Camilo Almeyda Eurite, en comunicación de 10 de enero de 2011 informa que la Ley Núm. 147 del 19 de noviembre de 2009 extendió el término de vigencia de los centros comerciales a cuarenta y ocho (48) meses. Indica además, que dicha extensión aplicará a las consultas de ubicación aprobadas desde la vigencia de la Ley y que a las consultas vigentes entre el primero de enero de 2009 y la vigencia de la misma se le extiende el término de vigencia por dieciocho (18) meses adicionales contados a partir de la expiración de su término original de vigencia. A tales efectos solicita a la Junta de Planificación que confirme que el 23 de septiembre de 2012 es la fecha en que el proyecto tiene que estar en real y efectiva construcción.

La 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 la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión, ACLARA PARTICULARES en la Consulta Número 2007-28-0311-JPU a los efectos de indicar que conforme a la Ley Número 147 de 19 de noviembre de 2009 se le añaden a la vigencia

de la consulta dieciocho (18) meses adicionales contados a partir de la fecha de expiración de su término original.

DISPONIENDOSE que todas las otras partes del informe anterior, no alteradas por la presente Extensión, prevalecen en todo su rigor y efecto.

Notifíquese: A las partes cuyos nombres se mencionan a continuación, a sus respectivas direcciones de record: *The Sembler Company of Puerto Rico*, Consolidated Medical Plaza, 201 Gautier Benítez, Caguas, PR 00725-5527; Camilo Almeyda Eurite, 1519 Ave. Ponce de León, Suite 1120, San Juan PR 00909; Multi Plazas, Inc., Apartado 474, Trujillo Alto, PR 00977. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


LESLIE J. HERNÁNDEZ, CRESPO
Presidenta Interina

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 personas mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 07 MAR 2011


Loida Soto Noguera
Secretaria

 GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

ANEJO 5

Permisos, Ley para la Reforma del Proceso de; Enmiendas

Ley Núm. 142-2012

20 de julio de 2012

(P. del S. 1363)

(Conferencia)

Para enmendar los Artículos 11.1 y 11.4 de la Ley 161- 2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", y el párrafo (a) del inciso (1) del Artículo 16 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, a los fines de dotar a la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos de facultades y prerrogativas adicionales que permitan su cabal desempeño; disponer nuevos términos de vigencia para las consultas de ubicación; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Artículo VI, Sección 19 de la Constitución de Puerto Rico, establece como política pública del Estado, la más eficaz conservación de sus recursos naturales, así como el mayor desarrollo y aprovechamiento de los mismos para el beneficio general de la comunidad.

La adecuada, responsable e integral planificación territorial constituye un elemento imprescindible para el desarrollo económico de todos los pueblos. A esos efectos, Puerto Rico cuenta con entidades, como lo son la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) y las Oficinas de Ordenación Territorial municipales, que aportan sustancialmente al desarrollo y uso de nuestros terrenos.

Uno de los trámites más importantes relacionados al uso de terrenos lo es el de la consulta de ubicación. Esta consulta es el trámite mediante el cual se evalúa y decide sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable, pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren. Las consultas de ubicación, las cuales requieren un minucioso, detallado y extenso análisis, representan un mecanismo para llevar a cabo usos y actividades que propicien nuestro crecimiento poblacional y nuestro desarrollo económico. Debido al abarcador análisis que requieren las consultas de ubicación y a lo complejo que puede resultar implementar las mismas, es necesario dotar a las instrumentalidades públicas encargadas de evaluar y autorizar tales consultas de disposiciones legales que les permitan establecer el tiempo de vigencia de éstas. Lo anterior contribuirá a que sean aquellas entidades con pericia en la aprobación y puesta en práctica de las consultas de ubicación, quienes establezcan mediante reglamentación la vigencia y duración de las mismas.

Por otra parte, la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", instauró en Puerto Rico un sistema ágil, confiable y moderno para la evaluación y concesión de permisos. Conforme a esto, dicho estatuto creó la

OGPe, la Oficina del Inspector General de Permisos (“OIGPe”) y la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos (“Junta Revisora”).

Ahora bien, cumpliendo nuestra responsabilidad y compromiso con la adecuada evaluación, concesión y revisión de permisos, entendemos meritorio enmendar la Ley 161-2009, ante, para dotar a la Junta Revisora de facultades y prerrogativas adicionales que permitan su cabal desempeño. Asimismo, es necesario enmendar la Ley 161-2009 para disipar cualquier duda en torno a la facultad que poseen los miembros de la Junta Revisora para designar funcionarios que funjan como Oficiales Examinadores en los procedimientos adjudicativos que se llevan a cabo en tal agencia.

Las enmiendas aquí incluidas, ejemplifican el continuo compromiso de esta Asamblea Legislativa con el buen uso, planificación y desarrollo de nuestros terrenos.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 11.1 de la Ley 161-2009, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 11.1.- Creación de la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos.-

Se crea la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos como organismo independiente, colegiado y especializado. Dicha entidad establecerá toda la estructura organizacional que fuere necesaria para el adecuado funcionamiento de la misma, incluyendo el compartir recursos o componentes administrativos con otras agencias. La Junta Revisora tendrá como función revisar aquellas determinaciones finales provenientes de la Junta Adjudicativa, de la Oficina de Gerencia de Permisos, del Profesional Autorizado, y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V.”

Artículo 2.-Se enmiendan los incisos (h) y (k); se añaden nuevos incisos (t), (u), (v), (w) y (x); y se reenumeran los actuales incisos (t) y (u) como incisos (y) y (z) respectivamente, del Artículo 11.4 de la Ley 161- 2009, según enmendada, para que se lean como sigue:

“Artículo 11.4.-Facultades, deberes y funciones de la Junta Revisora y su Presidente.-

Serán facultades, deberes y funciones de la Junta Revisora y su Presidente, los siguientes:

- (a) ...
- ...
- (h) mediante acuerdo, podrá utilizar recursos disponibles dentro de otras agencias e instrumentalidades públicas, tales como: el uso de información pertinente a las funciones que lleva acabo la Junta Revisora de Permisos y Uso de Terrenos, oficina, contabilidad, finanzas, recursos humanos, asuntos legales, personal, equipo, material y otras facilidades. Se entenderá por funciones todo lo relacionado al área de permisos y planificación.

- (k) el Presidente tendrá discreción para asignar áreas de trabajo, tanto en la fase administrativa, como en la adjudicativa y operacional de la Junta Revisora, a uno (1) o más miembros. Esta asignación de áreas de trabajo podrá ser alterada o dejada sin efecto por el Presidente cuando, a su juicio, cualquier factor o factores de interés público o de eficiencia operacional así lo amerite;
- (t) designar Oficiales Examinadores para presidir los procedimientos de adjudicación y demás vistas que se celebren ante la Junta;
- (u) adoptar un plan de clasificación de puestos y retribución;
- (v) celebrar convenios o acuerdos necesarios y convenientes a los fines de alcanzar los objetivos de la Junta Revisora, con organismos del gobierno federal, con gobiernos estatales y municipales, con otros departamentos, agencias o instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico y con instituciones particulares;
- (w) el Presidente podrá, para fines administrativos, designar un funcionario para que actúe como Presidente en su ausencia;
- (x) adquirir, arrendar, vender, o en cualquiera otra forma disponer de los bienes necesarios para los fines de esta Ley, en cumplimiento con las leyes o reglamentos aplicables;

Artículo 3.-Se enmienda el párrafo (a) del inciso (1) del Artículo 16 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 16. Reglamentos

La Junta adoptará, entre otros, los siguientes reglamentos:

- (1) ...
 - (a) Para establecer distritos o zonas, tanto en las áreas urbanas como rurales, el uso y desarrollo de los terrenos y edificios públicos y privados, para tales fines como industria, comercio, transporte, residencia, actividades cívicas y públicas o semipúblicas, deportivas, de recreo, incluyendo playas y balnearios. Las consultas de ubicación que se aprueben a tenor con esta Ley o la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, tendrán la vigencia que aplique según

lo dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos.

(b)

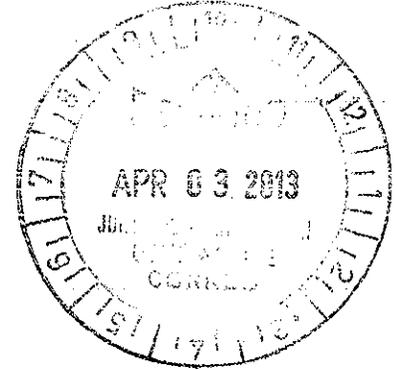
Artículo 4.-Cónsono con lo dispuesto en el Artículo 3 de esta Ley, el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos deberá ser enmendado a los fines de incluir nuevos términos de vigencia para las consultas de ubicación. Disponiéndose, que los términos de vigencia dispuestos en la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, en la Ley 161-2009, según enmendada, así como en los reglamentos promulgados a su amparo, con anterioridad a la aprobación de esta Ley, no le aplicarán a las consultas de ubicación que hayan sido aprobadas y estén vigentes a la fecha de efectividad de esta Ley hasta tanto se haya enmendado el Reglamento de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos a los fines aquí dispuestos.

Artículo 5.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.



13 de marzo de 2013

Ing. Camilo Almeyda Eurite
Almeyda & Almeyda
Ave. Ponce de León 1519
Oficina 1120
San Juan Puerto Rico 0090-1732



Estimado ingeniero Almeyda:

Vigencia de consultas

Se trajo a nuestra consideración su comunicación del 31 de enero de 2013, en la que se cita el artículo 4 de la Ley Núm. 142 de 20 de julio de 2012 y se interpreta que conforme al mismo, las consultas de ubicación autorizadas por la Junta de Planificación de Puerto Rico y la Oficina de Gerencia de Permisos, vigentes al momento de la aprobación de la referida Ley, seguirán vigentes hasta que se enmiende el Reglamento Conjunto.

El citado artículo dispone:

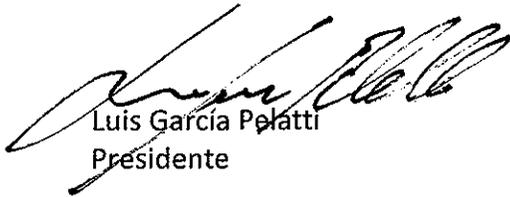
“Artículo 4-Cónsono con lo dispuesto en el Artículo 3 de esta Ley, el Reglamento Conjunto de Permisos para Construcción y Usos de Terrenos deberá ser enmendado a los fines de incluir nuevos términos de vigencia para las consultas de ubicación. Disponiéndose, que los términos de vigencia dispuestos en la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, así como en los reglamentos promulgados a su amparo, con anterioridad a la aprobación de esta Ley, no le aplicarán a las consultas de ubicación que hayan sido aprobadas y estén vigentes a la fecha de efectividad de esta Ley hasta tanto se haya enmendado el Reglamento de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos a los fines aquí dispuestos”.

Concurrimos con su interpretación en el sentido de que se mantiene la vigencia de las consultas de ubicación a la fecha de entrar en vigor la citada Ley 142, hasta que se dispongan nuevos términos en el Reglamento Conjunto. Este no se ha enmendado para ajustarlo al mandato de la mencionada Ley.

Ing. Camilo Almeyda Eurite
13 de marzo de 2013
Pág. 2

En cuanto a la vigencia de las consultas de ubicación aprobadas después de 20 de julio de 2012, es un aspecto que se consideraría en las enmiendas que conforme al mandato de la cita Ley 142, hay que hacerle al Reglamento Conjunto. En ese proceso, todas las partes interesadas tendrán la oportunidad de expresar sus puntos de vista.

Cordialmente,



Luis García Pelatti
Presidente

ANEJO 6

---On the same date of its execution, at the request of EPIFANIO FABREGAS FERNÁNDEZ, I issued from the first certified copy of this deed. I the Notary CERTIFY.-----

NOTARY PUBLIC



-----DEED NUMBER THREE (3)-----
-----DEED OF SEGREGATION, PURCHASE AND SALE-----
-----AND CONSTITUTION OF CHANNEL EASEMENT-----
----- (FINCA ESTALO) -----
---In the Municipality of San Juan, Commonwealth of Puerto Rico, this twenty third (23rd) day of February, two thousand seven (2007).-----
-----BEFORE ME -----
---Roberto Busó Aboy, Attorney-at-Law and Notary in and for the Commonwealth of Puerto Rico, with offices on Westernbank World Plaza, Two Hundred Sixty-Eight (268) Muñoz Rivera, Suite One Thousand Nine Hundred Five (1905), Puerto Rico and residence in San Juan, Puerto Rico.-----
-----APPEAR-----
---OF THE FIRST PART: MIGUEL ANTONIO ESTEVE RAMÍREZ DE ARELLANO, of legal age, married to Valeria Galvest Haust, property owner and resident of Spain, represented herein by his attorney-in-fact, Joaquín de Puigdorfila Esteve, of legal age, married, property owner and resident of Dorado, Puerto Rico, pursuant to Deed Number Sixty-Two (62), executed on June twenty-eight (28), two thousand six (2006) before Notary Public Luis Raúl Irizarry Cuebas; MARÍA JOSEFA ESTEVE RAMÍREZ DE ARELLANO, of legal age, married to Fernando Fernández del Valle, property owner and resident of Guaynabo, Puerto Rico; JOAQUÍN DE PUIGDORFILA ESTEVE, of legal age, married to Teresita María Iturregui Muñoz, property owner and resident of Dorado, Puerto Rico; MIGUEL JUAN DE PUIGDORFILA ESTEVE, of legal age, married to Ivonne Lassalle Roque, property owner and resident of San Juan, Puerto Rico; and Joaquín de Puigdorfila Esteve, of legal age, married to Teresita María Iturregui Muñoz, property owner and resident of

Dorado, Puerto Rico, as trustee (fiduciario) under the trusts (fideicomisos) constituted pursuant to Deed Number Five (5), executed in San Juan, Puerto Rico on January twenty-three (23), two thousand one (2001) before Notary Public Luis Raul Irizarry Cuebas, as clarified by Deed Number Twenty-Five (25), executed in San Juan, Puerto Rico on March nine (9), two thousand seven (2007) by the same Notary Public, as further clarified by Deed Number Fifty-Eight (58), executed in San Juan, Puerto Rico on June nineteen (19), two thousand six (2006) before the same Notary Public and as further clarified by deed number Sixty (60) executed in San Juan, Puerto Rico on June twenty-eight (28), two thousand six (2006) before the same notary public (hereinafter referred to collectively as the "Transferors").-----

---OF THE SECOND PART: TSCPR FAMILY PARTNERSHIP #9, LTD, S.E., a limited partnership organized and existing under the laws of the State of Florida (hereinafter referred to as the "Transferee"), represented herein by its General Partner, TSCPR Florida, Inc., a corporation organized and existing under the laws of the State of Florida, which in turn is represented herein by its Vice President, Epifanio Fábregas Fernández, who is of legal age, married, executive and resident of Caguas, Puerto Rico, whose authority to appear herein on behalf of the Transferee is evidenced by (i) Deed Number Twenty-One (21), dated August eighteen (18), two thousand five (2005), before Notary Public Patricia G. Cara and (ii) a Certificate of Corporate Resolution executed by the Assistant Secretary of TSCPR Florida, Inc. on the twenty second (22nd) day of February, two thousand seven (2007) under



Affidavit Number one thousand two hundred forty-two (1242) before Notary Public Antonio R. Molina Machargo.-----

---I, the Notary, do hereby certify that I personally know the appearing parties and I further certify through their statements as to their age, civil status, profession and residence. They assure me that they are of sound and disposing mind and memory and in full enjoyment of their civil rights, and to the best of my judgment and belief they do have, the necessary legal capacity to execute this instrument, and therefore they freely and of their own will and accord manifest their desire to issue this instrument in the English language which they and the Notary speak, write and understand fully and further-----STATE-----

---FIRST: The Parcel. The Transferors represent and warrant that they are the joint owners in common of one hundred percent (100%) of the undivided common interests in a parcel of land located in the Municipality of Añasco, Puerto Rico, described in the Registry of Property of Puerto Rico, Mayaguez Section (the "Registry"), as follows:-----

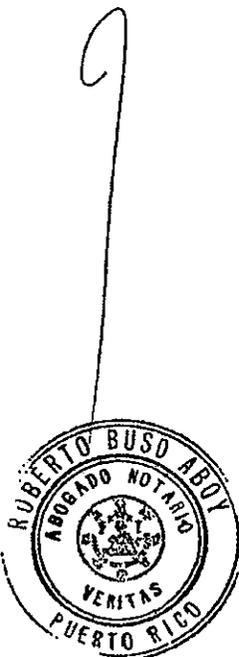
---"RUSTICA: Radicada en los barrios Quebrada Larga antes, hoy Caracol, Añasco Arriba, Añasco Abajo del término municipal de Añasco con una cabida de VEINTISIETE CUERDAS CON TRES MIL DOSCIENTAS CUARENTA Y NUEVE DIEZ MILESIMAS DE OTRA (27.3249 cds.), equivalentes a CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO CINCO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (107,397.5137 m.c.). En lindes por el NORESTE, con remanente de la finca principal de la cual se segregó conocida como Trinidad, hoy propiedad de Dora Ramirez de Arellano, sus hijos y nietos; por el NOROESTE, con Filiberto Pérez y con la Carretera Estatal Número Dos (2); por el SURESTE, con la finca principal de la cual se segregó conocida como Trinidad, hoy propiedad de Dora Ramirez de Arellano, sus hijos y nietos; por el SUROESTE, con parcela segregada y vendida a Juan Ruiz Valentín."-----

---The above described parcel (hereinafter referred to as the "Main Parcel") is recorded in the Registry



at page fifty-two (52) of volume one hundred twenty-four (124) of Añasco, property number four thousand thirty-one (4031). The Transferors acquired the Main Parcel pursuant to Resolution dated July thirty-one (31), nineteen hundred eighty-one (1981) issued by the Superior Court of Puerto Rico, San Juan Part, in Civil Case Number eighty-one dash three thousand seven hundred eighty-three (nine hundred six) [81-3783(906)], recorded in the Registry at page fifty-seven (57) of volume one hundred twenty-four (124) of Añasco, fourth (4th) inscription; and Deed Number Five (5), executed in San Juan, Puerto Rico on January twenty-three (23), two thousand one (2001) before Notary Public Luis Raul Irizarry Cuebas, filed in the Registry on October fifteen (15), two thousand one (2001) and pending recordation at entry (asiento) eighty-one (81) of volume six hundred fifty-eight (658) of the Book of Daily Entries of the Registry, as clarified by Deed Number Twenty-Five (25), executed in San Juan, Puerto Rico on March nine (9), two thousand five (2005) by the same Notary Public, and as further clarified by Deed Number Fifty-Eight (58), executed in San Juan, Puerto Rico on June nineteen (19), two thousand six (2006) before the same Notary Public. -----

---The description of the Main Parcel set forth above is the remnant portion resulting from the segregation from the Main Parcel of a parcel of land with a superficial area of fifty-nine (59) cuerdas and another parcel of land with a superficial area of forty-three point zero three five eight (43.0358) cuerdas, pursuant to Deed Number Two Hundred Three (203), executed in Mayagüez, Puerto Rico on April four (4), two thousand (2000) before Notary Public Roberto M. García Rullán, filed in the Registry on



May one (1), two thousand one (2001) and pending recordation at entry (*asiento*) two hundred thirty-four (234) of volume (*diario*) six hundred twenty-three (623) of the Book of Daily Entries of the Registry, as clarified by Deed Number Fifty-One (51), executed in Guaynabo, Puerto Rico on June seventeen (17), two thousand six (2006) before the same Notary Public. -----

---The Main Parcel is subject to the following liens and encumbrances of record: -----

-----One. By its origin: -----

----- (i) Easements in favor of the Puerto Rico Electric Power Authority. -----

----- (ii) Easements in favor of the Commonwealth of Puerto Rico. -----

-----Two. By itself: -----

----- (i) Attachment (*mandamiento y orden de embargo*) issued by the Superior Court of Puerto Rico, Bayamón Part, in Civil Case Number DCD dash ninety-nine dash zero six three five (five zero six) [DCD-99-0635 (506)], in the amount of SEVEN HUNDRED SIXTY-EIGHT THOUSAND SIXTY DOLLARS AND THIRTY-ONE CENTS (\$768,060.31), recorded in the Registry in the Mobile Pages of Añasco, property number four thousand thirty-one (4,031), Annotation A. This attachment was cancelled on the date hereof pursuant to a Petition to the Registrar ("*Instancia*") executed by Joaquín de Puigdorffila Esteve, which Petition will be filed for Recordation in the Registry together with this Deed. -----

-----SEGREGATION-----

---SECOND: One. Segregation from Main Parcel. The Transferors hereby segregate from the Main Parcel, so as to become a separate and independent parcel to



be recorded as such in the Registry, the following parcel of land (hereinafter referred to as the "Segregated Parcel"), which is described in the Spanish language as follows: -----

---"RUSTICA: Porción de terreno radicada en los barrios Quebrada Larga antes, hoy Caracol, Añasco Arriba y Añasco Abajo del término municipal de Añasco, con una cabida de TRECE CUERDAS CON TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y ÚN DIEZ MILÉSIMAS DE OTRA (13.3251 cds.), equivalentes a CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y ÚN METROS CUADRADOS (52,372.7931 m.c.). Colinda al NORTE, con una parcela de terreno que se segrega la finca número dos mil ciento doce (2,112) conocida como la finca "Trinidad"; por el SUR, con la finca principal de la cual se segrega esta finca; por el ESTE, con la parcela que se segrega de la finca "Trinidad"; y por el OESTE, con la Carretera Estatal Número Dos (2)."

---The segregation of the Segregated Parcel was approved by The Regulations and Permits Administration (ARPE) pursuant to a resolution issued on, February six (6) two thousand seven (2007), in case number ZERO THREE DA THREE HYPHEN ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO HYPHEN ZERO SIX THOUSAND SEVENTY-THREE PARENTHESIS NINETY-FOUR HYPHEN TWENTY-EIGHT HYPHEN ZERO EIGHT HUNDRED SEVENTEEN JPU PARENTHESIS [03DA3-00000-06073 (94-28-0817 JPU)] (hereinafter referred to as the "Segregation Resolution"), a simple copy of which is attached hereto as Exhibit A and a certified copy of which will be attached to the first certified copy of this Deed. -----

---A true and correct geometric description of the Segregated Parcel appears from the segregation and inscription plan (the "Inscription Plan") prepared by Alex Hornedo Robles, license number eleven thousand seven hundred forty-seven (11747), approved by The Regulations and Permits Administration (ARPE) on February six (6), two thousand seven (2007), a certified copy of which will be attached as Exhibit



B to the first certified copy of this Deed. -----

---The Transferors hereby request the Honorable Registrar of the Property to take note of the aforementioned segregation of the Segregated Parcel in the Registry. -----

---The Segregated Parcel is valued, for recording purposes only, in the amount of ONE THOUSAND DOLLARS (\$1,000). -----

-----Two. Description of Remnant of the Main Parcel. The remnant of the Main Parcel, after performing the segregation of the Segregated Parcel effected pursuant to the terms of paragraph One above, is described in the Spanish language as follows (hereinafter referred to as the "Main Parcel Remnant"): -----

---"RUSTICA: Radicada en los barrios Quebrada Larga antes, hoy Caracol, Añasco Arriba, Añasco Abajo del término municipal de Añasco con una cabida de TRECE PUNTO NUEVE NUEVE NUEVE OCHO CUERDAS (13.9998 cds.), equivalentes a CINCUENTA Y CINCO MIL VEINTICUATRO PUNTO SIETE DOS CERO SEIS METROS CUADRADOS (55,024.7206 m.c.). En lindes por el NORESTE, con la parcela que se segrega de esta finca; por el NOROESTE, con Filiberto Pérez y con la Carretera Estatal Número Dos (2); por el SURESTE, con la finca principal de la cual se segregó conocida como Trinidad, hoy propiedad de Dora Ramírez de Arellano, sus hijos y nietos; por el SUROESTE, con parcela segregada y vendida a Juan Ruiz Valentín." -----

---The Transferors hereby request the Honorable Registrar of the Property to record the above description of the Main Parcel Remnant in the Registry. -----

-----Three. Inscription Plan. The Transferors respectfully request that the Inscription Plan attached as Exhibit B to the first certified copy of this Deed be deposited and recorded in the Registry of Plans ("Registro de Planos") of the Registry. ---

-----PURCHASE AND SALE OF THE SEGREGATED PARCEL-----

---THIRD: Purchase and Sale. The Transferors have agreed with the Transferee on the sale of the



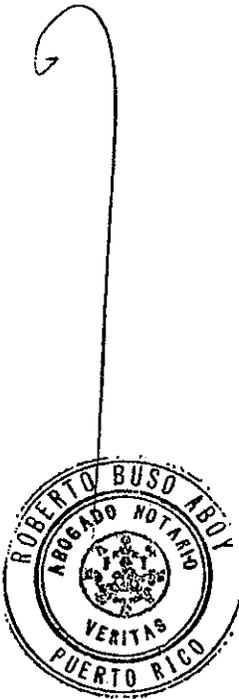
Segregated Parcel in accordance with the following terms and conditions: -----

-----One. Sale and Purchase Price. The Transferors hereby sell to the Transferee, and the Transferee hereby purchases from the Transferors, the Segregated Parcel, together with all of its rights, easements, improvements and appurtenances without any limitation whatsoever, for the aggregate purchase price of TWO MILLION THREE HUNDRED NINETEEN THOUSAND TWO HUNDRED FORTY-SEVEN DOLLARS AND TWO CENTS (\$2,319,247.02) (the "Purchase Price"), which is paid by the Transferee to the Transferors as follows: -----

----- (i) The amount of THREE HUNDRED FIFTY-FIVE THOUSAND ONE HUNDRED THIRTY DOLLARS AND FIFTY-ONE CENTS (\$355,130.51) was previously paid by the Transferee to the Transferors as a deposit, the receipt of which is hereby acknowledged by the Transferors; and -----

----- (ii) the amount of FIVE THOUSAND DOLLARS (\$5,000.00) is retained by the Transferee and delivered to Popular Insurance, as escrow agent, which amount will be disbursed by the escrow agent in accordance with that certain indemnity deposit agreement dated the date hereof between the Transferors and Popular Insurance; and -----

----- (iii) the balance, in other words, the amount of ONE MILLION NINE-HUNDRED FIFTY-NINE THOUSAND ONE HUNDRED SIXTEEN DOLLARS AND FIFTY-ONE CENTS (\$1,959,116.51) (the "Balance") is paid by the Transferee to the Transferors in this act, except for the amount of NINE THOUSAND THREE HUNDRED ELEVEN DOLLARS AND EIGHT CENTS (\$9,311.08), which amount is retained to pay the costs relating to this Deed as set forth in Paragraph FIFTH hereof. The



Balance is paid to the Transferors as follows: -----

----- (a) to Miguel Antonio Esteve Ramirez de Arellano, the amount of THREE HUNDRED FIFTY-FIVE THOUSAND THREE HUNDRED THIRTEEN DOLLARS AND TWENTY CENTS (\$355,313.20) in payment of his undivided common interest in the Segregated Parcel; -----

----- (b) to Maria Josefa Esteve Ramirez de Arellano, the amount of THREE HUNDRED FIFTY-FIVE THOUSAND THREE HUNDRED THIRTEEN DOLLARS AND TWENTY CENTS (\$355,313.20) in payment of her undivided common interest in the Segregated Parcel; -----

----- (c) to Joaquin de Puigdorfila Esteve, the amount of ONE HUNDRED SEVENTY-SEVEN THOUSAND SIX HUNDRED SIXTY-FOUR DOLLARS AND SIXTY CENTS (\$177,664.60) in payment of his undivided common interest in the Segregated Parcel; -----

----- (d) to Miguel Juan de Puigdorfila Esteve, the amount of ONE HUNDRED SEVENTY-SEVEN THOUSAND SIX HUNDRED FIFTY-SIX DOLLARS AND SIXTY CENTS (\$177,656.60) in payment of his undivided common interest in the Segregated Parcel; and -----

----- (e) to Fideicomiso Maria del Carmen Alomar Esteve the amount of THREE HUNDRED FIFTY-FIVE THOUSAND THREE HUNDRED THIRTEEN DOLLARS AND TWENTY CENTS (\$355,313.20) in payment of the undivided common interest of said trust in the Segregated Parcel -----

----- (f) to Fideicomiso Maria del Rosario Alomar Esteve the amount of THREE HUNDRED FIFTY-FIVE THOUSAND THREE HUNDRED THIRTEEN DOLLARS AND TWENTY CENTS (\$355,313.20) in payment of the undivided common interest of said trust in the Segregated Parcel -----

----- (g) to Fideicomiso Antonio Javier Alomar Esteve the amount of THREE HUNDRED FIFTY-FIVE



THOUSAND THREE HUNDRED THIRTEEN DOLLARS AND TWENTY CENTS (\$355,313.20) in payment of the undivided common interest of said trust in the Segregated Parcel-----

---The Transferors accept and agree to the allocation among them of the Balance as set forth above. The Transferors also accept and agree to the allocation among them of all amounts previously paid by the Transferee to the Transferors as a deposit with respect to the sale contemplated hereunder. ---

-----Two. Agreement. The Transferors and the Transferee hereby agree that this Deed is entered into and is subject to that certain Agreement of Option to Purchase, dated May two (2), two thousand two (2002), as amended (the "Agreement"); all capitalized terms used herein which are not otherwise defined shall have the meanings set forth therein), relating to the purchase and sale of the Segregated Parcel and executed by and between the Transferors and the Transferee. All of the representations, warranties, covenants and indemnities of the Transferors and the Transferee referenced in the Agreement are hereby confirmed and ratified and shall survive for the periods set forth in this Agreement.-----

-----Three. Warranties. The Transferors undertake and accept the warranties imposed upon sellers of real property by Articles One Three Five Zero (1350) and One Three Six Three (1363) of the Civil Code of Puerto Rico.-----

-----Four. Taxes; Apportionment. All real property taxes and assessments corresponding to the Segregated Parcel for the period prior to the date of the execution of this Deed shall be for the account of the Transferors, and all such taxes



corresponding to the Segregated Parcel for the period after the date of execution of this Deed shall be for the account of the Transferee. -----

-----Five. Right to Possession. This Deed shall entitle the Transferee to enter into immediate possession of the Segregated Parcel without any additional formality or request. -----

-----Six. Request to the Registrar. The Honorable Registrar of the Property is respectfully requested to record the sale to the Transferee of the Segregated Parcel and the transfer of fee simple (pleno dominio) title thereto in favor of the Transferee. -----

-----CHANNEL EASEMENT-----

---FOURTH: Channel Easement. In consideration of the purchase of the Segregated Parcel by the Transferee from the Transferors, the Transferors hereby constitute an irrevocable real easement ("servidumbre predial") upon the Main Parcel Remnant, as servient tenement ("predio sirviente"), in favor of the Segregated Parcel, as dominant tenement ("predio dominante"), for the following uses and in accordance with the following terms and conditions:-----

-----One. The easement (the "Channel Easement") shall include the right to construct, install, upgrade, repair, demolish, maintain, replace and relocate on the parcel of land (the "Channel Easement Parcel") which forms a part of the Main Parcel Remnant designated as river parcel # three (3) from Finca Estalo on the easement plan attached hereto as Exhibit C, a channel and such other improvements (such channel and other improvements are hereinafter collectively referred to as the "Channel") as the owner(s) of the Segregated Parcel



in its (their) sole discretion deem(s) necessary or desirable in order to permit and facilitate the future development and improvements on the Segregated Parcel (including, without limitation, the discharge of storm waters from the Segregated Parcel into the Channel Easement Parcel). The Channel Easement shall also include the right to connect the Channel to any existing channel, creek or other body of water now or hereafter located on the Main Parcel Remnant. Anything herein to the contrary notwithstanding, the Channel will be designed and constructed so as to not obstruct the discharge into the Channel of storm waters from the Main Parcel Remnant. The rights herein granted to the owner(s) of the Segregated Parcel to carry out such work and improvements to or at the Channel Easement Parcel pursuant to this Article Fourth shall be subject to all applicable laws, rules, regulations, codes and orders of the Commonwealth of Puerto Rico and the United States of America, the Puerto Rico Department of Natural Resources, the United States Corps of Engineers and any other appropriate governmental authority, and all such work and improvements shall be carried out in compliance with all such laws, rules, regulations, codes and orders.-----

-----Two. The provisions of this Article Fourth and the rights granted to the owner(s) of the Segregated Parcel hereunder shall be without prejudice to the rights of the Commonwealth of Puerto Rico and its subdivisions, whether under the Law of Waters of March twelve (12), nineteen hundred three (1903), Title twelve (12), Laws of Puerto Rico Annotated, Section five hundred twenty-one (521) et seq. (hereinafter the "Law of Waters") or under any other



applicable laws, rules, regulations or orders, in respect of any waters or water currents which, as a result of any work or improvements carried out by the owner(s) of the Segregated Parcel pursuant hereto or otherwise, run through the Channel Easement Parcel. Accordingly, the provisions of this Article Fourth and such rights of the owner(s) of the Segregated Parcel shall be interpreted as broadly as is consistent with the provisions of such laws, rules, regulations and orders, and not in any manner contrary thereto or inconsistent therewith.---

-----Three. The Channel Easement and the rights of the owner(s) of the Segregated Parcel under this Article Fourth have been granted precisely to permit and facilitate the future development and improvement of the Segregated Parcel and, accordingly, in consideration of the purchase of the Segregated Parcel by the Transferee from the Transferors pursuant hereto, each of the Transferors, for itself and its successors, assigns and transferees (including any future owner(s) of the Main Parcel Remnant), hereby waives its rights under Section four hundred eight-eight (488) of the Civil Code of Puerto Rico, the Law of Waters or any other law, rule, regulation or order which may affect the ability of the owner(s) of the Segregated Parcel to develop the Segregated Parcel or which may entitle the owner(s) of the Main Parcel Remnant to any compensation or damages in connection with any additional waters received by the Channel Easement Parcel as a result of such development and improvement of the Segregated Parcel; provided, however, that such development and improvements shall be carried out in accordance with all applicable laws, rules, regulations and permits and



in such a manner as will not obstruct the discharge into the Channel of storm waters from the Main Parcel Remnant. Such waiver shall be considered a part of the Channel Easement.-----

-----Four. The Channel Easement Parcel is more particularly described as follows:-----

---A parcel of land with an irregular shape with a surface area equal to five thousand three hundred thirty-five point six thousand five hundred eighty-three (5,335.6583) square meters, equivalent to one point three thousand five hundred seventy-five (1.3575) cuerdas, bounded by the NORTH, in a distance of one hundred sixty point four thousand four hundred forty-three (160.4443) meters, with a parcel segregated from the parcel of land where this easement is located and identified in the inscription plan as "Finca E"; by the SOUTH and EAST, in a distance of one hundred sixty-nine point four hundred fifty-seven (169.457) meters, with the parcel of land where this easement is located; and by the WEST, in a distance of forty-one point three thousand ten (41.3010) meters, with the remnant portion of property number two thousand one hundred twelve (2,112).-----

-----Five. The Channel Easement shall exist as an encumbrance upon the Main Parcel Remnant in perpetuity.-----

-----Six. The owner or owners of the Main Parcel Remnant shall not erect any fences, gates or barriers or take any action on or about the Main Parcel Remnant that hinders the rights granted to the owner(s) of the Segregated Parcel hereunder. The owner(s) of the Segregated Parcel shall not erect any fences, gates or barriers or take any action on or about the Channel Easement Parcel that obstructs the discharge of storm waters from the Main Parcel Remnant into the Channel Easement Parcel.

-----Seven. Any rights granted to the Transferee under this Article Fourth may be assigned in whole or in part to the Commonwealth of Puerto Rico or any subdivision or municipality thereof, to the extent required for the effectiveness of, or otherwise in connection with, any permits, resolutions or



approvals for the development of the Segregated Parcel issued by the Planning Board of Puerto Rico, the Regulations and Permits Administration or any other appropriate governmental authority.-----

-----Eight. Each of the Transferors agrees, for itself and its successors and assigns (including any future owner or owner(s) of the Main Parcel Remnant or any part thereof), to dedicate to public use and transfer to the Commonwealth of Puerto Rico or any subdivision or municipality thereof, all or such portion of the Channel Easement Parcel to the extent required for the effectiveness of, or otherwise in connection with, any permits, resolutions or approvals (each an "Approval") issued with respect to the development of the Segregated Parcel by the Planning Board of Puerto Rico, the Regulations and Permits Administration or any other appropriate governmental authority.-----

---If any Approval in connection with any plan for the development of the Main Parcel Remnant and/or the Segregated Parcel requires that title to the Channel Easement Parcel or any portion thereof be transferred to the Government of the Commonwealth of Puerto Rico or any subdivision thereof for dedication to public use, the owner(s) of the Main Parcel Remnant shall have the right to effect such transfer if the construction of the Channel then required by the owner(s) of the Segregated Parcel shall have then been completed or if such transfer and/or dedication to public use will not adversely affect the right of such owner(s) to construct the Channel after such transfer and/or dedication to public use. If the Approval so requires, the Transferors shall, subject to the provisions of the preceding sentence, execute any and all documents



and instruments required to cancel of record the Channel Easement with respect to the Channel Easement Parcel or the portion thereof so transferred and/or dedicated to public use.

-----Nine. Subject to the requirements of the preceding Section Eight of this Article Fourth, the Channel Easement may not be cancelled or modified without the prior written consent of the owner or owners of record of the Segregated Parcel and the then existing mortgagee or mortgagees of the Segregated Parcel, if any.-----

-----Ten. The owner or owners of the Segregated Parcel shall have no obligation to pay rent, license fees or other compensation to the owner or owners of the Main Parcel Remnant for the use of the Channel Easement.-----

-----Eleven. For the sole purpose of its recordation in the Registry, the parties hereto hereby attribute a value of ONE THOUSAND DOLLARS (\$1,000.00) to the Channel Easement.-----

-----Twelve. Each of the Transferors, for itself and for its successors, assigns and transferees (including any future owner(s) of the Main Parcel Remnant or any part thereof), hereby forever waives any rights it(they) may have to change or substitute the parcels of land within the Main Parcel Remnant directly affected by the Channel Easement, including, without limitation, the rights granted upon the owner of a servient tenement by Article Four Hundred Eighty-One (481) of the Civil Code of Puerto Rico, Title Thirty-One (31), Laws of Puerto Rico Annotated, Section one thousand six hundred seventy-three (1,673), to the extent applicable. Such waiver shall be considered a part of the Channel Easement.-----

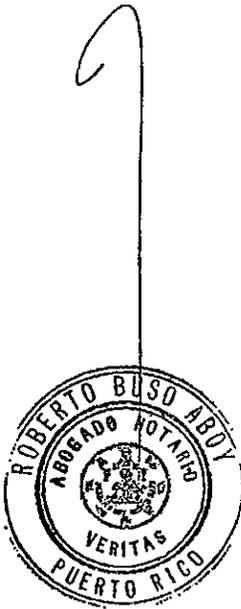


-----Thirteen. The Channel Easement includes, and the owner or owners of the Segregated Parcel and its (their) employees, agents, successors, assigns and transferees and invitees shall have, a right of vehicular and pedestrian passage over the Main Parcel Remnant for purposes of ingress and egress to and from the Segregated Parcel and the Main Parcel Remnant in connection with the construction, use, upgrade, maintenance, repair and replacement of any and all constructions, works, lines, poles, pipes, apparatus or other improvements herein permitted or contemplated in connection with the Channel Easement, or otherwise to facilitate the use and enjoyment of the rights of the owner or owners of the Segregated Parcel hereunder or under applicable law in respect of the Channel Easement.-----

-----Fourteen. Each of the Transferors, for itself and its successors and assigns, hereby accepts and consents to the constitution and recordation of the Channel Easement to the fullest extent required or permitted by law.-----

-----MISCELLANEOUS-----

---FIFTH: Costs and Expenses. The notarial tariff and recording fees relating to this Deed, and the cost of the Internal Revenue and Legal Assistance stamps to be cancelled on the original and the first certified copy of this Deed, shall be paid as follows: the Transferors shall pay the Internal Revenue and Legal Assistance stamps required to be affixed to the original of this Deed, and the notarial tariff applicable to this Deed shall be divided as separately agreed by the Transferors and the Transferee, the Internal Revenue and Legal Assistance stamps required to be affixed to the first certified copy of this Deed, and the recording



fees for the recordation of this Deed in the Registry. -----

---SIXTH: Other Documentation. In the event that any further documentation shall be required or requested by the Honorable Registrar of Property in order to record the transactions effected hereby free of defects, the parties hereto agree to execute such additional documentation as may be required by the Registrar. -----

-----ACCEPTANCE, WARNINGS AND EXECUTION-----

---The appearing parties fully ratify and confirm the statements contained herein, and find this Deed as drafted to their entire satisfaction, having I, the Notary, made to the appearing parties the necessary legal warnings concerning the execution of this Deed, including, but not limited to (i) the meaning and legal effects of the execution of this Deed; (ii) the fact that this Deed was prepared in reliance on a title abstract performed on January thirty-one (31), two thousand seven (2007) by Popular Insurance, an independent contractor, and not by the Notary; (iii) the fact that subsequent to the date of such title abstract and before the presentation for recording of this Deed, other documents may be presented or recorded in the Registry that may affect the title to the Segregated Parcel, and/or achieve priority over this Deed; (iv) that if the Segregated Parcel is located in a flood zone, the owner or party in possession of the Segregated Parcel is required to observe and comply with the requirements and provisions of the Flood Zone Regulations of the Planning Board of the Commonwealth of Puerto Rico; (v) that real property taxes for the last five (5) years and the current tax year constitute a senior, preferred statutory



lien on the Segregated Parcel; (vi) the desirability of performing a search of the records of the taxing authority to determine the payment status of real property taxes applicable to the Segregated Parcel; (vii) of the importance of recording this Deed in the Registry and the costs relating thereto; and (viii) that the subscribing Notary Public will not be responsible for filing this Deed in the Registry and is therefore released from any liability in connection therewith. -----

---I, the Notary, hereby certify that this Deed was read by the persons appearing herein; that I advised them of their right to have witnesses present at the execution hereof, which right they waived; that they acknowledged that they understood the contents of this Deed and the legal effect thereof; and that thereupon they signed this Deed before me and affixed their initials to each and every page hereof. -----

---I the Notary, do hereby certify as to everything stated or contained in this instrument. I, the Notary, ATTEST AND GIVE FAITH. -----

---Signed: MIGUEL ANTONIO ESTEVE RAMÍREZ DE ARELLANO, MARÍA JOSEFA ESTEVE RAMÍREZ DE ARELLANO, JOAQUÍN DE PUIGDORFILA ESTEVE, MIGUEL JUAN DE PUIGDORFILA ESTEVE and EPIFANIO FABREGAS FERNÁNDEZ.

---Signed, sealed, marked and flourished: ROBERTO BUSÓ ABOY. -----

---The corresponding internal revenue and notarial stamps have been canceled on the original. -----

---The initials of the appearing parties have been affixed on each folio of the original. -----

---I, the Notary, certify that the foregoing is a true and exact copy of Deed Number THREE (3), the original of which forms part of my protocol of public instruments for the year two thousand seven (2007), which contains nineteen (19) folios. -----

---IN WITNESS WHEREOF, and at the request of EPIFANIO FABREGAS FERNÁNDEZ, I issue the first certified copy of this deed, in San Juan, Puerto Rico,-----



DANIEL MARTINEZ OQUENDO

ABOGADO

1111 Ave. Jesús T. Piñero
San Juan, P.R. 00920-5605
martinezoquendo@hotmail.com

Tel. (787)781-7084
(787)781-2222
(787)793-1499
Fax: (787)783-2875

26 de septiembre de 2013



Plan. Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación
P.O. Box 41119
San Juan, P.R. 00940-1119

Re: Reserva Agrícola del Valle
de Añasco

Estimado planificador García:

Comparece ante la Honorable Junta, The Sembler Company, una compañía de desarrollo, alquiler y servicios de bienes raíces comerciales, fundada en Puerto Rico en el 1993 por el empresario norteamericano Greg Sembler. Desde sus orígenes, la dirección de la compañía la proveen empresarios puertorriqueños que se dieron a la tarea de promover la industria de la construcción y de los establecimientos de ventas al detal. Durante los pasados veinte (20) años The Sembler Company ha logrado desarrollar más de treinta y cinco (35) proyectos con sobre 1.5 millones de pies cuadrados dedicados a la venta al detal. Esos establecimientos comerciales, ya en operación, generan miles de empleos. El compromiso de esta compañía en Puerto Rico es continuar incentivando la producción y la generación de empleos.

The Sembler Company participó en la vista celebrada el 11 de septiembre de 2013 en Añasco, para discutir enmiendas propuestas a las reservas agrícolas del Valle de Guanajibo y Lajas, y la nueva reserva agrícola para el Valle de Añasco. Compareció a la misma el Ing. Camilo Almeyda Eurite, el Sr. Guillermo Cruz-Minguela, vice-presidente de la compañía, y el suscribiente.

Durante la vista, el ingeniero Almeyda expuso que justamente en el extremo norte central de la propuesta Reserva Agrícola del Valle de Añasco y mediante el caso 2007-28-0311-JPU la Junta de Planificación, en reunión del 28 de agosto de 2008, aprobó la Consulta de Ubicación para un proyecto comercial de 148,597 pies cuadrados divididos en dos (2) edificios de venta al detal de 131,597 pies cuadrados y cuatro (4) edificios independientes para restaurantes de comidas ligeras y ventas al detal que suman 17,000 pies cuadrados. *Anejo 1.*

La localización exacta del referido proyecto es el cuadrante sur-este de la intersección de las Carreteras PR Núm. 2 y PR Núm. 402 de los Barrios Caracol, Añasco Arriba y Añasco Abajo del Municipio de Añasco. El referido proyecto colinda por el norte con la Carretera PR Núm. 402 y por el oeste con la Carretera PR Núm. 2 *Anejo 2.*

Para la Consulta de Ubicación antes indicada se emitió una segunda resolución el 25 de octubre de 2008 para corregir la descripción del proyecto aprobado. La vigencia de la aprobación original fue de treinta (30) meses a partir de la notificación de la resolución aprobando el proyecto el 23 de septiembre de 2008. *Anejo 3.*

Posteriormente el ingeniero Almeyda solicitó que se le confirmara que la Ley Núm. 147 del 19 de noviembre de 2009, que extiende la vigencia de los centros comerciales de treinta (30) meses a cuarenta y ocho (48) meses, era de aplicación en este caso. La Junta de Planificación, mediante Resolución emitida el 7 de marzo de 2011, confirmó que la referida Ley es de aplicación a este caso, por lo que la vigencia de la aprobación se extendió hasta el 23 de septiembre de 2012. *Anejo 4.*

El 20 de julio de 2012, se aprobó la Ley Núm. 142, que dispuso lo siguiente sobre la vigencia de las consultas de ubicación indica lo siguiente en su Artículo 4:

"Artículo 4. – Cónsono con lo dispuesto en el Artículo 3 de esta Ley, el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos deberá ser enmendado a los fines de incluir nuevos términos de vigencia para las consultas de ubicación. Disponiéndose, que los términos de vigencia dispuestos en la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, en la Ley 161-2009, según enmendada, así como en los reglamentos promulgados a su amparo, con anterioridad a la aprobación de esta Ley, no le aplicarán a las consultas de ubicación que hayan sido aprobadas y estén vigentes a la fecha de efectividad de esta Ley hasta tanto se haya enmendado el Reglamento de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos a los fines aquí dispuestos."
Énfasis suplido.

Basado en lo dispuesto en la Ley 142-2012, y tomando en consideración que la Junta de Planificación todavía no ha enmendado el Reglamento Conjunto, según lo ordena la referida Ley, la Consulta de Ubicación 2007-28-0311-JPU se mantiene en pleno vigor. *Anejo 5.*

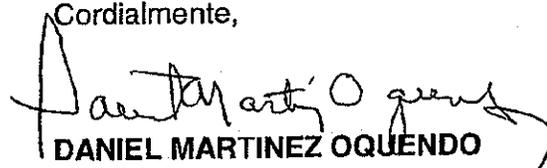
La Compañía TSCPR Family Partnership Núm. 9, LTD, S.E. (la iniciales TSCPR corresponden a The Sembler Company of PR), tiene una inversión de \$3,000,000.00. La misma se desglosa en la adquisición de la propiedad por la suma de \$2,319,247.02, (Escritura Núm. 3 del 23 de febrero de 2007), los intereses y los gastos a profesionales pagados. *Anejo 6.*

The Sembler Company tiene una Consulta de Ubicación vigente y ha hecho una inversión sustancial de dinero para comprar los terrenos que son objeto de la consulta de ubicación 2007-28-0311-JPU. Ello lo hizo en la confianza y sentido de certeza que le ofrecen las actuaciones de la Honorable Junta, muy en particular, en la aprobación de la consulta 2007-28-0311-JPU. El Sistema de Planificación de Puerto Rico está fundamentado en la confianza, certeza y presunción de corrección de que gozan sus planes, reglamentos y resoluciones. Es por ello que dichos terrenos no deben incluirse en la Reserva Agrícola del Valle de Añasco.

No se debe perder de vista que el predio de terreno objeto de la consulta ubica en un lugar donde el proyecto aprobado no tendrá impacto negativo alguno sobre el propuesto Valle de Agrícola de Añasco. El mismo ubica en un lugar estratégico frente a una vía de tránsito principal altamente congestionada. Por lo tanto, el proyecto objeto de la consulta no puede ser un impedimento para el desarrollo agrícola.

Es importante considerar que cuando el proyecto se desarrolle, será fuente de cientos de empleos, tanto en su fase de construcción, como de operación. Estas inversiones y actividad comercial es lo que el País tanto necesita.

Cordialmente,



DANIEL MARTINEZ OQUENDO

Anejos