

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de
Puerto Rico

Proyecto Residencial Sabanera San Lorenzo
San Lorenzo Partners & San Lorenzo Assoc.
Consulta de Ubicación Núm. 2005-48-0763-JPU

23 de febrero de 2015

Luis García Pelatti

Presidente

Junta de Planificación de Puerto Rico

Re: Solicitud de Cambio de Clasificación en la propuesta del Plan de Uso de Terrenos para terrenos San Lorenzo Partners S.E. & San Lorenzo Assoc.

Estimado Señor Presidente:

San Lorenzo Partners S.E. y San Lorenzo Assoc., son dueños de los terrenos donde se propone el desarrollo residencial mixto y comercial Sabanera de San Lorenzo, que representa una inversión total de aproximadamente \$400 millones de fondos privados. Las clasificaciones propuestas anularían el desarrollo autorizado, al igual que ignorarían los derechos del Municipio Autónomo de San Lorenzo.

A - Trámite de Permisos

Véase Escrituras de adquisición del terreno en 2005, en que los comparecientes invirtieron inicialmente la cantidad aproximada de \$6 millones (**Anejos 1, 1A**). Desde entonces, se ha satisfecho el pago de contribución inmueble al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera San Lorenzo
San Lorenzo Partners & San Lorenzo Assoc.
Consulta de Ubicación Núm. 2005-48-0763-JPU

(CRIM), bajo los números; 226-000-007-17-000, 252-000-002-02-901, 252-000-002-03-901 y 252-000-003-07-998.

El desarrollo de Sabanera de San Lorenzo fue autorizado por la Junta de Planificación de Puerto Rico, luego de celebrarse vista pública, mediante acuerdo tomado el 17 de septiembre de 2012, de la Consulta de Ubicación Núm. 2005-48-0763-JPU (**Anejo 2**). Se autorizó el uso de los terrenos para el desarrollo del proyecto residencial mixto y multifamiliar con sus correspondientes facilidades vecinales. Se aprobó el desarrollo del proyecto bajo parámetros de diseño de R-1 para las unidades residenciales y de C-L para las facilidades vecinales y otros usos comerciales y accesorios, entre los que se mencionan un centro de salud y un área comercial.

Como parte del proceso de la Consulta se cumplió además con el Artículo 4B (3) de la Ley 416-2004, Ley Sobre Política Pública Ambiental. Se estudió el terreno y sus entornos y se elaboró una Declaración de Impacto Ambiental Preliminar, que fue circulada entre las agencias con inherencia. La Junta de Calidad Ambiental emitió el 5 de abril de 2011 la Resolución Núm. R-11-5-2 aprobando el documento Final (**Anejo 3**), y la carta de Cumplimiento Ambiental el 28 de junio de 2011(**Anejo 4**).

Sabanera de San Lorenzo será desarrollado en 2 fincas una con cabida de 619 cuerdas y otra de 159 cuerdas, las cuales una vez agrupadas

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera San Lorenzo
San Lorenzo Partners & San Lorenzo Assoc.
Consulta de Ubicación Núm. 2005-48-0763-JPU

alcanzarán una cabida total de 778 cuerdas. Estas fincas se localizan en la PR # 203 del Barrio Quebradas del Municipio de San Lorenzo. Sabanera San Lorenzo será un complejo residencial de 1,600 unidades de vivienda unifamiliares y multifamiliares, facilidades recreativas y usos accesorios (canchas de baloncesto y tenis, club de natación, gimnasio, centro de reuniones, área de juegos y parques), escuela privada (en un área de 141 cuerdas), y un parque lineal público (senderos para peatones y bicicletas). El proyecto se contempla para desarrollarse por etapas en un periodo estimado de 15 años (Ver Plano Conceptual, **Anejo 5**).

Sabanera San Lorenzo aportará al desarrollo económico del Municipio de San Lorenzo y de Puerto Rico. Durante la etapa de adquisición de terrenos, diseño, de evaluación y aprobación de la Consulta de Ubicación se realizó una inversión estimada de \$20 millones. Para ello fue necesaria la contratación de profesionales en el campo de la ingeniería, arquitectura, consultoría ambiental, abogados, biólogos, arqueólogos, hidrólogos, y planificadores, entre otros.

El área de interés está cercana y adyacente a zonas con gran actividad urbana y densamente pobladas. Al sur del predio discurre la Carretera Estatal PR-203, vía que cuenta con una afluencia vehicular importante. Según la evaluación de las agencias especializadas, el proyecto cuenta con la infraestructura necesaria de energía eléctrica, telecomunicaciones, agua potable y sistema sanitario. Las agencias condicionaron el desarrollo del

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera San Lorenzo
San Lorenzo Partners & San Lorenzo Assoc.
Consulta de Ubicación Núm. 2005-48-0763-JPU

proyecto a la realización de obras en la infraestructura existente, para mejorar el servicio en comunidades cercanas. Dichas mejoras no se podrían realizar por las agencias de infraestructura, y el Municipio de San Lorenzo no las ha podido realizar.

En estas fincas se realizaron estudios ambientales sobre el terreno, y se identificó la flora y fauna existente. Además, se consultó la base de datos en agencias estatales y federales sobre especies vulnerables, en estado crítico o en peligro de extinción. De lo estudios realizados y consultas en las agencias ambientales no se identificó alguna especie sensitiva. De otra parte, en su base de datos el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales tampoco ha identificado la finca como un área con prioridad a conservar o de alto valor ecológico. El Servicio Geológico Federal no ha identificado la finca con potencial a deslizamiento o sujeto a riesgos naturales. La actividad urbana existente, así como la composición variada de los suelos, no presentan condiciones para una actividad agrícola rentable.

El Departamento de Agricultura no tiene incluida las fincas en su banco de datos y áreas reservadas como de importancia para ser designada como reserva agrícola. Las fincas no están contenidas en leyes vigentes que promuevan su designación de reservas agrícolas. Finalmente, de acuerdo al mapa 72000C1230J, Sabanera San Lorenzo ubica en zona inundable X, AE y PCT. Aproximadamente el 90% de los terrenos en el predio se encuentran fuera de áreas susceptibles a inundaciones.

Cabe señalar que la compareciente, una entidad conciente de que los recursos naturales hay que protegerlos, no tendría inconveniente en mantener una zona de amortiguamiento en las áreas inundables siempre y cuando la misma sea una razonable.

Como puede verse, el proyecto ha cumplido con todo el análisis requerido bajo la reglamentación vigente.

B - Trámites ante el Municipio de San Lorenzo

De otra parte, al amparo de la Ley 81-1991, conocida como la Ley de Municipios Autónomos, el Municipio de San Lorenzo solicitó a la Junta de Planificación mediante carta con fecha del 11 de octubre de 2006, la modificación de la clasificación de los suelos según el Plan de Ordenación Territorial, aprobado el 10 de agosto de 2007 (OE-2007-27). El Municipio presentó esta solicitud, para armonizar el Plan de Ordenación Territorial con los parámetros de diseño de Sabanera San Lorenzo. Según los mapas de calificación del Plan de Ordenación Territorial, el predio objeto de evaluación se encuentra clasificado como suelo rústico común, suelo rústico especialmente protegido, desarrollo selectivo, agrícola productivo, agrícola general y conservación de recursos. Además, una porción aproximada de un tercio del predio se encuentra en un Plan de Área. El Municipio propuso a la Junta de Planificación la modificación del Plan de Ordenación Territorial mediante un Plan de Área que incorpore las dos fincas objeto de consulta y que dicho Plan de Área se aprobara en la

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera San Lorenzo
San Lorenzo Partners & San Lorenzo Assoc.
Consulta de Ubicación Núm. 2005-48-0763-JPU

Consulta de Ubicación de Sabanera San Lorenzo. A tales efectos, la Junta de Planificación reconoció las prerrogativas del Municipio Autónomo de San Lorenzo en el ordenamiento de su territorio conforme a lo dispuesto en la Ley 81-1991. Además, debido a que el Municipio de San Lorenzo acogió como su cuerpo reglamentario el Reglamento de Zonificación (Núm. 4) vigente y sus futuras enmiendas, la Consulta se resolvió al amparo de las disposiciones contenidas en el Reglamento Conjunto para Obras de Construcción y Usos de terrenos, del 29 de noviembre de 2010. Corresponde al Municipio de San Lorenzo en su revisión parcial o integral del Plan de Ordenación calificar los terrenos según autorizado en la Consulta.

El Municipio de San Lorenzo, en comunicación del 13 de agosto de 2014 (**Anejo 6**) ha reclamado sus derechos bajo la Ley de Municipios Autónomos. Se incorporan dichos comentarios como si aquí se repitieran, pues sometemos respetuosamente que ha expuesto el derecho aplicable. Tanto las leyes como las decisiones del Tribunal Supremo, han reconocido que los municipios tienen derecho a planificar el desarrollo de los terrenos municipales, y que las agencias del gobierno central deben respetar sus planes de desarrollo. Tanto el Municipio, como los comparecientes, tienen derechos adquiridos que no pueden simplemente eliminarse.

Los aspectos anteriormente mencionados son, entre otros, los evaluados para determinar la clasificación de un área. Sometemos que el análisis

llevado a cabo durante la obtención de permisos agenciales, es adecuado y suficiente para que el Borrador del PUT reconozca el proyecto Sabanera de San Lorenzo.

C - Sobre las clasificaciones propuestas en el PUT

La Junta de Planificación es la entidad gubernamental con la responsabilidad de guiar el desarrollo integral de Puerto Rico. El 3 de octubre de 2004 se aprobó la Ley Núm. 550, conocida como "Ley para el Plan de Usos de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" (en adelante PUT). El Artículo 2 de la Ley 550 supra, dispone que es política pública del Estado Libre Asociado el promover la elaboración del PUT, para que sirva de instrumento principal en la planificación de manera que propicie el desarrollo sustentable de nuestro País y el aprovechamiento apropiado de los terrenos, basado en un enfoque integral, en la justicia social y en la más amplia participación de todos los sectores de la sociedad.

Debido a que el PUT a pesar de varios intentos no había sido completado, el 28 de febrero de 2013 el Hon. Gobernador Alejandro García Padilla firmó la Orden Ejecutiva Núm. OE-2013-015, que ordena a la Junta de Planificación que culmine el proceso para la adopción final del PUT. Posteriormente, el 3 de enero de 2014, se aprobó la Ley 6-2014, la cual enmienda la Ley 550-2004, para que entre otros aspectos, se designen 600,000 cuerdas de terreno agrícola y crear una Reserva Especial Agrícola.

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera San Lorenzo
San Lorenzo Partners & San Lorenzo Assoc.
Consulta de Ubicación Núm. 2005-48-0763-JPU

A estos efectos, se ha elaborado un borrador preliminar del PUT, el cual ha sido presentado a la discusión pública.

Según el Memorial del PUT (págs. 78 y 81), la Junta de Planificación clasificó una porción de los terrenos de Sabanera San Lorenzo como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP), tanto Agrícola como Ecológico, y otra porción como Suelo Urbanizable (Ver figura adjunta, **Anejo 7**). Esta clasificación no es aceptable porque existe acceso óptimo a los terrenos por la carr. PR-203, e infraestructura eléctrica, sanitaria y potable en el área. Además, mediante consulta aprobada, en los terrenos existen las condiciones esenciales para reconocer el suelo urbano, tales como acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria para el desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales. Sabanera de San Lorenzo cuenta con los recursos para continuar con su desarrollo, mejorando las condiciones y características para que los terrenos sean clasificados como suelo urbano.

Los terrenos no deben ser clasificados erradamente como SREP. Los mismos no han sido designados como un área con prioridad a conservar o de alto valor ecológico o agrícola, y no están identificados como área con alto potencial a deslizamiento o sujeto a riesgos naturales. Por el contrario, como mencionamos anteriormente existe una consulta de ubicación aprobada donde se demostraron los méritos y la viabilidad del desarrollo de un proyecto mixto.

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera San Lorenzo
San Lorenzo Partners & San Lorenzo Assoc.
Consulta de Ubicación Núm. 2005-48-0763-JPU

De otra parte, entendemos que los terrenos no deben ser clasificados como Suelo Urbanizable Programado, porque la Junta de Planificación estaría ignorando el Capítulo 13 de la Ley 81-1991, Ley de Municipios Autónomos y la intención del Municipio de San Lorenzo, el cual basado en la Consulta de Ubicación ya aprobada, está próximo a iniciar un proceso de Revisión del Plan Territorial. Mediante la Revisión Parcial, propone materializar el cambio en el plan vigente, a la clasificación del suelo a urbano y sus correspondientes calificaciones. La clasificación del terreno como suelo urbanizable programado es contraria a las intenciones municipales porque requiere de un Plan de Ensanche como instrumento de planificación. La sección 8 del Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación núm. 24), con vigencia de 20 de mayo de 1994, indica que el proceso requiere de la preparación de un programa de ensanche, mapas de clasificación, calificación y la elaboración de un reglamento, entre otros. Requiere de una inversión económica sustancial para el Municipio, y además de la celebración de por menos 3 vistas públicas. Esto significaría llevar a cabo un proceso de aprobación del Plan de Ensanche que tomaríaomara entre 4 a 8 años. Esto representa serias limitaciones para el desarrollo inmediato de la parcela, y pondría en precario el proyecto.

Aparte de la dilación y la inversión de recursos, hay otra razón para que no se escoja la alternativa de clasificar el terreno como suelo urbanizable programado. Véase lo indicado en el Memorial del PUT, pág. 76, a efectos

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera San Lorenzo
San Lorenzo Partners & San Lorenzo Assoc.
Consulta de Ubicación Núm. 2005-48-0763-JPU

de que "Las 18,449.57 cuerdas clasificadas como suelo urbanizable permitirían la construcción de 128,237 unidades de vivienda, a base de una densidad baja de 15.45 unidades por cuerda...". Según esto interpretamos que para ser "viable" un proyecto tendría que cumplir a base de una densidad mínima de 15.45 unidades por cuerda. Esto configura un proyecto multifamiliar, que se aparta de lo que fue aprobado en la consulta, que hoy es final y firme. Esto representaría serias limitaciones para el desarrollo de la parcela. Se puede tomar conocimiento de que en las condiciones económicas de Puerto Rico, hoy día la Banca no ofrece financiamiento a proyectos multifamiliares.

La Junta de Planificación en su propuesta clasificación de los terrenos de Sabanera de San Lorenzo, ha pasado por alto estudios e información que obran en sus propios expedientes de la Consulta, además del análisis que la propia Junta llevó a cabo antes de aprobar la Consulta. Igualmente se han ignorado los comentarios de las agencias ambientales, durante un proceso que fue mucho más riguroso y evaluativo que el que se ha realizado para elaborar el Borrador del PUT, que meramente tiene que cumplir con la Resolución de la Junta de Calidad Ambiental R-11-17 (sobre DIA estratégicas), que arbitrariamente exime a la Junta de Planificación de preparar una declaración de impacto ambiental programática. Este factor limita significativamente a la Junta de Planificación en hacer un ejercicio justo y acertado de las condiciones ambientales y fisiográficas en los terrenos de Sabanera de San Lorenzo. Irónicamente, se pretende usar un PUT carente de análisis ambiental propio, para regir el futuro del país e

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera San Lorenzo
San Lorenzo Partners & San Lorenzo Assoc.
Consulta de Ubicación Núm. 2005-48-0763-JPU

inclusive, ignorando aquellos estudios ambientales detallados y científicos existentes, aprobados por las agencias.

D - Reserva y reclamo de derechos

De la documentación que se acompaña, y otra que surge de la tramitación del proyecto, surge palmariamente que el proyecto Sabanera de San Lorenzo ha cumplido en todo momento con los requisitos legales y reglamentarios, tanto locales como estatales. Se puede tomar conocimiento oficial administrativo de que las consultas de ubicación referidas, al igual que los demás permisos agenciales, advinieron finales y firmes y nunca se han alterado o dejado sin efecto.

Las comparecientes han llevado a cabo compromisos bancarios, de empleomanía, de estudios profesionales, provisión de infraestructura y de preparación de terrenos, que han requerido gran inversión de tiempo y dinero. La compareciente tiene derechos adquiridos en el desarrollo del proyecto, que no se puede pretender ignorar, dejar sin efecto, o confiscar los mismos sin el debido procedimiento de ley, y sin el pago del justo valor de lo invertido.

Esta parte se reserva todos sus derechos, bajo las leyes y Constitución de Puerto Rico y de Estados Unidos, para impugnar la validez del texto facial del PUT, al igual que la validez de su aplicación futura, significando una incautación de derechos propietarios de las comparecientes.

Esta reserva se hace extensiva a solicitar cualquier remedio ante cualquier foro administrativo o judicial, según se entienda necesario y sin

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera San Lorenzo
San Lorenzo Partners & San Lorenzo Assoc.
Consulta de Ubicación Núm. 2005-48-0763-JPU

limitación. Nuestra participación en el proceso de análisis del Borrador del PUT, mediante la presente ponencia, no deberá entenderse como una renuncia ("waiver") de plantear la defensa de nuestros derechos sin impedimento de naturaleza alguna.

E - Conclusión y súplica

Partiendo de la reserva hecha en la sección anterior, solicitamos a la Junta de Planificación que re-evalúe su propuesta y cambie la clasificación de los terrenos de Sabanera de San Lorenzo a Suelo Urbano.

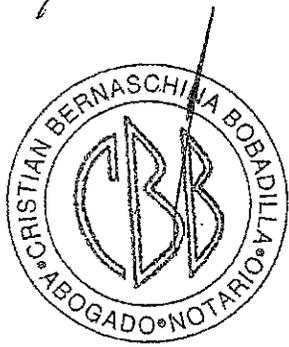

(fdo.) Ing. Edmundo Colón Arizmendi

San Lorenzo

En el mismo día de su otorgamiento expedí PRIMERA COPIA CERTIFICADA a favor de SAN LORENZO PARTNERS, S.E. DOY FE.

[Handwritten Signature]
NOTARIO PÚBLICO

[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]



-----ESCRITURA NÚMERO CUARENTA Y DOS (42)-----

-----ESCRITURA DE COMPRAVENTA-----

-----En la ciudad de San Juan, Puerto Rico, a los veintisiete (27) días del mes de junio de dos mil cinco (2005).-----

-----ANTE MÍ-----

-----CRISTIAN BERNASCHINA BOBADILLA-----

-----Abogado y Notario Público, de y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficinas abiertas en el Edificio Centro de Seguros, Oficina cuatrocientos siete (407), cuarto piso (4to.) piso, Avenida Ponce de León número setecientos uno (701), parada once (11), en Santurce, Puerto Rico, y con residencia en la ciudad de Guaynabo, Puerto Rico.-----

-----COMPARECEN-----

-----DE LA PRIMERA PARTE: METROLOGY LABS CORPORATION, seguro social patronal 66-0660034, corporación organizada y existente bajo las leyes de Puerto Rico, representada en este acto por JULIO MANUEL CAY MONTAÑEZ, mayor de edad, casado, propietario y vecino de San Lorenzo, Puerto Rico, quien comparece en representación según surge del Certificado de Resolución Corporativa otorgado el día veintidós (22) de junio de dos mil cinco (2005) mediante el testimonio número siete mil doscientos doce (7,212)-----

-----por el Notario Público aquí autorizante, (en adelante denominada la "VENDEDORA").-----

-----DE LA SEGUNDA PARTE: SAN LORENZO PARTNERS, S.E., seguro social patronal "66-0659315", una Sociedad Especial organizada y existente bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico representada por su socio administrador SOUTHLAND L.L.C., seguro social patronal "66-0659314", una compañía de responsabilidad limitada, organizada y existente bajo las Leyes del

Estado Libre Asociado de Puerto Rico representada por **CARLOS UNANUE LOPEZ**, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de San Juan, Puerto Rico, quien comparece en representación la Compañía según surge del Certificado de Resolución Corporativa otorgado el día veintisiete (27) de junio de dos mil cinco (2005) mediante el testimonio número siete mil doscientos diez (7,210) por el Notario Público aquí autorizante, (en adelante denominada la "COMPRADORA").

DOY FE

De conocer personalmente al compareciente de la **SEGUNDA PARTE** y por no conocer personalmente, de haber identificado al compareciente de la **PRIMERA PARTE**, según lo autoriza el Artículo Diecisiete (c) (17c), de la Ley Notarial de Puerto Rico, y por sus dichos **DOY FE** de su edad, estado civil, profesión y vecindad.

El Notario autorizante **DA FE** de haber utilizado un medio supletorio de identificación con relación a los comparecientes de la **PRIMERA PARTE**, el documento o tarjeta utilizado para realizar dicha identificación, contiene el retrato y la firma del compareciente correspondiente.

ME ASEGURAN TENER, como a mí juicio tienen, la capacidad legal necesaria para llevar a efecto el presente el otorgamiento de la presente **ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, y en tal virtud libre y voluntariamente;

EXPONEN

PRIMERO: La **VENDEDORA** manifiesta y representa que es dueña de la propiedad inmueble que se describe a continuación denominada en adelante como **LA PROPIEDAD:**

"URBANA: Predio de terreno radicado en el Barrio Quebrada de la Municipalidad de San Lorenzo, compuesta de **DOSCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO CERO CERO CUERDAS (228.00 cuerdas)**



equivalentes a ochenta y nueve (89) hectáreas, sesenta y un (61) áreas, treinta y un (31) centiáreas y veinte (20) miliáreas. En lindes por el **NORTE**, ahora terrenos de J. Cabezudo, **SUR** con el Río Grande de Loíza, **ESTE** con terrenos de la Sucesión de Ulpiano Casals y por el **OESTE** con terrenos de la Sucesión Dieppa y el Río Grande de Loíza.

—Inscrita al folio ciento once (111) del tomo doscientos sesenta y nueve (269) de San Lorenzo, Registro de la Propiedad, Sección Segunda de Caguas, finca número diez mil setecientos catorce (10,714).

—**SEGUNDO:** Manifiesta la **VENDEDORA** que adquirió dicha **PROPIEDAD** mediante la escritura número doce (12) otorgada el nueve (9) de agosto de mil novecientos noventa y seis (1996) ante la Notario Público Miriam Ramos Grateroles, inscrita al folio 111 del tomo 269 de San Lorenzo, finca Número 10714, Registro de la Propiedad, Sección Segunda de Caguas.

—**TERCERO:** La **PROPIEDAD** antes descrita se encuentra afectada a las siguientes:

—**CARGAS Y GRAVAMENES**—

—**(A) POR SU PROCEDENCIA:** Servidumbres de paso y servidumbre a beneficio de la finca propiedad de la Eastern Sugar Associates.

—**(B) POR SI:** Hipoteca a la orden de Cooperativa de Crédito Agrícola, o a su orden por la suma de **SETENTA MIL DOLARES**, de cuya suma responde esta propiedad por **CUARENTA Y DOS MIL DOLARES (\$42,000.00)** con intereses al siete (7) por ciento anual, según consta de la escritura número ciento veinte (120) del veintinueve (29) de agosto de mil novecientos setenta y siete (1977) ante la Notario Público Carmen Dolores Ruiz López, inscrita al folio nueve (9) del tomo doscientos cinco (205) de San Lorenzo. Registro de la Propiedad, Sección Segunda de Caguas, presentado y pendiente de inscripción al asiento ciento setenta y



uno (171) del diario cuatrocientos nueve (409) de Cancelación de Pagaré Extraviado en el caso de Carlos Rodríguez Quesada vs Cooperativa de Crédito Agrícola.-----

---(C) **EMBARGO FEDERAL** por dieciocho mil doscientos sesenta y siete dólares con cincuenta y un centavos (\$18,267.51) contra Blas C. Herrero, presentado y anotado el trece (13) de octubre de mil novecientos noventa y dos (1992) al folio seis (6) del asiento cuatro (4) del libro de embargos número dos (2). Cancelada mediante Instancia suscrita el veintisiete (27) de junio de dos mil cinco (2005) ante el Notario Público José Ernesto Rivera Reyes bajo el testimonio número nueve mil novecientos setenta y tres (9,973) pendiente de presentación en el Registro de la Propiedad.-----

---(D) **HIPOTECA** por la suma de doscientos treinta y cinco mil dólares (\$235,000.00) a la orden del portador, constituida mediante la escritura número doscientos cuarenta y cinco (245) otorgada en Caguas, Puerto Rico el tres (3) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999) ante el Notario Público Miguel Bauzá Rolón, presentada y pendiente de inscripción al asiento ciento setenta y dos (172) del diario cuatrocientos nueve (409). -----

---(E) **HIPOTECA** por la suma de doscientos veinticinco mil dólares. (\$225,000.00) a la orden de los Estados Unidos de América, constituida mediante la escritura número ciento sesenta y tres (163) otorgada en Caguas, Puerto Rico, el veinticuatro (24) de octubre de mil novecientos noventa y siete (1997) ante el Notario Público Moisés Muñiz Hernández, presentada y pendiente de inscripción al asiento ciento treinta y dos (132) del diario cuatrocientos cuarenta (440). -----



—CUATRO: La **VENDEDORA** y la **COMPRADORA** tienen convenida la compraventa de la **PROPIEDAD** y la llevan a cabo conforme a las siguientes: -----

-----**CLAUSULAS Y CONDICIONES**-----

—UNO: La **VENDEDORA** por la presente **VENDE, CEDE** y **TRASPASA** la **PROPIEDAD** descrita en el **PARRAFO PRIMERO** de esta escritura a favor de la **COMPRADORA**, con todos sus usos, anejos, derechos, intereses y servidumbres, para que la **POSEA, GOCE** y **DISFRUTE**, como su única legítima dueña.-----

—DOS: Se lleva a cabo dicha venta por el convenido precio de **CUATRO MILLONES CIENTO CUATRO MIL DOLARES (\$4,104,000.00)**, de los cuales la **COMPRADORA** ha recibido en este acto de la **VENDEDORA**, otorgando la **VENDEDORA** a la **COMPRADORA** la más forma y eficaz carta de pago.-----

—TRES: La **COMPRADORA** entra en posesión material del inmueble objeto de esta compraventa a partir de la fecha de este otorgamiento, y sin más requerimiento que el mismo; obligándose la **VENDEDORA** a la evicción y saneamiento de dicho inmueble, conforme a derecho.-----

—CUATRO: Las contribuciones territoriales correspondientes a la **PROPIEDAD**, serán responsabilidad de los **VENDEDORA** en hasta la fecha de la firma de esta escritura de compraventa, siendo responsables la **COMPRADORA** del pago de las mismas a partir de esta fecha.-----

—CINCO: Acuerdan las partes que los honorarios de abogados y sellos de la escritura original serán por cuenta y cargo de la **VENDEDORA**, y que los sellos y comprobantes de la copia certificada junto con la presentación en el Registro de la Propiedad de esta escritura será por cuenta y cargo de la **COMPRADORA**.-----



—SEIS: El mencionado precio de venta incluye todos los derechos, títulos e intereses que la **VENDEDORA** tengan o puedan tener en los permisos, planos preliminares, planos y ante proyectos que se han obtenido hasta el presente de existir alguno relacionados con la **PROPIEDAD** y el desarrollo de la **PROPIEDAD** objeto de la presente compraventa.-----

—SIETE: La **VENDEDORA** representa y garantiza a la **COMPRADORA** que:-----

A. No Expropiaciones: La **VENDEDORA** no ha recibido ninguna notificación escrita sobre algún procedimiento de expropiación instado o anunciado que afecte la Propiedad o cualquier porción de la misma, y según su mejor conocimiento tales procedimientos no han sido anunciados o contemplados.-----

B. Violaciones, Litigación o Información Adversa. Al mejor conocimiento de la **VENDEDORA**, esta no ha recibido notificación escrita de: (i) violaciones de cualquier ley, ordenanza, ordenes, resoluciones, reglas o reglamentos, restricciones o requerimientos de cualquier agencia gubernamental o cuasi-gubernamental o de un Tribunal, relacionada con o que afecte partes de la Propiedad; o (ii) demandas o procedimientos ante tribunales o agencias gubernamentales o cuasi-gubernamentales pendientes o que amenacen a la **VENDEDORA** o a cualquier porción de la Propiedad, que pudiese en cualquier forma afectar adversamente la capacidad de la **VENDEDORA** en cumplir con los términos de este acuerdo o que pudiese afectar la capacidad del **COMPRADOR** en adquirir, desarrollar, alquilar o vender la Propiedad rápidamente.-----

C. Poseedores. No existen terceras personas en posesión de todo o partes de la Propiedad ya sea en calidad de inquilinos, arrimados, invasores o de otro modo, otros que no sea la



VENDEDORA. Ninguna otra persona tiene reclamaciones, derechos o intereses en la Propiedad o cualquier porción de la misma, que surjan de posesión, usucapión, edificación, u otro tipo de reclamaciones. -----

D. Titularidad. LA **VENDEDORA** tiene y transfiere, título libre e inscribible en pleno dominio sobre la Propiedad, libre de todo tipo de carga, gravamen, restricción, derechos o alquileres.-----

E. Solicitudes Previas y Compromisos. La **VENDEDORA** no ha efectuado solicitudes o compromisos con cualquier agencia gubernamental o cuasi-gubernamental, la cual pudiese afectar la Propiedad, las cuales no hayan sido previamente divulgadas al **COMPRADOR.** -----

F. No Violación de Acuerdos Previos o de Ley. La firma de esta escritura, y la consumación de las transacciones aquí contempladas, no resultarán en violación o incumplimiento de ningún acuerdo en que la **VENDEDORA** sea parte o bajo los cuales los bienes y derechos de la **VENDEDORA** esté obligada, o bajo ninguna ley, regla, reglamento, decreto o sentencia emitida o impuesta sobre la **VENDEDORA.** -----

G. Condición Ambiental. Al mejor conocimiento de la **VENDEDORA** :(i) no existen "Sustancias Peligrosas" (según mas adelante definidas) sobre, debajo o en la Propiedad; (ii) no se ha generado, reciclado, rehusado, vendido, almacenado, manejado, transportado o dispuesto de Sustancias Peligrosas en la Propiedad; (iii) No se ha dejado de cumplir por la **VENDEDORA** o cualquier dueño anterior con todas las leyes locales, federales o estatales, u ordenes judiciales relacionadas con el ambiente o con generar, reciclar, rehusar, vender, almacenar, manejar, transportar o disponer de "Sustancias Peligrosas". Según aquí utilizado, el término Sustancias Peligrosas, será cualquier sustancia o material



definida como o designada como desperdicios, materiales, sustancias, contaminantes químicos tóxicos o peligrosos u otros similares según así considerados bajo cualquier ley Federal, Estatal o Local ahora o en el futuro vigente, y según sean enmendadas. -----

-----Todas estas representaciones y garantías sobrevivirán la firma de la presente escritura. Si la **VENDEDORA** violara cualquiera de sus representaciones y garantías aquí contenidas, entonces el **COMPRADOR** podrá a su entera discreción, solicitar de la **VENDEDORA** el cumplimiento específico de sus obligaciones bajo este acuerdo, así como valerse de cualquier otro remedio disponible en ley o equidad. -----

-----**OCHO:** No obstante lo anterior, la **VENDEDORA** no garantiza que la propiedad sea apta para cualquier fin que la **COMPRADORA** pretenda destinarla o que se pueda obtener permiso alguno para su desarrollo. -----

-----**NUEVE:** Los comparecientes, sus sucesores y/o causahabientes por cualquier título, vienen obligados a otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y/o privados que sean necesarios y requeridos para suplir cualquier omisión o detalle que debe aclararse, corregirse, enmendarse o adicionarse para que los actos que comprenden este instrumento público sean inscritos correctamente en el Registro de la Propiedad, incluyendo, pero sin limitarse, cualquier Acta Aclaratoria. Así mismo, se comprometen a pagar, de ser necesario, aquellos derechos adicionales que puedan requerirse en relación a los documentos públicos o privados aquí mencionados, y los relacionados para su debida inscripción en el Registro de la Propiedad. -----

-----**YO,** el Notario Autorizante hago a las partes comparecientes las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, y en



particular que esta escritura ha sido preparada conforme a sus instrucciones y de acuerdo con un estudio de título preparado por la firma **HATO REY TITLE** de fecha dos (2) de junio de dos mil cinco (2005), en el cual las partes descansan de buena fe en su contenido. Advierte el Notario a las partes que el estudio de título no es un seguro de título y refleja solamente la realidad registral del inmueble a la fecha del mismo, y que el mismo no cierra al Registro, ni excluye la posibilidad de que se hayan presentado otros documentos relacionados con esta propiedad con posterioridad a la fecha del estudio. Así mismo el notario advierte a las partes sobre la necesidad de presentar en el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales los correspondientes documentos de cambio de dueño, de las cuales advertí a dichas partes otorgantes manifestando haber quedado enterado, luego de renunciar éstos al derecho que les advertí tenían de requerir la presencia de testigos instrumentales en este otorgamiento.-----

---LEIDA esta escritura por las partes otorgantes, proceden a firmarla, escribiendo, además sus respectivas iniciales en cada uno de los folios de la misma.-----

---Y DE TODO LO QUE afirmo o relato en este instrumento público, YO, el Notario Autorizante **CERTIFICO** y **DOY FE**.-----



[Handwritten signatures]



**CERTIFICADO DE RESOLUCION CORPORATIVA
METROLOGY LABS CORPORATION**

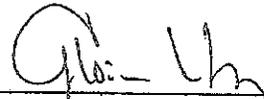
Yo, **GLORIA MARTINEZ TORRES**, mayor de edad, casada, ejecutivo y vecina de San Lorenzo, Puerto Rico, Secretaria de la Junta de Directores de **METROLOGY LABS CORPORATION** una corporación organizada y existente bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, certifico que en una reunión de la Junta de Directores de la Corporación celebrada el 31 de mayo de 2005, en la cual hubo quórum, se aprobó unánimemente la Resolución aquí transcrita literalmente:

RESUELVASE, autorizar a Julio Manuel Cay Montañez, para que a nombre y en representación de la Corporación, comparezca a otorgar Escritura de Compraventa por el precio de \$4,104,000.00 para vender una finca con una cabida de 228.00 cuerdas la cual consta inscrita al folio 111 del tomo 269 de San Lorenzo, Registro de la Propiedad, Sección Segunda de Caguas, finca número 10,714.

RESUELVASE, además autorizar al Sr. Julio Manuel Cay Montañez a suscribir Acuerdo Privado sobre Mensura de la finca antes indicada y abrir un Certificado de Depósito en relación con dicho acuerdo.

Queda autorizado el Sr. Julio Manuel Cay Montañez a otorgar cualesquiera documentos públicos o privados que sean necesarios a los efectos de lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, de la transacción antes descrita.

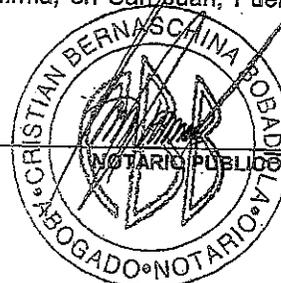
Certifico que al día de hoy esta Resolución no ha sido modificada ni revocada por dicha Junta de Directores. Para que así conste firmo la presente y estampo el sello corporativo de Metrology Labs Corporation en San Juan, Puerto Rico, hoy 27 de junio de 2005.



Gloria Martínez Torres
SECRETARIA

Testimonio Núm. 7212

Jurado y Suscrito ante mí por **Gloria Martínez Torres**, de las circunstancias personales antes expuestas, a quien por no conocer la he identificado mediante su licencia de conducir la cual tiene su foto y su firma, en San Juan, Puerto Rico, hoy 27 de junio de 2005.



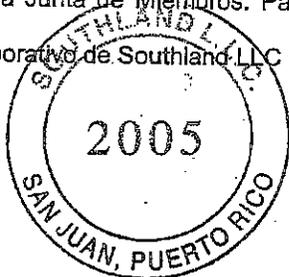
**CERTIFICADO DE RESOLUCION CORPORATIVA
SOUTHLAND L.L.C.**

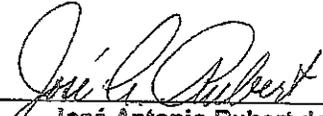
Yo, **JOSE ANTONIO RUBERT DEL VALLE**, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de San Juan, Puerto Rico, Secretario de la Junta de Miembros de **SOUTHLAND, L.L.C.** una compañía de responsabilidad limitada organizada y existente bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, certifico que en una reunión de la Junta de Miembros de la Compañía celebrada el 22 de junio de 2005, en la cual hubo quórum, se aprobó unánimemente la Resolución aquí transcrita literalmente:

RESUELVASE, autorizar a Carlos Unanue López, para que a nombre y en representación de Southland LLC, socio administrador de San Lorenzo Partner S.E. comparezca a otorgar Escritura de Compraventa por el precio de \$4,104.000.00 para comprar una finca con una cabida de 228.00 cuerdas la cual consta inscrita al folio 111 del tomo 269 de San Lorenzo, Registro de la Propiedad, Sección Segunda de Caguas, finca número 10,714.

Queda autorizado el Sr. Carlos Unanue López a otorgar cualesquiera documentos públicos o privados que sean necesarios a los efectos de lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, de la transacción antes descrita.

Certifico que al día de hoy esta Resolución no ha sido modificada ni revocada por dicha Junta de Miembros. Para que así conste firmo la presente y estampo el sello corporativo de Southland LLC en San Juan, Puerto Rico, hoy 27 de junio de 2005.




José Antonio Rubert del Valle
SECRETARIO

Téstimonio Núm. 7210

Jurado y Suscrito ante mí por José Antonio Rubert del Valle, de las circunstancias personales antes expuestas, a quien doy fe de conocer personalmente, en San Juan, Puerto Rico, hoy 27 de junio de 2005.



En el mismo día de su otorgamiento expedí PRIMERA COPIA CERTIFICADA a favor de SAN LORENZO PARTNERS, S.E. DOY FE.

NOTARIO PUBLICO

[Handwritten signatures]



ESCRITURA NÚMERO CUARENTA Y TRES (43)

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

En la ciudad de San Juan, Puerto Rico, a los veintisiete (27) días del mes de junio de dos mil cinco (2005).

ANTE MÍ

CRISTIAN BERNASCHINA BOBADILLA

Abogado y Notario Público, de y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficinas abiertas en el Edificio Centro de Seguros, Oficina cuatrocientos siete (407), cuarto (4to.) piso, Avenida Ponce de León número setecientos uno (701), parada once (11), en Santurce, Puerto Rico, y con residencia en la ciudad de Guaynabo, Puerto Rico.

COMPARECEN

DE LA PRIMERA PARTE: JULIO MANUEL CAY MONTAÑEZ, Seguro Social Número 583-46-3812, y su esposa GLORIA MARTINEZ TORRES, Seguro Social Número 583-92-8394, ambos mayores de edad, propietarios y vecino de San Lorenzo, Puerto Rico, (en adelante denominados conjuntamente como la parte "VENDEDORA").

DE LA SEGUNDA PARTE: SAN LORENZO PARTNERS, S.E., seguro social patronal "66-0659315", una Sociedad Especial organizada y existente bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico representada por su socio administrador SOUTHLAND L.L.C., seguro social patronal "66-0659314", una compañía de responsabilidad limitada, organizada y existente bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico representada por CARLOS UNANUE LOPEZ, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de San Juan, Puerto Rico, quien comparece en representación la Compañía según surge del Certificado de Resolución Corporativa

[Handwritten signatures]



otorgado el día veintisiete (27) de junio de dos mil cinco (2005) mediante el testimonio número siete mil doscientos once (7,211) por el Notario Público aquí autorizante, (en adelante denominada la "COMPRADORA").

DOY FE

De conocer personalmente al compareciente de la SEGUNDA PARTE y por no conocer personalmente, de haber identificado al compareciente de la PRIMERA PARTE, según lo autoriza el Artículo Diecisiete (c) (17c), de la Ley Notarial de Puerto Rico, y por sus dichos DOY FE de su edad, estado civil, profesión y vecindad.

El Notario autorizante DA FE de haber utilizado un medio supletorio de identificación con relación a los comparecientes de la PRIMERA PARTE, el documento o tarjeta utilizado para realizar dicha identificación, contiene el retrato y la firma del compareciente correspondiente.

ME ASEGURAN TENER, como a mí juicio tienen, la capacidad legal necesaria para llevar a efecto el presente el otorgamiento de la presente ESCRITURA DE COMPRAVENTA, y en tal virtud libre y voluntariamente;

EXPONEN

PRIMERO: La VENDEDORA manifiesta y representa que es dueña de la propiedad inmueble que se describe a continuación denominada en adelante como LA PROPIEDAD:

"RUSTICA finca de OCHENTA Y CINCO PUNTO OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO DIEZMILESIMAS DE OTRA (85.8798 cuerdas) equivalentes a TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA PUNTO SEIS CERO CINCO NUEVE (337,590.6059), en el Barrio Quebrada de San Lorenzo, en lindes por el Norte, con Quebradas Arenas y terrenos de Luis Torres, por el Sur con terrenos de Carlina Cajas y José Buxó y Bassart, por el Este con Francisco Bezares y Carlina Cajas y Angel Buonomo y con la Autoridad de Carreteras, y por el Oeste con la Sucesión de Jaime Vilá.

---Inscrita al folio treinta y cinco (35) del tomo ciento veinticuatro (124) de San Lorenzo, Registro de la Propiedad, Sección Segunda de Caguas, finca número quinientos setenta y cuatro (574).-----

---**SEGUNDO:** Manifiesta la **VENDEDORA** que adquirió dicha **PROPIEDAD** mediante la escritura numero sesenta y siete (67) de Compraventa otorgada el veintiuno (21) de diciembre de mil novecientos noventa y ocho (1998) ante el Notario Público Wilfredo Luciano Quiñones, presentada y pendiente de inscripción al asiento dieciséis (16) del diario trescientos noventa y dos (392), Registro de la Propiedad, Sección Segunda de Caguas, aclarada mediante la escritura número trescientos catorce (314), otorgada en San Juan, Puerto Rico el día veinticuatro (24) de junio de dos mil cinco (2005) ante el licenciado José Ernesto Rivera Reyes en cuanto a la cabida correcta luego de efectuada una expropiación de **NUEVE PUNTO CINCUENTA Y CINCO CUERDAS (9.55 cuerdas)**. La finca descrita en el párrafo PRIMERO es aquella que surge luego de varias segregaciones, y corresponde a la descripción que surge luego de efectuada la Segregación y Cesión a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de un predio de mil cuatrocientos ochenta y dos punto tres nueve seis tres metros cuadrados (1,482.3963 m.c.) equivalentes a punto tres siete siete uno seis cuerdas (0.37716 c.) según la escritura número noventa y siete (97) de veinticuatro (24) de septiembre de dos mil tres (2003) ante el Notario Público Jesús Delgado Vélez, presentada y pendiente de inscripción al asiento doscientos diez (210) del diario quinientos setenta y dos (572) del Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Segunda, todas aclaradas en cuanto a la cabida por referencia mediante la escritura trescientos catorce (314) ante el Notario Público José Ernesto Rivera Reyes, antes relacionada.---



—TERCERO: La PROPIEDAD antes descrita se encuentra afectada a las siguientes: _____

—CARGAS Y GRAVAMENES— _____

—POR SU PROCEDENCIA: Servidumbres de paso. _____

—POR SI: _____

—A. ARRENDAMIENTO vencido a favor de José O. Muñiz por el término de cuatro (4) años según la Escritura cuarenta y tres (43) del treinta y uno (31) de diciembre de mil novecientos cuarenta y dos (1942) ante el Notario Público José Mimoso Raspaldo, inscrito al folio ciento setenta y tres (173) vuelto del tomo cuarenta y seis (46) de San Lorenzo, Registro de la Propiedad, Sección Segunda de Caguas. Cancelada mediante Instancia suscrita el veintisiete (27) de junio de dos mil cinco (2005) ante el Notario Público José Ernesto Rivera Reyes mediante el testimonio número nueve mil novecientos setenta y cuatro (9,974) pendiente de presentación en el Registro de la Propiedad. _____

—B. HIPOTECA por la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA DOLARES (\$750.00)**, a la orden de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico, o a su orden, reducida mediante la escritura veinte (20) del veintinueve (29) de julio de mil novecientos sesenta y seis (1966) ante la Notario Público Carmen Julia Rocafort, inscrita al folio ciento noventa y cinco (195) del tomo ciento tres (103). Cancelada mediante Instancia suscrita el veintisiete (27) de junio de dos mil cinco (2005) ante el Notario Público José Ernesto Rivera Reyes mediante el testimonio número nueve mil novecientos setenta y dos (9,972) pendiente de presentación en el Registro de la Propiedad. _____

—C. HIPOTECA por la suma de **SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOS CIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES (\$695,265.00)**, a la orden de la Roque Angel Vélez Santos y Mirra



Isabel Santos Caballero, o su orden, constituida mediante la escritura sesenta y ocho (68) del veintiuno (21) de diciembre de mil novecientos noventa y ocho (1998) ante el Notario Público Wilfredo Luciano Quiñones, presentada y pendiente de inscripción al asiento diecisiete (17) del diario trescientos noventa y dos (392). Presentada su cancelación mediante la escritura Número uno (1) del tres (3) de enero de dos mil dos (2002) ante el Notario Público José M. Birriel Barreto, al asiento treinta y cuatro (34) del diario quinientos sesenta y uno (571).-----

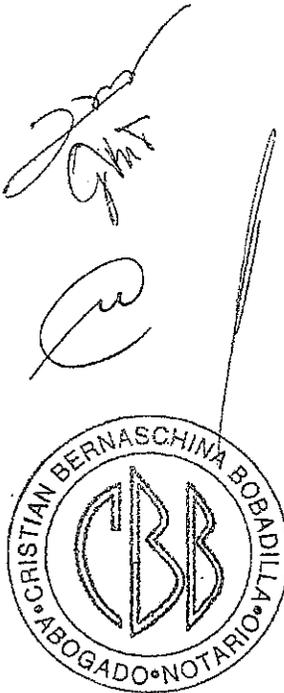
---CUATRO: La **VENDEDORA** y la **COMPRADORA** tienen convenida la compraventa de la **PROPIEDAD** y la llevan a cabo conforme a las siguientes:-----

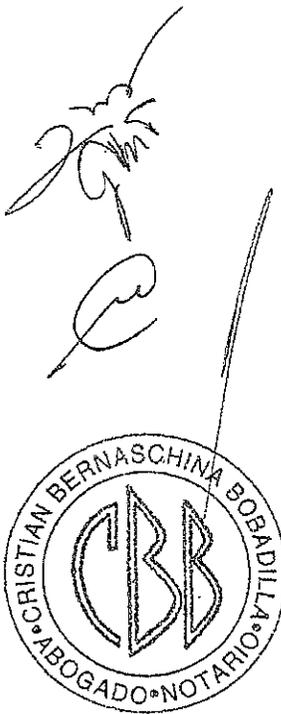
-----**CLAUSULAS Y CONDICIONES**-----

---UNO: La **VENDEDORA** por la presente **VENDE, CEDE y TRASPASA** la **PROPIEDAD** descrita en el **PARRAFO PRIMERO** de esta escritura a favor de la **COMPRADORA**, con todos sus usos, anejos, derechos, intereses y servidumbres, para que la **POSEA, GOCE y DISFRUTE**, como su única legítima dueña.-----

---DOS: Se lleva a cabo dicha venta por el convenido precio de **UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS (\$1,470,596.40)**, los cuales la **VENDEDORA** recibe en este acto de parte de la **COMPRADORA**, y por lo cual la **VENDEDORA** le otorga a la **COMPRADORA** la más forma y eficaz carta de pago.---

---TRES: La **COMPRADORA** entra en posesión material del inmueble objeto de esta compraventa a partir de la fecha de este otorgamiento, y sin más requerimiento que el mismo; obligándose la **VENDEDORA** a la evicción y saneamiento de dicho inmueble, conforme a derecho.-----





—CUATRO: Las contribuciones territoriales correspondientes a la PROPIEDAD, serán responsabilidad de los VENDEDORA en hasta la fecha de la firma de esta escritura de compraventa, siendo responsables la COMPRADORA del pago de las mismas a partir de esta fecha.-----

—CINCO: Acuerdan las partes que los honorarios de abogados y sellos de la escritura original serán por cuenta y cargo de la VENDEDORA, y que los sellos y comprobantes de la copia certificada junto con la presentación en el Registro de la Propiedad de esta escritura será por cuenta y cargo de la COMPRADORA.---

—SEIS: El mencionado precio de venta incluye todos los derechos, títulos e intereses que la VENDEDORA tengan o puedan tener en los permisos, planos preliminares, planos y ante proyectos que se han obtenido hasta el presente de existir alguno relacionados con la PROPIEDAD y el desarrollo de la PROPIEDAD objeto de la presente compraventa.-----

—SIETE: La VENDEDORA representa y garantiza a la COMPRADORA que: -----

A. No Expropiaciones: La VENDEDORA no ha recibido ninguna notificación escrita sobre algún procedimiento de expropiación instado o anunciado que afecte la Propiedad o cualquier porción de la misma, y según su mejor conocimiento tales procedimientos no han sido anunciados o contemplados.-----

B. Violaciones, Litigación o Información Adversa. Al mejor conocimiento de la VENDEDORA, esta no ha recibido notificación escrita de: (i) violaciones de cualquier ley, ordenanza, ordenes, resoluciones, reglas o reglamentos, restricciones o requerimientos de cualquier agencia gubernamental o cuasi-gubernamental o de un Tribunal, relacionada con o que afecte partes de la Propiedad; o (ii) demandas o procedimientos ante tribunales o agencias

gubernamentales o cuasi-gubernamentales pendientes o que amenacen a la **VENDEDORA** o a cualquier porción de la Propiedad, que pudiese en cualquier forma afectar adversamente la capacidad de la **VENDEDORA** en cumplir con los términos de este acuerdo o que pudiese afectar la capacidad de la **COMPRADORA** en adquirir, desarrollar, alquilar o vender la Propiedad rápidamente. _____

C. Poseedores. No existen terceras personas en posesión de todo o partes de la Propiedad ya sea en calidad de inquilinos, arrendados, invasores o de otro modo, otros que no sea la **VENDEDORA**. Ninguna otra persona tiene reclamaciones, derechos o intereses en la Propiedad o cualquier porción de la misma, que surjan de posesión, usucapión, edificación, u otro tipo de reclamaciones. _____

D. Titularidad. LA **VENDEDORA** tiene y transfiere, título libre e inscribible en pleno dominio sobre la Propiedad, libre de todo tipo de carga, gravamen, restricción, derechos o alquileres. _____

E. Solicitudes Previas y Compromisos. La **VENDEDORA** no ha efectuado solicitudes o compromisos con cualquier agencia gubernamental o cuasi-gubernamental, la cual pudiese afectar la Propiedad, las cuales no hayan sido previamente divulgadas a la **COMPRADORA**. _____

F. No Violación de Acuerdos Previos o de Ley. La firma de esta escritura, y la consumación de las transacciones aquí contempladas, no resultarán en violación o incumplimiento de ningún acuerdo en que la **VENDEDORA** sea parte o bajo los cuales los bienes y derechos de la **VENDEDORA** esté obligada, o bajo ninguna ley, regla, reglamento, decreto o sentencia emitida o impuesta sobre la **VENDEDORA**. _____





G. Condición Ambiental. Al mejor conocimiento de la **VENDEDORA** :(i) no existen "Sustancias Peligrosas" (según mas adelante definidas) sobre, debajo o en la Propiedad; (ii) no se ha generado, reciclado, rehusado, vendido, almacenado, manejado, transportado o dispuesto de Sustancias Peligrosas en la Propiedad; (iii) No se ha dejado de cumplir por la **VENDEDORA** o cualquier dueño anterior con todas las leyes locales, federales o estatales, u ordenes judiciales relacionadas con el ambiente o con generar, reciclar, rehusar, vender, almacenar, manejar, transportar o disponer de "Sustancias Peligrosas". Según aquí utilizado, el término Sustancias Peligrosas, será cualquier sustancia o material definida como o designada como desperdicios, materiales, sustancias, contaminantes químicos tóxicos o peligrosos u otros similares según así considerados bajo cualquier ley Federal, Estatal o Local ahora o en el futuro vigente, y según sean enmendadas. _____

—Todas estas representaciones y garantías sobrevivirán la firma de la presente escritura. Si la **VENDEDORA** violara cualquiera de sus representaciones y garantías aquí contenidas, entonces la **COMPRADORA** podrá a su entera discreción solicitar de la **VENDEDORA** el cumplimiento específico de sus obligaciones bajo este acuerdo, así como valerse de cualquier otro remedio disponible en ley o equidad. _____

—**OCHO**: No obstante lo anterior, la **VENDEDORA** no garantiza que la propiedad sea apta para cualquier fin que la **COMPRADORA** pretenda destinarla o que pueda obtener permiso alguno para su desarrollo. _____

—**NUEVE**: Los comparecientes, sus sucesores y/o causahabientes por cualquier título, vienen obligados a otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y/o privados que sean

necesarios y requeridos para suplir cualquier omisión o detalle que debe aclararse, corregirse, enmendarse o adicionarse para que los actos que comprenden este instrumento público sean inscritos correctamente en el Registro de la Propiedad, incluyendo, pero sin limitarse, cualquier Acta Aclaratoria. Así mismo, se comprometen a pagar, de ser necesario, aquellos derechos adicionales que puedan requerirse en relación a los documentos públicos o privados aquí mencionados, y los relacionados para su debida inscripción en el Registro de la Propiedad.-----

---YO, el Notario Autorizante hago a las partes comparecientes las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, y en particular que esta escritura ha sido preparada conforme a sus instrucciones y de acuerdo con un estudio de título preparado por la firma HATO REY TITLE de fecha dos (2) de junio de dos mil cinco (2005), en el cual las partes descansan de buena fe en su contenido. Advierte el Notario a las partes que el estudio de título no es un seguro de título y refleja solamente la realidad registral del inmueble a la fecha del mismo, y que el mismo no cierra al Registro, ni excluye la posibilidad de que se hayan presentado otros documentos relacionados con esta propiedad con posterioridad a la fecha del estudio. Así mismo el notario advierte a las partes sobre la necesidad de presentar en el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales los correspondientes documentos de cambio de dueño, de las cuales advertí a dichas partes otorgantes manifestando haber quedado enterado, luego de renunciar éstos al derecho que les advertí tenían de requerir la presencia de testigos instrumentales en este otorgamiento.-----

---LEIDA esta escritura por las partes otorgantes, proceden a firmarla, escribiendo, además sus respectivas iniciales en cada uno de los folios de la misma.-----

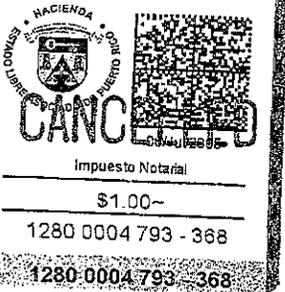


—Y DE TODO LO QUE afirmo o relato en este instrumento público, YO, el Notario Autorizante CERTIFICO y DOY FE.——

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

12 de septiembre de 2012

Consulta Número 2005-48-0763-JPU

RESOLUCIÓN

San Lorenzo
Propietario

San Lorenzo Partners S.E., por conducto del Ing. Edmundo Colón Arizmendi, presentó ante la consideración de la Junta de Planificación, en adelante la Junta, un proyecto residencial mixto unifamiliar y multifamiliar en el Barrio Quebrada del Municipio de San Lorenzo, Puerto Rico. La presente consulta fue presentada el 18 de octubre de 2005.

Mediante Resolución de Junta de 17 de junio de 2006, notificada el 27 de junio de 2006, se otorgó un suspenso de sesenta (60) días, a la consulta para que la parte proponente comentará la comunicación del Municipio de San Lorenzo del 2 de mayo de 2006, así como los comentarios emitidos por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (A.A.A) del 10 de mayo de 2006.

El 8 de diciembre de 2006, el Ing. Edmundo Colón Arizmendi, representante de la parte proponente, presentó una solicitud para reducir en 800 el número de unidades residenciales propuestas originalmente. Mediante la presente consulta de autos se propone un total de 1,300 unidades de viviendas (lo que incluye viviendas unifamiliares y multifamiliares) y áreas recreativas lo que incluye un campo de golf con cabida de ciento diez (110) cuerdas al proyecto.

El 4 de octubre de 2007, la Junta acogió la solicitud de enmienda y otorgó un suspenso para que el Municipio se expresará sobre la enmienda propuesta y para que la parte proponente cumplimentará la evaluación ambiental del proyecto ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) y una vez obtenga la certificación, presentará copia de la misma ante la Junta de Planificación.

La Junta, mediante resolución de 25 de octubre de 2007, autorizó la utilización de un método alterno de notificación, previa solicitud de la parte proponente, conforme a lo dispuesto en la Sección 4.06 del Reglamento de Zonificación vigente en ese entonces.

Por resolución de la Junta de 15 de enero de 2009, notificada el 21 de enero de 2009, se dejó la consulta en suspenso por un término de sesenta (60) días para que la parte proponente comentará una comunicación emitida por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) el 18 de diciembre de 2008 y para que se modificara el proyecto atendiendo dichos comentarios.

Luego, mediante resolución de la Junta, del 9 de julio de 2009, notificada el 15 de julio de 2009, otorgó un término improrrogable de treinta (30) días, a la parte proponente para que se expresará sobre la carta emitida por el DRNA el 18 de diciembre de 2008 y para que el Municipio de San Lorenzo se expresara sobre la consulta de autos.

Posteriormente la Junta dejó la consulta en suspenso de treinta (30) días para que la parte proponente sometiera un plano enmendado de conformidad con lo expresado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en su carta de 14 de julio de 2009.

Mediante resolución de 14 de septiembre de 2009, notificada el 21 de septiembre de 2009, la Junta dejó en suspenso la consulta para que el Municipio de San Lorenzo se expresara sobre la aplicabilidad del Artículo 13.00 del Capítulo 13 de la Ley 81 de Municipios Autónomos a la presente consulta.

Para evaluar la consulta y considerar los planteamientos y la prueba de la parte proponente, de las personas interesadas y del público en general, se celebró una vista pública el 8 de noviembre de 2011, a las 10:00 a.m. en el Salón Juan B. Echevarría del Club de Leones, ubicado en la Urb. Aponte, en la Carretera PR-183, Km. 9.3 del Municipio de San Lorenzo P.R., previa publicación de un edicto en el periódico *El Vocero de Puerto Rico*, a la página 22, en la edición de 6 de octubre de 2011 y la colocación del letrero en el predio notificando la celebración de la audiencia pública conforme a lo establecido en la reglamentación vigente.

A la vista pública no comparecieron representantes del Municipio de San Lorenzo, ni de las agencias estatales. La parte proponente estuvo representada por el Ing. Edmundo Colón Arizmendi y el Arq. Hans Moll Stubbe quienes estuvieron a cargo de la discusión del desarrollo propuesto.

Los representantes de la parte proponente describieron el proyecto de epígrafe como sigue:

"Se propone la construcción de un complejo residencial de 1,600 unidades de vivienda unifamiliares y multifamiliares, facilidades recreativas y usos accesorios (canchas de baloncesto y tenis, club de natación, gimnasio, centro de reuniones, área de juegos y parques), escuela privada, campo de golf de 9 hoyos (en un área de 141 cuerdas) y un paseo lineal público (senderos para peatones y bicicletas unos pavimentados y otros sobre terrenos natural), en un predio con cabida total de 778.00052 cuerdas. Como parte de las áreas verdes se construirán varios lagos o charcas artificiales que formarán parte del sistema de control de escorrentías durante la fase de construcción del sistema de alcantarillado pluvial. Durante la operación del proyecto (las charcas de retención), se utilizarán como hábitat para especies de aves y peces. Las unidades de vivienda están divididas en 1,600 unidades con lotes con cabidas 350 metros cuadrados a 900 metros cuadrados para viviendas unifamiliares y dos (2) complejos multifamiliares con un total de 450 unidades en edificios de apartamentos de cuatro (4) a seis (6) plantas de altura. El proyecto será desarrollado por etapas y en un período de quince (15) años."

Del expediente administrativo de la consulta, así como de la prueba documental y testifical presentada en la audiencia pública, formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El predio objeto de la consulta será formado de la agrupación de dos (2) fincas, una con cabida de seiscientos diecinueve punto tres mil quinientos cincuenta y dos (619.3552) cuerdas y otra con cabida de ciento cincuenta ocho punto sesenta y cinco (158.65) cuerdas, las cuales una vez agrupadas alcanzarán una cabida total de setecientos setenta y ocho punto cero cero cincuenta y dos (778.0052) cuerdas. La misma está delimitada, según información provista por el proponente, por el Norte, con las Carreteras PR-203 y PR-931 y con terrenos propiedad de Joseph A. Unanue, Luis Martínez, Herminia Martínez Ocasio, Gladys Martínez Ocasio, Ángel A. Silva Andino y varios solares vacantes; por el Sur, con el Río Grande de Loíza; por el Este, con la Carretera PR-203, con



terrenos de Fernando Lleras Matos, José Dávila Benítez José H. Olmeda Silva, Anthony Gerena Rodríguez, José L. Vilá Tous y Carlos Vilá Tous y por el Oeste, con terrenos propiedad de Pedro Brúceles González, Aurelia Brúceles González, Eladia Brúceles Rodríguez, Regina Rodríguez, Ana María Cabezudo Brúceles, Benjamín Rivera Figueroa, Juan Ramón Zalduondo Viera, Compañía Agrícola Bairoa, Francisca Montañez y Pedro Cruz.

2. Obra en el expediente administrativo Escritura Núm. 42 otorgada el 27 de junio de 2005 mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió una finca de 228.00 cuerdas y copia de Escritura Núm. 43 otorgada en la misma fecha mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió una finca de 85.8798 cuerdas. La parte proponente San Lorenzo Partners adquirió mediante Escritura Núm. 45 otorgada el 30 de junio de 2005 un predio con cabida de 317 cuerdas. De igual forma obra en el expediente administrativo copia de Escritura Núm. 1 otorgada 30 de enero de 2007 mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió dos (2) fincas; una de 153 cuerdas y otra de 5 cuerdas.

La parte proponente ha evidenciado ser titular de 788.8987 cuerdas, según escrituras de las cuales utilizará unas 778.0052 cuerdas para el desarrollo propuesto

3. El 22 de diciembre de 2011, recibimos una comunicación del Sr. Julio Cay Montañez alegado propietario de unos de los predios objetos de consulta, mediante la cual éste informa sobre la radicación de un litigio por incumplimiento de contrato y cobro de dinero contra San Lorenzo Partners. Por todo lo cual, alertó a la Junta para que no adjudique la presente consulta de ubicación. La referida comunicación no fue notificada a la parte proponente por lo que la misma constituye un documento Ex Parte que no debe ser considerada.

Ahora bien, entendemos que esta es una controversia de derecho privado, la cual no le compete a la Junta dilucidar. Conforme a la evidencia que obra en autos San Lorenzo Partners posee la titularidad de los predios objeto de desarrollo.

4. El desarrollo propuesto consiste de un proyecto residencial mixto (unifamiliar y multifamiliar), institucional (escuela), con los siguientes componentes: (a) un desarrollo unifamiliar de 1,600 unidades de viviendas en lotes de 350 a 900 metros cuadrados; (b) dos complejos multifamiliares para un total de 450 unidades de viviendas en edificios de apartamentos de cuatro (4) a seis (6) plantas; (c) áreas recreativas y usos accesorios (tales como canchas de baloncesto, canchas de tenis, gimnasio, centro de reuniones, área de juego, veredas y áreas verdes); (d) un campo de golf de 9 hoyos; (e) usos dotacionales relacionados a servicios médicos hospitalarios y medicina ambulatoria (durante la vista pública se mencionó el establecimiento de una sala de urgencias o emergencias); (f) usos dotacionales educativos y (g) paseo lineal público con senderos para peatones y bicicletas; y áreas de conservación natural.

La parte proponente solicitó un cambio de calificación indirecto de un Distrito Residencial Intermedio para el componente residencial y un Distrito Dotacional para el uso institucional (escuela) y de servicios médicos hospitalario.

5. La topografía de predio es una variada, que va desde 2% al 40% de elevación sobre el nivel del mar, según indicó la comunicación del Departamento de Agricultura de 14 de junio de 2006.
6. El proponente expresó que el proyecto generara un número indeterminado de empleos en la etapa de construcción estimada de 20 años del Plan Maestro.

Además, tendrá un costo aproximado de ciento treinta millones de dólares (\$130,000,000.00) de fondos privados. El costo de las unidades de vivienda se calculó aproximadamente en los doscientos mil (\$200,000.00) dólares a trescientos mil dólares (\$300,000.00).

7. De acuerdo al *Flood Insurance Rate Maps* Panel 72000C1230J vigente, la finca objeto de consulta ubica en tres zonas: Zona X (87%); Zona AE (10.9%) (*Floodway*) y Zona PCT (2.1%).

De acuerdo con lo expresado por el Arq. Hans Moll Stubbe, representante del proponente, en las cercanías del terreno objeto de desarrollo ubica el Río Grande de Loíza y varios cuerpos de agua según identificado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales entre estas, quebradas y drenajes naturales de la finca alrededor de veinticinco (25) entre ambos, pero quebradas como tal, pues eran unos cinco (5) o unas siete (7) de ellas.

La parte proponente deberá cumplir con el Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, Reglamento de Planificación Número 13, vigente.

8. La Junta de Planificación adoptó el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Lorenzo desde el 2007. Dicho Plan de Ordenación fue aprobado por el Gobernador mediante Orden Ejecutiva OE-2007-27 de 10 de agosto de 2007. El Municipio de San Lorenzo acogió como su cuerpo reglamentario el Reglamento Núm. 4 de Planificación vigente y sus futuras enmiendas. Por ello, a la presente consulta le es de aplicación las disposiciones contenidas en el Reglamento Conjunto para Obras de Construcción y uso de Terrenos, en adelante, el Reglamento Conjunto.

Según el Mapa de Calificación del Municipio Autónomo de San Lorenzo, vigente, el predio objeto de consulta (dos fincas) se encuentra clasificado como Suelo Rústico Común (SRC) y Suelo Especialmente Protegido (SREP) y está comprendido en dentro de un distritos de Desarrollo Selectivo (DS), Agrícola Productivo (AP), Agrícola General (AG) y Conservación de Recursos (CR). Además, una porción de aproximadamente un tercio del predio se encuentra en un Plan de Área del Plan Territorial del Municipio de San Lorenzo.

Durante la vista pública la parte proponente expresó que el Municipio de San Lorenzo solicitó que se considerara la modificación de los suelos mediante un Plan de Área mediante el procedimiento de esta consulta.

9. La Autoridad de Carretera y Transportación (ACT) en comunicación de 30 de abril de 2010, dirigida al Ing. Edmundo Colón Arizmendi, indicó no tener objeción a que se sometan en las etapas posteriores los estudios de tránsito y de sonido ambiental del proyecto bajo evaluación de la Junta de Planificación. Se requerirá las mejoras a la infraestructura de carretera que serán necesarias para el referido proyecto. Además, se deberá tomar en consideración las siguientes recomendaciones:
 1. Según el plano sometido el 12 de enero de 2007, se propone una intersección en la Carretera PR-203 en forma de rotonda y según su comunicación del 8 de marzo de 2010, indica que se construirán rampas de entrada y de salidas en ambos lados de dicha carretera. Señalaron que este tipo de acceso deberá diseñarse de acuerdo a la clasificación de la carretera, según establece el Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado y el Manual de Diseño de Carreteras. Dicho acceso deberá ser evaluado y aprobado por el Área de Diseño de la Autoridad por lo que se

deberá cumplir con todos los requisitos y los estudios necesarios que sean solicitados por dicha Área.

2. El Artículo 5, Sección III-B del Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado, establece que siempre que sea posible desarrollar accesos directos a calles de servicios o superficie de rodaje locales, no se permitirán accesos directos a las vías públicas principales. Por lo tanto, recomendaron que los accesos sean canalizados hacia otras vías estatales o municipales colindantes con la propiedad.
3. El Reglamento Núm. 11-001, conocido como Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto, faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un Programa de Exacción por impacto, el cual conlleva que nuevos desarrollos deberán tener participación equitativa de los costos de infraestructura y los usos comunales diseñados para prestar servicio al nuevo crecimiento y desarrollo y así evitar efectos acumulativos negativos sobre la calidad de vida de los desarrollos existentes. Esto trae como consecuencia que el proyecto de referencia estará sujeto al pago del cargo de exacción por impacto. Dicho cargo será calculado cuando sometan a esta Área los planos corregidos del referido proyecto.

La referida comunicación tiene vigencia de un año, no constituye un endoso ni autorización para comenzar obra de construcción alguna y aplica al proyecto Sabanera de San Lorenzo, de 1,600 unidades de vivienda, escuela y 110 cuerdas para campo de golf, propuesto en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

La ACT es la agencia con el "expertise" en cuanto a la disponibilidad de infraestructura vial en Puerto Rico. De los comentarios vertidos por la ACT, podemos inferir que el área cuenta con la infraestructura vial necesaria para servir al proyecto propuesto, sujeto a que se cumpla con las recomendaciones emitidas por dicha agencia gubernamental.

La parte proponente deberá cumplir con las recomendaciones realizada por dicha agencia gubernamental.

10. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), en carta de 12 de diciembre de 2005, indicó no tener objeción al proyecto propuesto. En su comunicación la AEE realizó un requerimiento de información y emitió una serie de recomendaciones en torno al diseño del desarrollo con las cuales debe cumplir la parte proponente. En su comunicación la AEE solicitó que se realice una evaluación de campo del proyecto a la AEE, proveer información adicional en relación a la carga total en KGV a instalarse, preparar los planos de diseño y conexión de la fase eléctrica.

La AEE es la agencia con el conocimiento especializado en torno a la infraestructura del sistema eléctrico del país. A la luz de los comentarios emitidos por dicha agencia, determinamos que existe la infraestructura necesaria para servir el proyecto.

La parte proponente deberá cumplir con dichas recomendaciones.

11. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), en carta de 10 de marzo de 2006, comentó que se condiciona el proyecto a que el desarrollador cumpla con lo siguiente:

Para las primeras 300 unidades de vivienda:

1. Deberá construir la línea para conectar el proyecto con la Planta de Filtración de San Lorenzo (Urbana).
2. Para la conexión al sistema de alcantarillado sanitario, el desarrollador deberá construir la Fase II de la Troncal San Lorenzo-Caguas la cual permitirá la eliminación de la actual Planta de Alcantarillado Sanitario de San Lorenzo dirigiendo las descargas hacia la Planta de Alcantarillado Regional de Caguas.

Para las unidades de vivienda restantes:

1. Deberá realizar la conexión hasta la tubería de agua potable de 30 pulgadas de diámetro localizada en la carretera PR-30 que servirá al proyecto de referencia y al Municipio de San Lorenzo. Esta tubería servirá de transmisión para el proyecto del Embalse y la Planta de Filtración Valenciano.

La AAA evaluó inicialmente el desarrollo, condicionando el mismo a la construcción de obras en el sistema de acueducto y alcantarillado local.

Entendemos que de cumplir a cabalidad con las recomendaciones de la agencia, el proyecto podrá contar con la infraestructura necesaria para servirse. La parte proponente deberá cumplir con dichas recomendaciones.

12. La Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS), mediante comunicación de 3 de septiembre de 2009, emitió recomendaciones sobre el proyecto bajo evaluación y solicitó información adicional sobre las estrategias de reciclaje a ser implantadas durante la construcción y operación del proyecto. Asimismo, señaló que el proponente debe cumplir con todas las regulaciones relacionadas con el manejo y disposición de desperdicios sólidos y materiales reciclables, entre estas: la Ley Núm. 70 de 18 de septiembre de 1992, según enmendada; Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002 y el Reglamento Núm. 3, Reglamento de Lotificación y Urbanización de la Junta de Planificación, Sección 20.00, Desperdicios Sólidos.

Posteriormente en carta de 28 de noviembre de 2011, la ADS, comentó nuevamente el proyecto para ratificar el cumplimiento con la legislación aplicable al reciclaje del proyecto. Esto es, cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 70 de 18 de septiembre de 1992; Ley Núm. 136 de 25 de julio de 2000; Ley Núm. 191 de 30 de julio de 1999; Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002. De igual forma deberá cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Conjunto para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, Capítulo 9, Capítulo 47 de Corte, Poda y Forestación y Capítulo 49 sobre Desperdicios Sólidos.

En Memorial Explicativo post-vista presentado por la parte proponente éste señala que utilizará el Plan Estratégico para el Manejo de los Residuos Sólidos de Puerto Rico, según dispuesto en el Capítulo 49 del Reglamento Conjunto.

La ADS es la agencia con la misión y capacidad técnica para el manejo de los desperdicios sólidos en Puerto Rico, por lo tanto, acogemos todas las recomendaciones emitidas por dicha agencia gubernamental.

La parte proponente deberá cumplir con las recomendaciones emitidas por la ADS.

13. El Departamento de Agricultura (DA), en comunicación de 14 de junio de 2006, dirigida a la Sra. Carmen Torres Meléndez, entonces, Secretaria de la Junta de Planificación evaluó el predio objeto de consulta y el proyecto. El DA determinó

que la finca posee los siguientes tipos de suelos: Junquitos cascajoso arcilloso lómico, múcana arcilloso (IIIe-5), múcana Arcilloso (IVe), Mabí arcilloso (IIw-3), Mabí arcilloso (IIw) y Viví lómico IIs). En su comunicación el DA expresó que:

"La finca objeto de consulta es de amplia cabida y se encuentra en pastos. La misma posee diversidad de suelos, en su mayoría, con excelentes características fisicoquímicas para la agricultura. En la periferia se observan carreteras estatales, el Río Grande de Loíza y áreas en actividad agrícola, específicamente ganadería. Este proyecto contempla un desarrollo extenso, el cual impactaría terrenos de incalculable valor agrario. Aun cuando existen proyectos residenciales en las cercanías de una de las carreteras principales, ninguno de ellos es similar al proyecto en esta consulta. Entendemos que la aprobación de la propuesta estimulará a la fragmentación de unidades agrícolas y la eventual desaparición de la actividad agrícola existente en la periferia. Es meritorio indicar que el Departamento de Agricultura pretende desalentar el desplazamiento de suelos, con potencial agrario y de actividades agrícolas, evitando la introducción de otros usos. Por lo tanto, recomendamos objetar la consulta."

Posteriormente, mediante comunicaciones de 19 de junio de 2006 y 2 de septiembre de 2008, el Departamento de Agricultura reafirmó su objeción al proyecto propuesto y sostiene, el impacto negativo que causaría el mismo a la actividad agrícola existente en la zona (ganadería).

El Departamento de Agricultura es la agencia especializada en el desarrollo agrícola del País. En su evaluación el Departamento indicó los usos agrícolas existentes al presente el predio objeto de consulta (pastos); el impacto que causaría el desarrollo de los usos agrícolas del sector (ganadería). El DA no aprueba la fragmentación de fincas con potencial agrario.

14. El Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), en carta de 22 de diciembre de 2005, comentó que preliminarmente se orientó al proponente sobre la reglamentación vigente e hizo sus recomendaciones sobre los aspectos de arqueología o etnohistoria. De la comunicación se desprende que el ICP, no ha completado la evaluación del proyecto, sin embargo, el Ing. Edmundo Colón Arizmendi, representante del proponente, indicó durante la vista pública que entendía que el estudio, había sido sometido. No obstante esto no fue evidenciado.

La parte proponente, en la etapa operacional ante la OGPe, deberá evidenciar el cumplimiento de los estudios arqueológicos requeridos por el Instituto.

15. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), en comunicación de 16 de julio de 2009, hizo una relación del trámite de evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) de la consulta epígrafe.

El DRNA señaló que luego de la evaluación de la DIA-P y la comunicación del 30 de marzo de 2009, la cual incluye un plano modificado de febrero de 2009, titulado "Preliminary Conceptual Master Plan" firmado y sellado por el Ing. Edmundo Colón Arizmendi, Lic. Núm. 7812 se determinó que los mismos discuten adecuadamente los aspectos ambientales bajo su jurisdicción. No obstante, deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

- Deberá dedicar a uso público una franja de terreno comprendida por el cauce de las quebradas, más una franja adicional de cinco (5) metros de

ancho medidos a ambos lados de los cuerpos de agua y desde el borde de éstas. Dicha faja se mantendrá expedita y no podrá ser utilizada para usos distintos a los propósitos de conservación de los cuerpos de agua. Además, deberá dedicarse a favor del Municipio de San Lorenzo conforme a lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley Núm. 49 del 4 de enero de 2003, según enmendada por la Ley Núm. 55 de 22 de enero de 2004. Entiéndase que la franja de las quebradas deberá segregarse como lote independiente y que la misma será cedida al Municipio de jurisdicción, lo cual debe estar reflejado en el Plan del Proyecto.

- El Plano titulado "*Preliminary Conceptual Master Plan*" firmado y sellado por el Ing. Edmundo Colón Arizmendi, Lic. Núm. 7812, incluye una tabla donde se expresa que el proyecto contempla un área de impacto (huella de construcción) de 326.00 cuerdas y 462.00 cuerdas en áreas verdes naturales a conservar y restaurar (incluye charcas de retención, lagos, corredores, entre otros). En comunicación del 30 de marzo de 2009, se incluyó una Tabla con la mitigación requerida por el Departamento para cumplir con la Ley Núm. 241, supra, y el Reglamento Núm. 6765. En ésta se indica las áreas verdes como "sistemas de charcas y drenajes naturales fuera de las áreas naturales con R/W mínimo de 15.00 metros." Los restantes diez (10) metros mínimos establecidos para los cuerpos de agua son para cumplir con la mitigación requerida por dicha Ley. Además, las ocho (8) existentes también tendrán 15 metros como zona de amortiguamiento.
- En el plano antes mencionado observaron que en su totalidad las 135.00 cuerdas a conservar en su estado natural están ubicadas al norte del predio las cuales deberán ser conectadas a los corredores de vegetación propuestos. Estas serán conservadas mediante el mecanismo de Servidumbre de Conservación, a tenor con la Ley Núm. 183 de 27 de diciembre de 2001, Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico, según enmendada. Previo a iniciar alguna gestión dirigida a la obtención de cualquier permiso, autorización, concesión o franquicia, se deberá presentar copia certificada de la estructura del área a conservar y copiar de la minuta de asiento de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad.
- En donde se propone la formación de taludes, si alguno, en colindancia con las quebradas y el Río Grande de Loíza, la base de los mismos descansará fuera de la faja de terreno de dichos cuerpo de agua. Además, se tomarán en consideración la estabilidad de los taludes y la protección de los mismos contra la erosión.
- De acuerdo a lo discutido en reuniones de 17 de marzo de 2009 y 15 de abril de 2009, en los cruces de las quebradas se deberán construir puentes. Los mismos no deberán impactar el cauce de las quebradas. De no utilizar puentes para los cruces de las quebradas, deberán obtener del Departamento algún permiso, autorización o concesión relacionado a este proyecto y el plano modificado con las alternativas.
- Al Sur del predio se identificó un área de humedal que se mantendrá en su estado natural y formará parte de las áreas verdes del campo de golf. Se deberá tener una zona de amortiguamiento de cinco (5) metros.
- Al Sur del predio hay un área Zona A de acuerdo a la Hoja 1230H de los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación preparados por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencia y adoptados por la Junta de

Planificación. A tales efectos, se deberán aplicar las disposiciones de la Sección 7.02 del Reglamento de Planificación Núm. 13, Reglamento sobre Área Especiales de Riego a Inundación.

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico. Se le apercibe que la Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada prohíbe el corte y poda de árboles sin el permiso correspondiente del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA).
- Durante la visita de campo se identificó la palma de coyor (*Aiphenes acanthophylla*) especie considerada como elemento crítico, ésta se encuentra a lo largo de una de las quebradas intermitentes. De la especie no estar dentro de la zona de amortiguamiento de los quince (15) metros a conservar en su estado natural, la misma deberá ser aumentada para que no se afecte la especie.
- Los corredores de vegetación propuestos deberán ser reforestadas cumpliendo las disposiciones del Artículo 4 de la Ley Núm. 97 del 24 de junio de 1998, Ley para Fomentar la Siembra de Árboles cuyas Frutas o Semillas Provean Alimento a Especies de Aves Silvestres de Puerto Rico la cual dispone que del total de árboles a ser sembrados en todo proyecto de reforestación en que se utilicen fondos públicos o privados, o en una combinación de éstos un quince (15) por ciento en las áreas rurales y un diez (10) por ciento en las áreas urbanas sean de especies cuyas frutas o semillas sean de especies cuyas frutas o semillas sirvan de alimento a las aves silvestres que residan temporal o permanentemente en éstas. El Artículo 5 de esta ley, incluye una lista de posibles especies de plantas que puedan utilizar en el plan de reforestación. Los árboles deberán tener un mínimo de 6' de altura al momento de la siembra.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3, Reglamento de Lotificación y Urbanización, Sección 14 Manejo de Aguas Pluviales. Se le apercibe que del sistema pluvial descargar en el Río Grande de Loíza o las quebradas del predio, deberán descartar la descarga en un punto concentrado, lo que implica que no se puede afectar la faja verde e integrar a dicho sistema una alternativa de diseño que permita que el agua llegue de la misma forma que discurre en su estado natural.
- Deberán obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso General Consolidado, lo que incluye el Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua. Además, deberá obtener cualquier permiso requerido por esa entidad para realizar el proyecto o actividad.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 6916, Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de la Corteza Terrestre. Se le apercibe que la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada y su Reglamento, prohíbe la extracción, excavación, remoción y dragado de material de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente del DRNA.
- Deberá someter el plano de mensura certificado por un profesional autorizado a ejercer la agrimensura en Puerto Rico. El mismo debe incluir



tabla de descripción de puntos debidamente identificados tanto en el plano como en el terreno para certificar el límite del terreno con el cauce legal del Río Grande de Loíza, con las áreas a conservar, de las quebradas y las 135 cuerdas a conservar en su estado natural. La faja de conservación del Río Grande de Loíza es de veinte (20) metros, según la Sección 15 - Tomas de aguas públicas o privadas, página 28 de la DIA-P. La escritura de cesión y traspaso correspondiente deberá ser presentada en el Departamento previo al iniciar alguna gestión dirigida a la obtención de cualquier endoso, permiso, autorización, concesión o franquicia.

Durante la fase de radicación de la solicitud de Permiso de Urbanización ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) deberán presentar simultáneamente a la División de Procesos Ambientales el plano de deslinde certificado con la cabida final en cuerdas que será dedicada a conservación para la evaluación correspondiente. De no cumplir con lo anterior, este Departamento se verá imposibilitado de tramitar el Permiso Incidental para una Obra Autorizada por el ARPE.

- Deberá presentar copia certificada de la escritura de cesión y traspaso correspondiente en conjunto a una copia de la minuta de asiento de su presentación en el Registro de la Propiedad previo a la obtención en el Departamento de algún permiso, franquicia, autorización o concesión relacionado con este proyecto. A los fines de conocer el procedimiento a seguir para cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 7624 de 5 de diciembre de 2008, Reglamento para la Adquisición de Bienes Inmuebles y Derechos Reales del Departamento de Recursos y Ambientales.
- De descubrirse en el predio objeto de desarrollo algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, sea perenne o intermitente deberá informarlo inmediatamente al DRNA y demás agencias concernidas. No informar hallazgos de este tipo así como las medidas de mitigación que se implantarán para proteger estos recursos naturales conllevará una revocación automática de la presente comunicación de no-objeción y podrá ser base para acciones legales por parte del DRNA en los foros disponibles.

Posteriormente el DRNA en carta de 31 de octubre de 2011, hizo referencia a la comunicación de 9 de noviembre de 2011. En esta comunicación el DRNA señaló que como parte de la evaluación del proyecto, se determinó recomendar favorablemente este proyecto, sujeto a varios requerimientos entre los cuales se mencionan el mantener en estado natural ciento treinta y cinco (135) cuerdas ubicadas al Norte del predio y constituir en éstas una servidumbre de conservación; mantener en estado natural el humedal y establecer una zona de amortiguamiento de cinco (5) metros, las fajas verdes de las quebradas serán de quince (15) metros, conservación de la palma de coyor (*Alphesios acanthopylla*) esta acción pudiera implicar que la faja verde de las quebradas se amplíe y deslindar el cauce legal del Río Grande de Loíza, cuya faja verde será de veinte (20) metros conforme se indicó en el documento ambiental. Esto último deberá llevarse a cabo previo a que la entidad sucesora de la ARPB emita algún tipo de permiso a este proyecto. Se deberá presentar las correspondientes escrituras (constitución de servidumbre de conservación, cesión de terrenos) en el DRNA como evidencia de cumplimiento con los requerimientos relacionados con la conservación de terrenos que no pueden ser objeto de desarrollo. El DRNA no tiene objeción a que la Junta apruebe esta consulta de ubicación, sujeto a que la

parte proponente cumpla con los requerimientos emitidos por el DRNA en sus comunicaciones.

En Memorial Explicativo post-vista presentado por la parte proponente éste señala que se cumplirá con los parámetros de manejo de aguas pluviales según dispuesto en la Sección 17.9.3 del Reglamento Conjunto.

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) es la agencia encargada de la protección y manejo de los recursos naturales en Puerto Rico, por lo que adoptamos todas sus recomendaciones para el proyecto.

La parte proponente deberá cumplir con las recomendaciones y requerimientos emitidos por el DRNA.

16. Junta de Calidad Ambiental (JCA) - Mediante Resolución de 5 de mayo de 2011, (DIA-FJCA-07-0030-(ARPE)), la JCA expresó que evaluó el proyecto residencial Sabanera, a ubicar la Carretera PR-203, Bo. Quebrada de San Lorenzo, P.R., e indicó que luego de revisado y analizado el expediente administrativo y discutidos todos los méritos de la DIA-F, al amparo de los poderes y facultades que le confiere a esta Junta de Calidad Ambiental, la Ley Número 416, supra, y sus Reglamentos esta Junta resolvió:

- "La DIA-Final sometida por la agencia proponente, Administración de Reglamento y Permisos (ARPE), ahora Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), para el proyecto propuesto, cumple con todos los requisitos de la Ley 416, supra, al haberse considerado y analizado adecuadamente los impactos ambientales que conlleva la acción propuesta. Por consiguientes, se aprueba la DIA-Final de acuerdo a la Regla 254(N) de RPPETDA, supra.
- Por tanto, resolvemos que la agencia proponente, Administración de Reglamento y Permisos, ahora Oficina de Gerencia de Permisos ha dado cumplimiento con el Artículo 4(B) (3) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental y con RPPETDA, y con todas las condiciones específicas requeridas en la Resolución Interlocutoria R-10-20-8, dando así por terminado el proceso de evaluación del documento ambiental de referencia.
- De conformidad con la Regla 214 del RPPETDA, supra, las medidas de mitigación expresadas en el documento ambiental serán obligatorias y constituirán las medidas mínimas a tomarse en consideración para proteger el ambiente. La agencia proponente requerirá a las agencias con jurisdicción que incluyan las medidas de mitigación como condición indispensable para el desarrollo del proyecto.
- La agencia proponente deberá procurar que al momento de llevarse a cabo el desarrollo del proyecto, se observan y cumplan con las recomendaciones emitidas de mitigación por las agencias estatales que comentaron la DIA-F. Asimismo, la agencia proponente será responsable de velar que la acción, de llevarse a cabo, se desarrolle acorde con la información suministrada en la DIA-F apereciéndose que los permisos que administra y datos contenidos en la DIA.
- Si luego de haberse dado cumplimiento con el Artículo 4(B) (3) de la Ley Número 416, supra, surgieran cambios en el proyecto que implicasen un impacto ambiental significativo o cambios significativos en el concepto original del mismo, la agencia proponente será responsable de evaluar dichos impactos mediante el correspondiente documento ambiental que entienda pertinente.

- La agencia proponente deberá publicar un Aviso Ambiental, en el día de hoy, en donde notificará el público en general sobre la presente Resolución y sobre la disponibilidad de la DIA-Final, a tenor con la Regla 245(P) de RPPETDA. Dicho Aviso Ambiental constituirá notificación válida de la presente Resolución y emisión de la DIA-Final al público en general para efecto de incoar mociones de reconsideración y/o recursos de revisión judicial de la resolución final de la Junta de Calidad Ambiental y la determinación de la agencia proponente."

La Junta de Calidad Ambiental (JCA) es la agencia con el peritaje para evaluar los impactos del desarrollo en la conservación del ambiente del país. Sus recomendaciones reflejan la evaluación de los posible impactos a los recursos naturales existentes, si alguno dentro del predio objeto de desarrollo. Por lo tanto, adoptamos igualmente todos los requerimientos y recomendaciones emitidas por la JCA al proyecto de epígrafe.

17. Municipio de San Lorenzo - En comunicación de 11 de octubre de 2006, el alcalde de municipio Hon. José R. Román Abreu, comentó el proyecto e indicó que toda edificación deberá estar rodeada de vegetación del tal manera que no se vean desde la Carretera 203 para no afectar la estética ni el atractivo natural del sector. A tales efectos, dejó sin efecto el comunicado emitido por el Municipio el 2 de mayo de 2006 y endosó el proyecto según enmendado. La Administración Municipal de San Lorenzo estará clasificando el área de 325 cuerdas como suelo urbanizable programado. Además, deberán cumplir con los requisitos uniformes que el Municipio de San Lorenzo exige para otorgar endosos a los proyectos de construcción o nuevo desarrollo en su territorio.

1. Toda la luminaria de las calles, áreas públicas y parques recreativos será solar.
2. Todo desarrollador deberá hacer una contribución al Departamento de Educación.
3. Todo sistema eléctrico deberá ser soterrado.
4. El recogido y disposición de los desperdicios sólidos durante la construcción será responsabilidad del desarrollador y luego de la Junta de Residente.
5. Todo desarrollador deberá realizar las obras necesarias para ensanchar las carreteras municipales y estatales.
6. Todo desarrollador deberá contribuir con mejoras al sistema de agua potable y alcantarillado.
7. Las áreas recreativas de cada proyecto se donarán al Municipio para que la Asociación Recreativa se haga cargo de ellas.
8. Todo proyecto debe contar con buzones para correo empotrados o bajo techo.
9. Todos los proyectos de desarrollo deberán tener aceras de 4 pies de ancho y encintado. El sistema de desagüe fluvial debe ser tragante, no se aceptará el sistema de parrillas.

Luego en carta de 29 de junio de 2011, el Ing. Eduardo L. Ojeda Dosal, Administrador de la Oficina de Planificación y Desarrollo Económico del Municipio Autónomo de San Lorenzo, expresó que mediante comunicación del 11 octubre de 2006, se endosó favorablemente el proyecto Sabanera de San Lorenzo junto con las condiciones que forman parte de esa misiva. El Municipio reafirmó dicho endoso. En su comunicación el Municipio expresó que el desarrollo objeto de la solicitud se encontraba bajo su evaluación y está identificado como Plan de Área Barrio Quebrada en el Plan de Ordenación Territorial aprobado el 3 de agosto de 2007. Esto debido a que el Municipio reconoció la consulta de ubicación objeto de esta comunicación.

El Municipio Autónomo de San Lorenzo solicitó a la Junta de Planificación que el Plan de Área sea atendido mediante la aprobación de esta consulta. Reconocemos las prerrogativas del Municipio de San Lorenzo en el ordenamiento de su territorio para que la Junta atienda la solicitud para transformar un Plan de Área (en que ubica del predio objeto de consulta) mediante el mecanismo de la consulta de ubicación, conforme dispuesto en la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, conocida como la "Ley de Municipio Autónomo de Puerto Rico" según enmendada.

18. Durante la vista pública se generó la siguiente participación ciudadana:

- a. José Olmeda - Este manifestó que reside en el Bo. Quebrada y que su residencia ubica al Noreste del predio objeto de desarrollo. El señor Olmeda mostró preocupación por aspectos relacionados a la remoción del terreno y el impacto que causaría el desarrollo a las estructuras residenciales aledañas.

El representante de la parte proponente aclaró que un proyecto de esta naturaleza envuelve remoción de terreno. Que de ordinario, ellos crean un área de amortiguamiento natural (área verde) entre las residencias existentes y las futuras residencias a ser construidas en ánimo de respetar la privacidad del futuro adquirente. Que en el proceso de remoción de corteza terrestre se utilizan equipos pesados. No obstante, se toman las medidas de mitigación necesarias tales como prácticas de erosión y manejo de polvo fugitivo. Aclaró que se utilizan las mejores prácticas de la industria y se utilizan sismógrafos en el caso de utilizar explosivos para grabar la vibración que esto crea. Que de utilizarse explosivos, actividad altamente regulada, se da previo aviso a la comunidad.

- b. Cecilia Álamo - La señora Álamo indagó cuando se iba a comenzar el proyecto y el efecto del mismo en el suplido de agua potable.

El representante de la parte proponente no pudo asegurar cuando se comenzarían las obras de construcción y señaló que en la etapa de Desarrollo y Permisos de Construcción se consultaba nuevamente con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y otras agencias relacionadas a la infraestructura. Se vertió para récord que el proyecto contaba con el endoso de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

- c. Sr. José Carrasco - El señor Carrasco expresó ser vecino del Bo. Quebrada y recomendó se mejorara la Carretera PR-203 en lo pertinente a los aspectos de visibilidad. Además indagó a donde se conectará el servicio de agua.

La parte proponente señaló que se propone una rampa para salir por debajo del puente existente y que habrá carriles de aceleración y desaceleración. En cuanto a la conexión de agua la parte proponente indicó que la misma se conectará a la línea existente en la PR-203.

19. Se aclara que en los casos en que se hace referencia a los Reglamentos de Planificación Núm. 3 y Núm. 25, se deberá referir a las secciones correspondientes del Reglamento Conjunto, en lugar de dichos reglamentos y cualquier otro reglamento enmendado o sustituido por el Reglamento Conjunto.

En armonía con las Determinaciones de Hechos que preceden emitimos las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

La Junta es el organismo administrativo facultado en ley para guiar el desarrollo integral y hacer determinaciones sobre el uso de los terrenos en nuestra jurisdicción, Artículo 4 y 11, Inciso 14, de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 L.P.R.A. secciones 62 c y 62j (14).

La Ley Núm. 75, supra, se aprobó con el propósito general de guiar el desarrollo integral de Puerto Rico de modo coordinado, adecuado y económico el cual de acuerdo con las actuales y futuras necesidades sociales y los recursos humanos, ambientales, físicos y económicos, hubiere de fomentar en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la prosperidad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes y aquella eficiencia económica y el bienestar social en el proceso de desarrollo, en la distribución de población, en el uso de las tierras y otros recursos naturales, y en las mejoras públicas que tiendan a crear condiciones favorables para que la sociedad pueda desarrollarse integralmente. Hernández v. Centro Unido de Detallistas, 168 DPR 592.

Mediante la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, Artículo 13.004, se autorizó a los municipios a adoptar Planes de Ordenación de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XIII de la referida ley.

El Artículo 13.020 de la Ley Núm. 81, supra, dispone que los reglamentos de la Junta o la A.R.P.E., o parte de los mismos, que el municipio contemple sustituir mediante su Plan Territorial, se apliquen hasta que los nuevos Reglamentos y Planos de Ordenación entren en vigor.

En armonía a lo anteriormente establecido, el Artículo 13.005 de la Ley Núm. 81, ante, y la Sección 7.01 del Reglamento Sobre los Planes de Ordenamiento Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades, Reglamento de Planificación Número 24, disponen que, una vez el Plan Territorial entre en vigor, toda decisión sobre el uso del suelo se hará en conformidad con el mismo. Así mismo, el Artículo 13.001 de la Ley Núm. 81, supra, dispuso además que una vez en vigor un Plan de Ordenación que abarque la totalidad del municipio, se pudiera traspasar a los municipios algunas competencias de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos. No obstante, la Ley Núm. 81, supra, contempla para que las agencias públicas (la Junta y ARPE) se reserven ciertos asuntos para atender ante su consideración. Al Municipio de San Lorenzo no se le ha transferido Jerarquía alguna conforme a lo establecido en la Ley Núm. 81, ante, por lo que corresponde a la Junta de Planificación evaluar y adjudicar la consulta de autos.

La Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, conocida como "Ley para la Reforma de Permisos de Puerto Rico" se promulgó con el propósito de crear un sistema de servicios confiable y ágiles para la ciudadanía, facultados por un reglamento uniforme que propenda al desarrollo integral de Puerto Rico. A los fines de instrumentar las disposiciones de la Ley Núm. 161, supra, la Junta adoptó el 30 de

noviembre de 2010, el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, en adelante, el Reglamento Conjunto. Cuando el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Lorenzo fue aprobado, dicho municipio acogió como su cuerpo reglamentario el Reglamento de Planificación vigente en ese entonces y sus futuras enmiendas. El Reglamento Núm. 4 fue derogado. Por ello, la presente consulta debe evaluarse a la luz de las disposiciones contenidas en el Reglamento Conjunto.

Capacidad Jurídica

El Tomo XIII del Reglamento Conjunto establece los procesos que se deben llevar a cabo ante la Junta de Planificación en los casos de consulta de ubicación entre otros. La Sección 58.2.1 dispone que toda consulta y sus enmiendas, prórrogas y reaperturas podrán ser promovidas por el dueño, optante o arrendatario de la propiedad de por sí o a través de su representante autorizado, en casos de proyecto privados y por el Jefe de la agencia o su representante autorizado en caso de un proyecto público.

La parte proponente aseveró durante la vista pública que el proyecto será desarrollado en varias fincas que una vez agrupadas alcanzará una cabida de 778.0052 cuerdas. Obra en el expediente administrativo Escritura Núm. 42 otorgada el 27 de junio de 2005 mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió una finca de 228.00 cuerdas y copia de Escritura Núm. 43 otorgada en la misma fecha mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió una finca de 85.8798 cuerdas. La parte proponente San Lorenzo Partners adquirió mediante Escritura Núm. 45 otorgada el 30 de junio de 2005 un predio con cabida de 317 cuerdas. De igual forma obra en el expediente administrativo copia de Escritura Núm. 1 otorgada 30 de enero de 2007 mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió dos (2) fincas; una de 153 cuerdas y otra de 5 cuerdas. La parte proponente ha evidenciado ser titular de 788.8987 cuerdas, según escrituras de las cuales utilizará unas 778.0052 cuerdas para el desarrollo propuesto.

Calificación y Clasificación

El predio objeto de consulta se encuentra clasificado como Suelo Rústico Común (SRC) y Suelo Especialmente Protegido (SREP) y está comprendido en dentro de un distrito de Desarrollo Selectivo (DS), Agrícola Productivo (AP), Agrícola General (AG) y Conservación de Recursos (CR). Una porción de aproximadamente un tercio del predio se encuentra en un Plan de Área del Plan Territorial del Municipio de San Lorenzo. Debido a que los usos propuestos no son permitidos ministerialmente, la parte proponente solicitó un cambio de calificación indirecto vía consulta de ubicación a un Distrito Residencial Intermedio (R-I) para el componente comercial propuesto y un Distrito Dotacional para el uso institucional (escuela) y el área de servicios médicos hospitalarios propuesto

El predio objeto de consulta tendrá una cabida setecientos setenta y ocho punto cero, cero cincuenta y dos (778.0052) cuerdas, que procederán de la agrupación dos fincas. Conforme a lo dispuesto en la Sección 13.1.1., se requiere que los terrenos tengan una cabida mayor de 25 cuerdas en el caso de los Distritos de Desarrollo Selectivo; en el Distrito Agrícola Productivo, una cabida mayor de 50 cuerdas y en el caso del Distrito Agrícola de igual forma en el Distrito de Conservación de Recursos (CR) para que se considere un cambio de calificación indirecto.

La consulta de ubicación es el procedimiento ante la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que 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.

Parámetros del Distrito Residencial Intermedio Unifamiliar

La parte proponente solicita un cambio de calificación a un Distrito Residencial Intermedio para el componente residencial unifamiliar y multifamiliar. Se proponen 1,600 unidades de viviendas de las cuales 1,150 son unidades de vivienda unifamiliar con lotes con cabidas de 350 metros cuadrados a 900 metros cuadrados aproximadamente y dos (2) complejos multifamiliares con un total de 450 unidades en edificios de apartamentos de cuatro (4) a seis (6) plantas de altura.

La Sección 19.3.1 del Reglamento Conjunto establece que el Distrito R-I se establece para identificar aéreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de vivienda. Conforme a lo dispuesto en la Sección 19.3.2 el uso unifamiliar y el uso de casas de apartamentos es permitido en dicho distrito residencial de densidad poblacional intermedia.

La Sección 19.3.3 establece que se podrá tolerar una altura de 12 metros; el tamaño del solar no debe exceder de 275 metros cuadrados; la densidad poblacional en solares de 275 metros cuadrados será de una unidad de vivienda básica/150 metros cuadrados del área del solar. El área de ocupación permitida no excederá de 60%; el área bruta de piso no excederá de 180 %. Se requerirán patios delanteros de 3 metros o 1/5 parte de la altura; patios laterales dos mínimos de 2 metros, la suma no será menor de 5 metros y patios posteriores con un fondo no menor de 3 metros o 1/5 parte de la altura del edificio. En la propuesta se cumple con el parámetro de cabida mínima para el componente residencial unifamiliar.

La parte proponente deberá cumplir con los parámetros del Distrito Residencial Intermedio para el componente residencial unifamiliar según establecido en la reglamentación.

Parámetros del Distrito Residencial Intermedio Multifamiliar

El Capítulo 20 del Reglamento Conjunto establece los parámetros de construcción para casas de apartamentos en Distrito Residencial Intermedio.

El Capítulo 20.3.2 del Reglamento Conjunto dispone que la altura máxima de las casas de apartamentos se determinara a base del área bruta de piso permitida y del tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar establecido en la reglamentación.

La Sección 20.3.2 del Reglamento Conjunto, dispone que el Distrito R-I requiera un solar con una cabida no menor de 250 metros cuadrado. La cabida del desarrollo propuesto excede la cabida de 250 metros cuadrados. En la propuesta se cumple con el parámetro de cabida mínima para el componente residencial unifamiliar y multifamiliar.

La Sección 20.3.2 del Reglamento Conjunto establece que el área de ocupación permitido para un Distrito R-I no deberá exceder del 50% en casos de solares interiores.

La Sección 20.3.2 del Reglamento Conjunto dispone, en cuanto a patios delanteros en un Distrito R-I, que los patios laterales y posteriores tendrán un ancho o fondo no menor de tres (3) metros ni de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o posterior que linde con una vía, se considerara patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros del distrito donde ubiquen.

De otra parte el reglamento dispone que en los Distritos R-I se requerirá una separación entre casas de apartamentos en un mismo solar no menor de quince (15) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

Se requerirá una separación no menor de tres (3) metros entre casas de apartamentos y otras áreas tales como: de estacionamiento o de servicios, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares que ubiquen fuera de los edificios.

De otra parte, la Sección 20.3.4 del Reglamento Conjunto establece que el área bruta de piso para un Distrito R-I en solares mayores de 5,400 metros cuadrados no debe exceder de 160%.

La parte proponente deberá cumplir a cabalidad con los anteriores parámetros de un Distrito R-I establecidos para casas de apartamentos en la reglamentación.

Facilidades Vecinales

En Memorando Post Vista la parte proponente incluyó unos usos comerciales que no fueron considerados en su origen cuando la presentación de la consulta. Estos usos incluyen ventas al detal y uso de oficinas.

El Reglamento Conjunto dispone en su Tomo IV, Capítulo 17 sobre los Usos, Edificabilidad y Construcción en casos de Urbanizaciones que el propósito principal de las urbanizaciones residenciales es equiparar el terreno para el establecimiento de comunidades residenciales. Véase Sección 17.3.1 del Reglamento Conjunto.

La Sección 17.7.1 del Reglamento Conjunto establece que toda nueva urbanización residencial proveerá el mínimo de espacios comunes, abiertos y para recreación, educación, actividades culturales y comerciales que se establece como complemento al espacio parcelado.

La Sección 17.7.5 del Reglamento Conjunto dispone que el diseño de las instalaciones vecinales o usos dotacionales requeridas se ajuste al diseño del proyecto a servir a fin de lograr el uso eficiente de las facilidades y la satisfacción de las necesidades de los residentes.

Conforme a lo establecido en la Sección 17.7.4(c) sobre Urbanizaciones Residenciales con Varios Solares, al considerar facilidades comerciales de un proyecto residencial que comprenda 250 o más unidades básicas de vivienda, como el de autos, se podrá autorizar al dueño la provisión de terrenos para el desarrollo de instalaciones comerciales para complementar el proyecto. La parte proponente deberá cumplir cabalmente con las disposiciones contenidas en la Sección 17.7.4(c) de aprobarse el proyecto propuesto.

Es importante señalar que la Sección 17.1.2 del Reglamento Conjunto dispone que en aquellos casos de urbanizaciones residenciales que como parte de las facilidades vecinales se haya requerido facilidades comerciales, pero que no se hayan calificado conforme a los parámetros de uso comercial autorizado, se evalúen conforme a un Distrito C-L. Este distrito tolera además, el uso institucional y dotacional, según descrito en la Sección 19.7.1 y la Sección 19.7.2, del Reglamento Conjunto.

Justificación del Proyecto

La parte proponente justificó su proyecto, comparándolo con otros desarrollos similares al propuesto, construidos en los pueblos de Cidra y Dorado. También, resaltó que cuenta con el endoso de la Administración Municipal de San Lorenzo, P.R. El uso propuesto es uno residencial (unifamiliar y multifamiliar), institucional (escuela); recreativo y comercial vecinal. Expresó además, que el proyecto constituye un desarrollo nuevo, con un aporte a la infraestructura del sector y las estructuras están propuestas en el área más alta, fuera de que se considera como el cauce mayor o la parte inundable de la finca. Surge de autos que se requiere construir y realizar mejoras en la

infraestructura vial existente y a la infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario y de energía eléctrica. Tanto la Autoridad de Carreteras, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Autoridad de Energía Eléctrica endosaron el proyecto propuesto sujeto al cumplimiento de sus recomendaciones. La parte proponente se comprometió a cumplir a satisfacción con los requerimientos de las referidas agencias gubernamentales.

La parte proponente sostiene que se crearán empleos en la etapa de construcción y operacional; se contribuirá con el mejoramiento social; se estimulará el desarrollo económico y se contribuirá al erario público a través de pago de arbitrios, patentes y aportaciones.

Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Uso de Terrenos

El Municipio de San Lorenzo tiene un Plan Territorial aprobado, aunque no se le han transferido jerarquía alguna. El aviso de prensa se requirió a la parte proponente a discutir su propuesta a la luz del Documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, vigente. Durante la vista pública la parte proponente sostuvo que el desarrollo propuesto cumple con el Objetivo 1.01 del Documento Objetivos y Políticas Públicas, el cual dispone lo siguiente:

"Seleccionar para propósitos urbanos, como primera prioridad, terrenos con las siguientes características: terrenos en áreas edificadas que propicien el desarrollo y la densificación selectiva, bolsillos de terrenos vacantes (que no constituyan espacios abiertos), terrenos que no sean de alta productividad agrícola o inundables y donde existe o se puede mejorar, operar y mantener a un costo razonable la infraestructura."

En su memorial explicativo post-vista la parte proponente señaló que el proyecto cumple con las políticas y objetivos 15.00, 20.00 y 29.00 del Documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos debido a que las áreas a ser construidas no se encuentran en zona inundable; no hay fallas geológicas activas y no se impactarán las quebradas existentes, humedales o bosques riperinas. Sostiene que existen líneas de agua potable cercanas al predio y en el futuro inmediato se proveerá capacidad de suplido de agua potable; que existen troncales sanitarias cercanas al proyecto y en el futuro inmediato se proveerá capacidad para recibir las aguas residuales. Señala además, en cuanto a los recursos naturales existentes, que no se hidro-modificará o alterará cuerpos de agua; se mantendrán áreas de conservación para compensar el impacto del medio ambiente y se cuentan con el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. La parte proponente es de la opinión que no se impactarán áreas sensibles ambientalmente y no se encontraron especies clasificadas como críticas, amenazadas o en peligro de extinción dentro del predio objeto de desarrollo.

Surge de autos que el Departamento de Agricultura objetó el desarrollo propuesto por entender que los suelos son aptos para la actividad agrícola. De acuerdo a la evaluación del Departamento de Agricultura, las fincas poseen categorías agrícolas de Junquitos casajoso arcilloso lómico, múcana arcilloso (IIIe-5), múcana Arcilloso (IVe), Mabi arcilloso (IIw-3), Mabi arcilloso (IIw) y Vivi lómico (Is). Añade el Departamento de Agricultura que los terrenos son (a) moderadamente profundos, de buen drenaje y permeabilidad lenta; (b y c) Alta capacidad de retención de agua y escurrimientos mediano; (d) Permeabilidad rápida, capacidad de retención de humedad baja; (e) Inclinado de buen drenaje; (f) Permeabilidad moderada, capacidad de retención de humedad baja y escurrimiento bien rápido. El Departamento indicó y citamos: "Este proyecto contempla un desarrollo extenso, el cual impactaría terrenos de incalculable valor agrario." El uso solicitado no está contemplado entre los usos permitidos ministerialmente o vía excepción. El proyecto no cumple con las políticas

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

públicas establecidas para el sector de agricultura en el Documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos.

Durante la vista pública la parte proponente sostuvo que el uso agrícola en dichos terrenos no era rentable.

Plan de Inversión de Cuatro Años

En Memorial Explicativo post-venta presentado por la parte proponente éste señala que la Junta dispone en este documento las inversiones que deberán llevarse a cabo para implantar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos que promulga. Para el Municipio de San Lorenzo, la Junta de Planificación propone una inversión en mejoras capitales que incluyen pero no se limitan a proyectos de vivienda y protección de ambiente. Sostiene que ninguno de estos proyectos públicos programados afecta los terrenos objeto de la consulta.

Conforme a lo establecido en Surfrider Inc. v. ARPE 2010 TSPR 37, se considerarán como parte en el proceso a: San Lorenzo Partners S.E. (parte proponente) representada por el Ing. Edmundo Colón Arizmendi y el Municipio Autónomo de San Lorenzo.

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 la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, 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 presentada ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe):

1. Se autoriza la ubicación de un proyecto residencial mixto unifamiliar y multifamiliar con sus correspondientes facilidades vecinales.
2. La parte proponente deberá cumplir con los requerimientos de las agencias, incluyendo las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental.
3. Se cumplirá con las disposiciones aplicables del Reglamento de Planificación Número 31 (Reglamento Conjunto) y de los Reglamentos de Planificación Números 21 y 13.
4. Se cumplirá con las medidas de mitigación contenidas en la DIA-F.
5. Se utilizarán parámetros de diseño de R-I para las unidades residenciales y de C-I para las facilidades vecinales.

Los señalamientos anteriores se han hecho a base de la información disponible en estos momentos. No obstante, la OGPe 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.

Tomando en consideración las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho que anteceden y en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Resolución, APRUEBA la Consulta Número 2005-48-0763-JPU para la ubicación de un proyecto residencial mixto unifamiliar y multifamiliar en el Barrio Quebrada del Municipio de San Lorenzo.

DISPONIÉNDOSE: que: (1) que 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 Oficina de Gerencia de Permisos dentro del periodo de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Oficina de Gerencia de Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMÁTICAMENTE ARCHIVADA; (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 Oficina de Gerencia de Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para 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

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

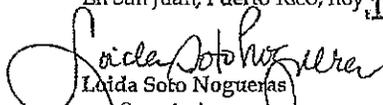
Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito 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 y direcciones se mencionan a continuación: San Lorenzo Partners S.E., 120 Carr. PR-693, Dorado PR 00648; Ing. Edmundo Colón Arizmendi, PO Box 194769, San Juan PR 00919-4769; Municipio Autónomo de San Lorenzo, Apartado 1289, San Lorenzo PR 00754. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


RUBEN FLORES MARZAN
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 17 SEP 2012


Loida Soto Noguera
Secretaria



GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL

IN RE:

ADMINISTRACIÓN DE
REGLAMENTOS Y PERMISOS
(Ahora: OFICINA DE GERENCIA
DE PERMISOS)

R-11-5-2

PROYECTO RESIDENCIAL
SABANERA
CARR. PR-203
BO. QUEBRADA
SAN LORENZO, PR

DIA-F JCA-07-0030 (ARPE)

RESOLUCIÓN Y NOTIFICACIÓN

En reunión celebrada el 5 de abril de 2011 se sometió ante la consideración de la Junta de Gobierno de la Junta de Calidad Ambiental la Declaración de Impacto Ambiental Final (DIA-F) presentada por la agencia proponente, la Administración de Reglamentos y Permisos, ahora Oficina de Gerencia de Permisos, así como el expediente administrativo para la acción propuesta proyecto residencial Sabanera, a desarrollarse en la Carretera PR-203 en el Barrio Quebrada del Municipio de San Lorenzo, Puerto Rico.

I. ACCION PROPUESTA

Se propone la construcción de un complejo residencial de 1,600 unidades de vivienda unifamiliares y multifamiliares, facilidades recreativas y usos accesorios (canchas de baloncesto y tenis, club de natación, gimnasio, centro de reuniones, área de juegos y parques), escuela privada, campo de golf de 9 hoyos (en un área de 141 cuerdas) y un paseo lineal público (senderos para peatones y bicicletas unos pavimentados y otros sobre el terreno natural), en un predio con cabida total de 778.0052 cuerdas. Como parte de las áreas verdes se construirán varios lagos o charcas artificiales que formarán parte del sistema de control de escorrentías durante la fase de construcción del sistema de alcantarillado pluvial durante la operación del proyecto (charcas de retención). Además se utilizarán como habitáculo para especies de aves y peces. Las unidades de vivienda están divididas en 1,500 lotes con cabidas

entre 350 y 900 metros cuadrados para viviendas unifamiliares y dos (2) complejos multifamiliares con un total de 450 unidades en edificios de apartamentos de cuatro (4) a seis (6) plantas. Este proyecto será desarrollado por etapas y en un periodo de quince (15) años.

II. TRASFONDO PROCESAL

- 1- El 30 de noviembre de 2007, la agencia proponente, **Administración de Reglamentos y Permisos**, ahora **Oficina de Gerencia de Permisos**, sometió ante la consideración de la Junta de Calidad Ambiental una DIA-P para el proyecto propuesto de conformidad con el Artículo 4-(B)(3) de la Ley Número 416 del 22 de septiembre de 2004, según enmendada, mejor conocida como Ley Sobre Política Pública Ambiental. De esta manera la agencia proponente dio inicio al proceso de evaluación y trámite de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto propuesto, de conformidad con las disposiciones de la Ley sobre Política Pública Ambiental, *supra*, y el Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RPPETDA) de la JCA.
- 2- El 17 de enero de 2008 se publicó en la red de internet la DIA-P.
- 3- El 23 de enero de 2008, la JCA envió una carta a la Administración de Reglamentos y Permisos, ahora Oficina de Gerencia de Permisos, acusando recibo de la DIA-P, incluyendo copia del Aviso Público y requiriendo la publicación del mismo.
- 4- El 26 de marzo de 2008 se publicó un Aviso Público informando al público y personas interesadas la disponibilidad de la DIA-P, según se dispone en la Regla 254(C) del (RPPETDA). En dicho Aviso se concedieron treinta (30) días para someter comentarios e información que pudiera ser útil en la preparación de la DIA-Final, así como el derecho de solicitar una vista pública.

- 5- El 15 de agosto de 2008 esta Junta emite Orden de Hacer a las siguientes agencias para que sometieran sus comentarios a la DIA-P: Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, Instituto de Cultura Puertorriqueña, Autoridad de Energía Eléctrica, Autoridad de Desperdicios Sólidos, Departamento de Agricultura y al Municipio de San Lorenzo.
- 6- En el presente caso no fue solicitada la celebración de vista pública durante el periodo de participación pública, pero sí se recibieron comentarios de las siguientes agencias: Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Autoridad de Carreteras y Transportación, Autoridad de Desperdicios Sólidos, Autoridad de Energía Eléctrica, Departamento de Agricultura, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, Municipio de San Lorenzo y el Instituto de Cultura Puertorriqueña.
- 7- El 2 de julio de 2010 se emitió Resolución Interlocutoria R-10-20-8 en la cual luego de analizar y evaluar la DIA-P para el proyecto propuesto, determinó que la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P), en esta etapa cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 4-(B)(3) de la Ley de la Ley 416, *supra*, y el RPPETDA. Por tanto, la agencia proponente deberá presentar la Declaración de Impacto Ambiental Final (DIA-F), a tenor con las disposiciones de la Regla 254 (H)(2) del RPPETDA, donde se discutan los comentarios de las agencias a las cuales se les circuló la DIA-P.
- 7- El 28 de enero de 2011 la agencia proponente presentó de conformidad con los requerimientos contenidos en la Resolución Interlocutoria R-10-20-8, la DIA-F para la acción propuesta.
- 8- El 30 de marzo de 2011 se publicó la DIA-F en la red de Internet de la JCA, para la disponibilidad del público.

III. RESOLUCIÓN

Luego de revisado y analizado el expediente administrativo, y discutidos todos los méritos de la DIA-F, al amparo de los poderes y facultades que le confiere a esta Junta de Calidad Ambiental la Ley Número 416, *supra*, y sus Reglamentos esta Junta **RESUELVE**:

- La DIA-Final sometida por la agencia proponente, Administración de Reglamentos y Permisos, ahora Oficina de Gerencia de Permisos, para el proyecto propuesto, cumple con todos los requisitos de de la Ley 416, *supra*, al haberse considerado y analizado adecuadamente los impactos ambientales que conlleva la acción propuesta. Por consiguiente, se aprueba la DIA-Final de acuerdo a la Regla 254(N) del RPPETDA, *supra*.
- Por tanto, resolvemos que la agencia proponente, **Administración de Reglamentos y Permisos, ahora Oficina de Gerencia de Permisos** ha dado cumplimiento con el Artículo 4(B)(3) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental y con el RPPETDA, y con todas las condiciones específicas requeridas en la Resolución Interlocutoria R-10-20-8, dando así por terminado el proceso de evaluación del documento ambiental de referencia.
- De conformidad con la Regla 214 del RPPETDA, *supra*, las medidas de mitigación expresadas en el documento ambiental serán obligatorias y constituirán las medidas mínimas a tomarse en consideración para proteger el ambiente. La agencia proponente requerirá a las agencias con jurisdicción que incluyan las medidas de mitigación como condición indispensable para el desarrollo del proyecto.
- La agencia proponente deberá procurar que al momento de llevarse a cabo el desarrollo del proyecto, se observen y cumplan con las recomendaciones emitidas por las agencias estatales que comentaron la DIA-F. Asimismo, la agencia proponente será responsable de velar que

la acción, de llevarse a cabo, se desarrolle acorde con la información suministrada en la DIA-F aperciéndose que los permisos que administra esta Junta de Calidad Ambiental están supeditados a la información y datos contenidos en la DIA.

- Si luego de haberse dado cumplimiento con el Artículo 4(B)(3) de la Ley Número 416, supra, surgiéran cambios en el proyecto que implicasen un impacto ambiental significativo o cambios significativos en el concepto original del mismo, la agencia proponente será responsable de evaluar dichos impactos mediante el correspondiente documento ambiental que entienda pertinente.
- La agencia proponente deberá publicar un Aviso Ambiental, en el día de hoy, en donde notificará al público en general sobre la presente Resolución y sobre la disponibilidad de la DIA-Final, a tenor con la Regia 254(P) del RPPETDA. Dicho Aviso Ambiental constituirá notificación válida de la presente Resolución y emisión de la DIA-Final al público en general para efecto de incoar mociones de reconsideración y/o recursos de revisión judicial de la resolución final de la Junta de Calidad Ambiental y de la determinación de la agencia proponente.

IV. APERCIBIMIENTO

La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final podrá dentro del término de veinte (20) días desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden, presentar una Moción de Reconsideración de la Resolución u orden.

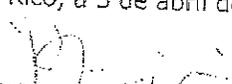
La agencia dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su

consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción de reconsideración. Si la agencia acoge la moción de reconsideración pero dejare de tomar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la agencia, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un periodo que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones. Lo anterior, conforme a la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 L.P.R.A. sec. 2165.

NOTIFÍQUESE: Por mensajero al Ing. Héctor Rodríguez, Gerente Centro Expreso de Trámite, ARPE, Centro Gubernamental Minillas, Edificio Norte, Santurce, PR; y personalmente a los siguientes funcionarios de la Junta de Calidad Ambiental: Sr. Reynaldo Matos, Miembro Asociado; Ing. Wanda García, Miembro Alternó; Lcda. Johanna Rivera, Gerente Oficina de Asuntos Legales; y a la Oficina de Evaluación de Documentos Ambientales.

DADA en San Juan, Puerto Rico, a 5 de abril de 2011.


PEDRO J. NIEVES MIRANDA
PRESIDENTE

R-11-5-2
Página 7

CERTIFICO: Que he notificado, por correo certificado con acuse de recibo copia de la Resolución R-11-5-2 al Ing. Héctor Rodríguez y mediante mensajero interno a los funcionarios de la Junta de Calidad Ambiental, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de Mayo de 2011.


SECRETARIA
JUNTA DE GOBIERNO



GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL



Área Asesoramiento Científico

28 de junio de 2011

LCDO EDWIN A IRRIZARRY LUGO
DIRECTOR EJECUTIVO, OGP_e
PO BOX 41179
SAN JUAN PR 00940-1179

JCA 07-0030 (ARPE)
CASO NÚM.: 2005-48-0763-JPU
PROYECTO RESIDENCIAL "SABANERA"
PR 203, BARRIO QUEBRADA
SAN LORENZO, PUERTO RICO

Estimado licenciado Irizarry:

Mediante Resolución R-11-5-2, la Junta de Gobierno de la Junta de Calidad Ambiental, le notificó cumplimiento con el Artículo 4B(3) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental (Ley Núm. 416 del 22 de septiembre de 2004) y con el Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales.

El desarrollo propuesto contempla la formación de: (a) 1,600 unidades de vivienda consistente de 1,500 lotes con cabidas entre 350 y 900 metros cuadrados para viviendas unifamiliares, (b) dos (2) complejos multifamiliares con un total de 450 unidades en edificios de apartamentos de cuatro (4) a seis (6) plantas, (c) extensas facilidades recreativas y usos accesorios (canchas de baloncesto y tenis, club de natación, gimnasio, centro de reuniones, área de juegos y parques), (d) una escuela privada, (e) un predio para usos múltiples consistente de actividad comercial y centro de salud, (f) un campo de golf de 9 hoyos; y (g) paseo lineal público (con senderos para peatones y bicicletas, unos pavimentados y otros sobre el terreno natural). El predio tiene una cabida total de 778.0052 cuerdas, de las cuales 316 cuerdas representan el total de la huella de construcción, y 462 cuerdas en áreas verdes naturales a conservar y restaurar (135 cuerdas de áreas verdes naturales a conservar; y 327 cuerdas de áreas verdes y corredores). Existen dos (2) quebradas sin nombre que discurren por los terrenos de norte a sur, cuatro (4) cuerpos de agua (quebradas intermitentes), siete (7) charcas localizadas en la porción al lado Oeste de la PR-203 y

*Edificio Agencias Ambientales Cruz A. Matos
Urb. San José Industrial Park, Ave. Ponce de León 1375, San Juan, PR 00926-2604
Apartado 11488, San Juan, PR 00910
Tel. 787-767-8181*

7/1/2011

LCDO. EDWIN A. IRIZARRY LUGO

JCA 07-0030 (ARPE)

Página 2

28 de junio de 2011

dos (2) localizadas en la porción al lado Este de la PR-203, y el Río Grande de Loíza que discurre por la colindancia sur. Dichos cuerpos de agua no serán impactados por la acción de construcción ni serán alterados en su cauce o en la vegetación existente en sus márgenes. Dentro de los límites de la propiedad existe un pequeño humedal el cual no será alterado y formará parte del área verde del campo de golf propuesto. Este proyecto será desarrollado por etapas y en un período de quince (15) años.

Con el propósito de una mejor realización de la acción propuesta en su etapa de construcción u operación se deben seguir las siguientes recomendaciones:

1. Cumplir con todos los requisitos del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) incluidos en la comunicación del 16 de julio de 2009.
2. Solicitar el Permiso General Consolidado que establece el Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales de esta Junta que incluye lo siguiente:
 - a. Permiso para Fuente de Emisión (PFE) para actividades de construcción en áreas de novecientos metros cuadrados (900m²) o más.
 - b. Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación (CES) si se realizan actividades de movimiento de tierra en áreas de superficie de terrenos de 900 metros cuadrados o más, o excedan los 40 metros cúbicos.
 - c. Permiso para Actividad Generadora de Desperdicios Sólidos.
3. Tomar las medidas necesarias para evitar que durante la fase de construcción, residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas tales como: aceites, combustibles u otras sustancias químicas, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a los cuerpos de agua o humedal existentes en el predio.
4. Previo a la construcción de los puentes propuestos para los cruces de las quebradas (los cuales no deberán impactar el cauce de las mismas), deberán solicitar y obtener el correspondiente permiso del Cuerpo de Ingenieros del Departamento del Ejército de los Estados Unidos "COE, por sus siglas en Inglés", conforme a la Ley de Ríos y Puertos del 1899 y la Sección 404 de la Ley Agua Limpia (Clean Water Act). Además se deberán solicitar y obtener del Área de Calidad de Agua de esta Junta, el correspondiente Certificado de Calidad de Agua, de esto ser requerido por el COE.

7/1/2011

LCDO. EDWIN A. IRIZARRY LUGO

JCA 07-0030 (ARPE)

Página 3

28 de junio de 2011

5. Para la conservación y protección de los cuerpos de agua y el humedal, deberán obtener del DRNA el endoso, autorización o permiso que se requiera para la faja de seguridad (*green belt*) a lo largo de dichos cuerpos de agua.
6. Cumplir con las disposiciones del Reglamento Conjunto de la Junta de Planificación para las actividades propuestas en Zona AE (susceptible a inundaciones), el manejo de aguas pluviales; y las actividades de siembra, corte y forestación.
7. Obtener el correspondiente permiso del DRNA para todas las actividades de movimiento de tierra propuestas.
8. Cumplir con las recomendaciones y los requisitos emitidos por las agencias consultadas:
 - a. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados en comunicación del 28 de noviembre de 2007;
 - b. Autoridad de Energía Eléctrica en comunicación del pasado 18 de enero de 2008;
 - c. Instituto de Cultura Puertorriqueña en comunicación del 19 de enero de 2007.
9. De ser necesario la construcción de una estación de bombeo para la conexión del proyecto a la Troncal Sanitaria San Lorenzo, la misma deberá cumplir con el Reglamento de Normas de Diseño para el Sistema de Alcantarillado Sanitario y/o Sistema de Abasto de Agua y con la zona de amortiguamiento ("buffer zone") requerida.
10. Actualizar la vigencia de la autorización otorgada por el Municipio de San Lorenzo el 11 de octubre de 2006.
11. Actualizar la vigencia de la autorización otorgada por la Autoridad de Carreteras y Transportación la cual venció el pasado 30 de abril de 2010, y cumplir con las recomendaciones y los requisitos a ser emitidos por dicha agencia.
12. Para el manejo y disposición de los desperdicios sólidos, deberán cumplir con las recomendaciones y los requisitos a ser emitidos por la Autoridad de Desperdicios Sólidos.

7/1/2011

LCDO. EDWIN A. IRIZARRY LUGO

JCA 07-0030 (ARPE)

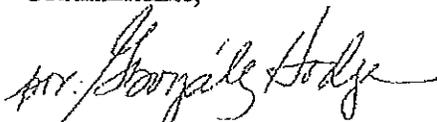
Página 4

28 de junio de 2011

13. Para el uso de generador(es) de emergencia con capacidad mayor de diez (10) caballos de fuerza y una operación no mayor de quinientas horas al año deberán someter el Permiso General que establece el Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales que incluye un Permiso para Fuente de Emisión (PFE). En el caso de generadores con operación mayor de quinientas horas al año deberán obtener los correspondientes permisos otorgados por el Área de Calidad de Aire de esta Junta, conforme con las Reglas 203 y 204 del Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica, vigente. Respecto al(os) tanque(s) de combustible diesel sobre el terreno, deberán consultar al Área de Calidad de Agua de esta Junta, sobre el Plan de Emergencia, a tenor con la Sección 6.5 del Reglamento de Estándares de Calidad de Agua para prevenir y controlar derrames.
14. Para las descargas de escorrentía final al Río Grande de Loíza, deberán consultar con la Agencia Federal de Protección Ambiental (EPA por sus siglas en inglés) para determinar si se requiere un Permiso Federal de Descarga "NPDES".
15. Si durante el desarrollo del proyecto se encuentra depósitos arqueológicos, los mismos deberán ser informados inmediatamente al Instituto de Cultura Puertorriqueña.
16. El almacenaje, manejo y disposición de los desperdicios sólidos durante las diferentes fases del proyecto debe realizarse en conformidad con la reglamentación vigente de esta Junta.
17. Se deberá cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por ruido en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.

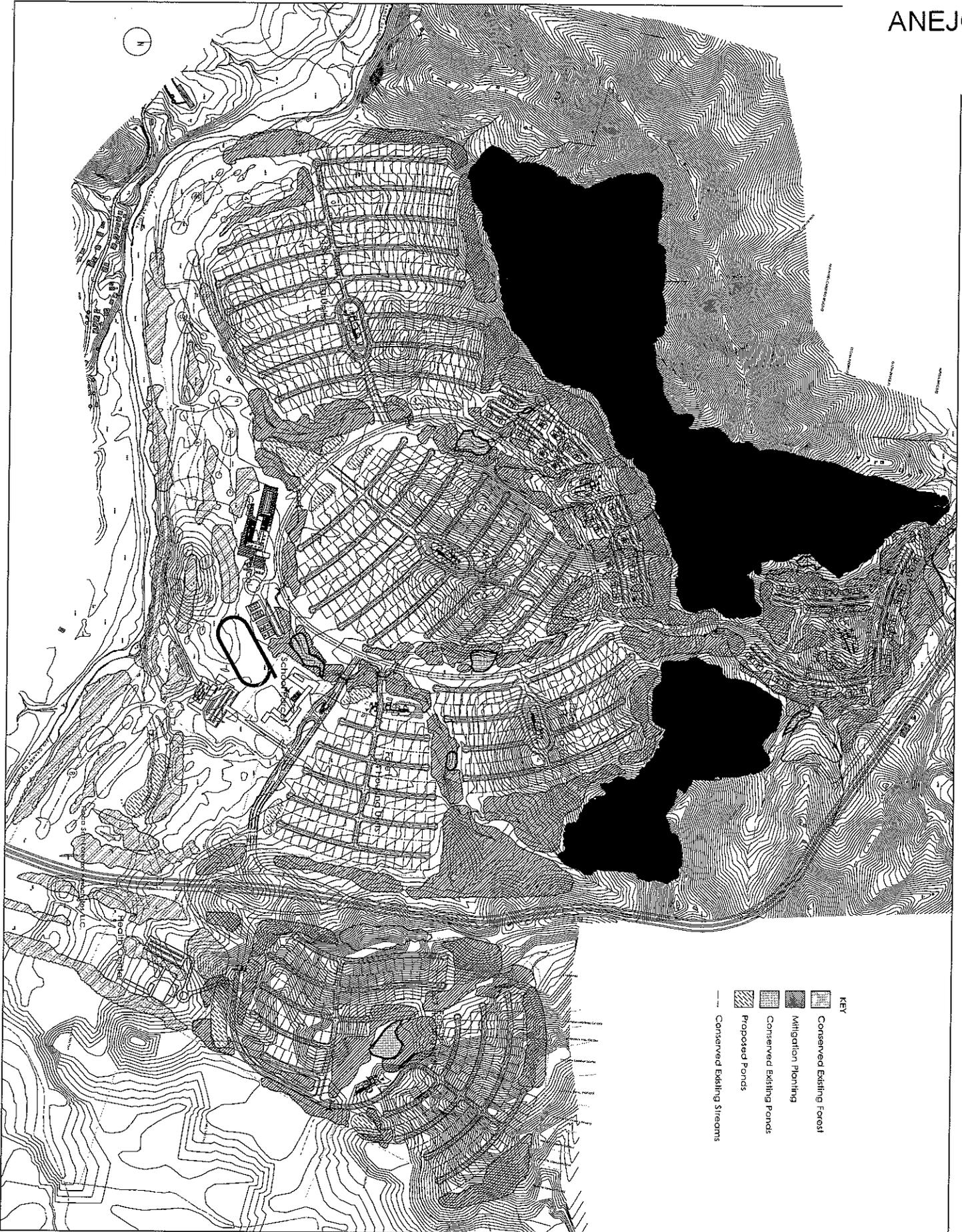
Aprovecho la ocasión para exhortarle a seguir cooperando con nosotros en la importante tarea de la protección ambiental en nuestra Isla.

Cordialmente,



Lcdo. Pedro J. Nieves Miranda
Director Ejecutivo

7/1/2011



- KEY
-  Conserved Existing Forest
 -  Mitigation Planting
 -  Conserved Existing Ponds
 -  Proposed Ponds
 -  Conserved Existing Streams

DATE	1
OF	1
SCALE	AS SHOWN
PROJECT NO.	1000
DATE	10/1/00
BY	CDQ
CHECKED BY	
APPROVED BY	

REVISION	DESCRIPTION	DATE

PROJECT	Sabonera San Lorenzo SAN LORENZO PUERTO RICO
CLIENT	



Colón - Díaz - Quiñones
Engineers - Planners - Designers

INSTRUMENT NO. 100, SABONERA SAN LORENZO, P.R. (197) 7340310



MUNICIPIO AUTÓNOMO de SAN LORENZO

Oficina del Alcalde

PO Box 1289 San Lorenzo, PR. 00754
787-736-3511

7007 200900065259384135
13 de agosto de 2014

Plan. Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación
PO Box 41119
San Juan, PR 00940-1119

Estimado señor García:

Reciba un cordial saludo de todos los que laboran para el Municipio Autónomo de San Lorenzo y de este servidor.

Se incluye para su atención el Memorial Explicativo sobre la posición del Municipio Autónomo de San Lorenzo para la evaluación correspondiente.

*****MEMORIAL EXPLICATIVO*****

Se le ha solicitado al Municipio autónomo de San Lorenzo su posición sobre el Plan de Usos de Terrenos Propuesto (en adelante PUTP). Sobre el particular este Municipio Autónomo expone lo siguiente, veamos.

El Municipio Autónomo de San Lorenzo cuenta con un Plan de Ordenación Territorial (POT) aprobado y vigente que Clasifica y/o Zonifica las propiedades en el territorio municipal, estableciendo los usos para cada uno de sus terrenos y áreas territoriales. Este Plan de Ordenación Territorial fue aprobado mediante la Orden Ejecutiva OE-27-2007 del 31 de agosto de 2007. La Ley de Municipio Autónomos, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991 (en adelante "la Ley 81"), en su Artículo 13.005 dispone que el plan territorial será un instrumento de ordenación integral y estratégico de la totalidad del territorio municipal, definirá los elementos fundamentales de tal ordenación y establecerá el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo de su vigencia, una vez el plan territorial entra en vigor toda decisión sobre el uso del suelo se hará en conformidad con el mismo.

La referida Ley 81, permite a los municipios, entre otras cosas, asumir mediante delegación algunas de las facultades tradicionales de la Junta de

FIC

Planificación. Véase, Artículo 13.004 de la Ley 81, 21 L.P.R.A. § 4602. Estas facultades se clasifican por "Jerarquías" de la I a la V, de acuerdo a su grado de complejidad y la capacidad municipal para asumirlas. Entre las facultades y poderes transferidos, la JP, en su capacidad de agencia estatal supervisora y coordinadora de la ordenación territorial, le delega a los municipios autónomos el poder de "[e]stablecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y su óptimo desarrollo". Artículo 2.004 de la Ley 81, 21 L.P.R.A. § 4054 (h). La Ley 81 también reconoce que una vez transferida una facultad, "el municipio asumirá toda responsabilidad por las acciones tomadas en el ejercicio de esa facultad". 21 L.P.R.A. §4610.

Esta reforma municipal introducida por la Ley 81 fue dirigida específicamente a fomentar la autonomía gestora del ente gubernamental local para que este pudiese velar por el bien común de sus habitantes, prestando atención de forma directa a sus asuntos, problemas y necesidades colectivas de forma más eficaz. *Unlimited Storage Corporation v. Mun Autónomo de Guaynabo*, 183 D.P.R. 947, 962 (2011). De esta manera, la Asamblea Legislativa le confirió a los municipios autónomos la potestad de **ordenar su territorio municipal mediante la adopción de un Plan de Ordenación Territorial**, que cumpla con los criterios generales establecidos por el Gobierno Central, pero que al mismo tiempo le permita tener **el control de su territorio municipal con el fin de alcanzar un desarrollo óptimo de sus suelos**. 21 L.P.R.A. sec. 4054(h). Conforme a ello, un municipio autónomo puede recibir, mediante delegación, el poder de calificar y recalificar sus suelos; es decir, la facultad de "clasificar y designar terrenos en distritos y la aplicación en cada distrito de normas sobre el uso de los suelos y sobre las obras y estructuras a permitirse". *Id.*, tal como lo ha hecho este municipio al tener su Plan de Ordenación Territorial aprobado; Véase, además, *Gobierno Ponce v. Caraballo*, 166 D.P.R. 723, 731 (2006). (Énfasis suplido)

Conforme lo establece la Ley 81, los municipios que así lo soliciten, como es el caso de este municipio autónomo, podrán adoptar sus propios Planes de Ordenación Territorial, proceso que se lleva a cabo conjuntamente con la JP. Una vez adoptados tales planes y firmados por el Gobernador(a), estos pasan a formar el plan por el cual el Municipio Autónomo deberá dejarse llevar al momento de permitir usos y construcciones en su territorio. Es por ello que, si la JP pretende hacer cambios en la calificación territorial dentro de un municipio autónomo que ya posea un Plan de Ordenación Territorial, esta debe contar con el aval de dichos entes municipales. De lo contrario, la JP estaría incurriendo en una violación de la autonomía municipal que pretende otorgar la Ley 81. Es por ello que este municipio autónomo se expresa dentro de su autonomía municipal delegada bajo la Ley 81.

Una vez aprobado este plan de ordenación, y según el acuerdo de Delegación de Competencias y Jerarquías, la JP viene obligada a respetar la autonomía municipal y a no realizar acciones unilaterales que puedan afectar dicha autonomía sin contar con el aval de los Municipios Autónomos, en este caso del Municipio Autónomo de San Lorenzo.

A esos efectos, el Artículo 13.005 de la Ley 81 establece que **"una vez el Plan Territorial en[tra en] vigor, toda decisión sobre el uso del suelo se hará en conformidad con el mismo"**. 21 L.P.R.A. § 4603; Véase, además, la sección 7.01 del Reglamento Sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24), Reglamento Núm. 5087, Departamento de Estado, 15 de junio de 1994; *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 D.P.R. 800, 814 (2012). Es decir, cuando un municipio adopta un Plan Territorial Municipal al amparo de la Ley 81, frente a este cede la zonificación adoptada por la JP. Véase, *De Rinaldis v. Junta de Planificación*, 2012 PR App. LEXIS 1102 (P.R. Ct. App. Apr. 20, 2012). Con esto establecemos que las Calificaciones y Zonificaciones del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Lorenzo prevalecerían de las del PUTP, y no como pretende realizar la Junta de Planificación (JP).

De lo anterior podemos derivar el carácter vinculante y obligatorio para las agencias del Gobierno Central de los planes de ordenación territorial y la reglamentación aplicable respecto a asuntos cubiertos por tal ordenamiento. En este sentido, la facultad de calificación de suelos, otorgada mediante la Delegación de Competencias, no puede ser violentada unilateralmente por la JP, ni cualquier otra agencia pública, pues ello constituye una violación al debido procedimiento de ley y a los derechos adquiridos de los Municipios con tales facultades sobre su territorio. Según establece la propia Ley 81, la aprobación de un Plan de Ordenación Territorial por el Gobernador constituirá un compromiso de naturaleza contractual entre el Estado, las agencias, las corporaciones públicas y el municipio. 21 L.P.R.A. § 4603. Por tanto, la acción unilateral de la JP de intentar adoptar un PUTP sin contar con el aval ni considerar las Calificaciones y Zonificaciones conferidas en el POT de este municipio, ni evaluar los efectos de dicho PUTP sobre la calificación municipal, constituyó una interferencia indebida con la autonomía municipal y con la delegación de competencias otorgadas a los Municipios Autónomos por el Gobierno Central.

La Ley 81 provee mecanismos a los municipios para proteger los recursos naturales sin perjudicar la viabilidad de sus planes de desarrollo económico, al permitir que sean los Municipios los que identifiquen la ubicación de los recursos naturales que se deben proteger, el uso del suelo, las áreas susceptibles a riesgos naturales, las zonas de valor agrícola, histórico, arqueológico o turístico, así como el detalle disponible de la infraestructura. 21 L.P.R.A. § 4606. No obstante ésta clara delegación de poderes a los Municipios Autónomos con Jerarquías de la I a la V, es menoscabada por la intención de la JP de establecer un Plan de Uso de Terrenos (en adelante PUT) que afecta y pretende recalificar las propiedades en el territorio municipal afectando ya los usos dados y promulgados en su POT. El PUTP pretenden implementar unas nuevas calificación de suelos a los Municipios Autónomos que claramente se ven afectados por tal acción. Es por ello que entendemos que la acción de un PUT

no debe ser considerada ya que afecta e interfiere los postulados de autonomía municipal y las limitaciones estatuidas en la Ley 81.

Además, es menester señalar que no hay nadie más cualificado para establecer usos de terrenos que este municipio o un municipio, ya que se conoce su territorio, sus terrenos mejor que cualquier ente debido a que esta directamente relacionados con ellos, y más aun conoce sus intenciones basado en la política pública del municipio. El establecer un PUT en un municipio que cuenta con un POT aprobado, como el caso de este municipio autónomo, es un error ya que no se puede perder de perspectiva que el POT es un instrumento de planificación que clasifica y zonifica los terrenos con unos usos determinados en el mejor interés público y de conservación de sus recursos y territorio.

Por otra parte, el PUTP tiene el potencial de causar impactos significativos al medioambiente, sectores económicos y sociales, y para su posible aprobación requiere la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental conforme a la Constitución de Puerto Rico, nuestras leyes vigentes al respecto y la jurisprudencia que las interpreta.

La Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico establece en su Artículo VI, Sección 19, que ". . . será política pública del Estado Libre Asociado 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". Art. IV, sec. 19, Const. E.L.A., L.P.R.A., Tomo 1, pág. 440 (2008) (énfasis suplido). Conforme a dicho mandato constitucional, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que "[d]esde el siglo pasado, ha sido política pública del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico dirigir el proceso de planificación de nuestra isla hacia un desarrollo integral sostenible asegurando el juicioso uso de las tierras y fomentando la conservación de los recursos naturales para el disfrute y beneficio de todos." *A.R.P.E v. Rivera Morales y/o Johnny Trucking*, 159 D.P.R. 429, 437 (2003).

A partir de esta política pública, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416, del 22 de septiembre de 2004, según enmendada ("Ley 416"). Esta ley ordena a los departamentos, agencias, municipios, corporaciones e instrumentalidades públicas del Gobierno de Puerto Rico y sus subdivisiones políticas a que antes de efectuar cualquier acción o promulgar cualquier decisión gubernamental que afecte significativamente la calidad del medioambiente, como es la de un PUT, emitan una declaración escrita y detallada sobre "el impacto ambiental de la legislación propuesta, de la acción a efectuarse o de la decisión a promulgarse". 12 L.P.R.A. § 8001a (énfasis suplido).

Conforme a la reglamentación aplicable al proceso de evaluación de impactos ambientales, una "acción" es toda aquella "[a]ctividad, para la cual eventualmente se requiere un permiso o autorización gubernamental, o aquella propuesta de legislación y/o decisión gubernamental, que puede

ocasionar algún impacto sobre el ambiente". Véase, Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales de la Junta de Calidad Ambiental ("RETA"), Reglamento Núm. 7948, Departamento de Estado, 30 de noviembre de 2010, Capítulo II, Regla 109. La adopción de un PUT, según propuesta por la JP, la cual afecta los terrenos del Municipio Autónomo de San Lorenzo y de nuestra isla, es sin duda una acción gubernamental que tendrá efectos sustanciales, directos, indirectos y/o acumulativos sobre uno o varios elementos del ambiente, la cual incluye impactos socio-económicos.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha determinado que, en términos de las actividades que requieren la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental ("DIA"), "la frase 'cualquier acción', refleja la intención del legislador de abarcar un sinnúmero de actuaciones que llevan a cabo las agencias que pueden causar un impacto sobre el ambiente". *Federación de Pescadores, supra*, pág. 413. Al respecto, el Tribunal Supremo ha sostenido que:

De existir duda en cuanto a si determinada actuación de una agencia se considera una "acción", la Sec. 2.1(a) del Reglamento sobre Declaraciones de Impacto Ambiental, Reglamento Núm. 3106 de la Junta de Calidad Ambiental, 1ro de junio de 1984, pág. 5, creado con el fin de implementar lo requerido por el Art. 4, enumera varias actividades que se han de considerar "acciones" para efectos de la Ley de Política Pública Ambiental. Una acción incluye:

La toma de decisiones o cualquier otro tipo de actividad que auspicie, fomente o proponga una agencia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, tales como, actividades de expedir licencias, concesiones o permisos, **reglamentar o formular normas**, asignar o liberar fondos, realizar cambios sustanciales en la política pública de las agencias y sus programas, aprobar proyectos a través de permisos o **cualquier otra decisión reguladora, zonificar, rezonificar y presentar propuestas de legislación.**

Id. (énfasis suplido). De este modo, la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo ha determinado que **la acción de emitir y adoptar reglamentos, si se anticipa que pueden tener un impacto significativo sobre el ambiente, requiere la preparación de una declaración de impacto ambiental.** Id.; *Salas Soler v. Srio. de Agricultura*, 102 D.P.R. 716, 720 (1974); *Municipio de Loíza, v. Sucesiones Marcial*, 154 D.P.R. 333, 349 (2001) (énfasis nuestro); Véase también, *Humane Soc. of U.S. v. Johanns*, 520 F. Supp. 2d 8 (D.D.C. 2007) (el cual resuelve que un reglamento sobre las operaciones de mataderos de equinos constituye una acción federal mayor para fines de la ley).

En *Federación de Pescadores, supra*, el Tribunal Supremo resolvió específicamente que la JP "estaba obligada, por imperativo de ley, a efectuar

una DIA antes de promulgar un reglamento aplicable al sector Punta Picúa. A base de ello, el Máximo Foro concluyó que el reglamento impugnado era nulo, toda vez que dicha acción no se ejecutó en cumplimiento con la Ley 416, *Id.*, a la pág. 409.

Este PUTP preparado por la JP, aplicarán al uso y desarrollo de terrenos del Municipio de San Lorenzo y de todo el territorio de Puerto Rico. Las restricciones y prohibiciones, así como los usos y el provecho que pueda darse a estos terrenos, impactarán sin duda alguna la vida social, económica y cultural de todos los puertorriqueños; en particular, nuestro desarrollo económico balanceado, en contravención al mandato constitucional. Por consiguiente, las decisiones gubernamentales propuestas en el PUTP, sin importar que se traten de medidas que busquen conservación de algún recurso natural, tienen el potencial de causar impactos significativos al medio ambiente en Puerto Rico si no se evalúa con detenimiento y profundidad "el balance de su ...mayor uso y aprovechamiento... para el beneficio general de la comunidad" que manda nuestra Constitución. Razón por la cual tienen que ser evaluadas mediante la preparación de una declaración de impacto ambiental en cumplimiento con la Ley 416.

Debe tenerse en cuenta que el término "ambiente" no se trata únicamente de los recursos naturales; sino que "es la suma de los factores, fuerzas o condiciones físicas, químicas, biológicas y sociales o culturales que afectan o influyan sobre las condiciones de vida de los seres humanos y la naturaleza". Regla 109 F de RETDA. Mientras que el "Impacto ambiental" se define como aquellos "efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta sobre el medio ambiente, incluyendo factores o condiciones tales como: usos del terreno, aire, agua, minerales, flora, fauna, ruido, objetos o áreas de valor histórico, arqueológico o estético, y aspectos económicos, sociales, culturales o de salud pública". Regla 109 D de RETDA.¹ Nótese que los aspectos económicos, sociales o de salud pública son factores que la ley obliga a evaluar también.

Por lo antes expuesto le solicitamos a la JP copia fiel y exacta de la DIA que se haya preparado, si alguna, para la implementación de un PUT en este Municipio o en Puerto Rico, que discuta los efectos de la implementación de un PUT sobre los terrenos. A su vez que discuta el impacto que tendrá el PUT sobre terrenos ya calificados o zonificados con sus usos cobijados dentro de un POT, como es el caso de este municipio autónomo.

¹ A tenor con la Regla 109 EE del RETDA-"IMPACTO AMBIENTAL SIGNIFICATIVO"- "[Es] el efecto sustancial de una acción propuesta sobre uno o varios elementos del ambiente, tales como, pero sin limitarse a: una población biótica, un recurso natural, el ambiente estético o cultural, la calidad de vida, la salud pública, los recursos renovables o no renovables; o que pueda sacrificar los usos beneficiosos del ambiente a largo plazo en favor de los usos a corto plazo o viceversa. Cada uno de los elementos aquí enumerados será evaluado tanto de forma independiente como en conjunto" Énfasis nuestro.

Es menester mencionar que de una evaluación al mapa propuesto para el PUT en este municipio el mismo conflige con los usos ya determinados en el POT aprobado del municipio. Más aun no considera las calificaciones ya dadas con sus usos recogidas en el POT, y proyectos aprobados cuyos terrenos ya cuentan con consulta de ubicación y/o permisos, provocando un disloque en las calificaciones y usos de los terrenos incidiendo en el desarrollo económico del municipio; ejemplo de esto es Sabanera San Lorenzo con consulta de ubicación aprobada núm. 2005-48-0763-JPU.

Dado a todo lo antes expuesto este Municipio Autónomo no avala la implementación de un PUT. Además, entendemos que el mismo es uno innecesario en los municipio que ya cuentan con un POT aprobado, porque sus áreas están definidas con sus usos. A modo de sugerencia le recomendamos a la JP que en vez de gastar tiempo y recursos del Estado en esta acción de un PUT redirija esos recursos en ayudar a los municipio que no cuenten con un POT para que realicen los mismos.

Cordialmente,



José R. Román Abreu
Alcalde

SENDER: COMPLETE THIS SECTION

- Complete items 1, 2, and 3. Also complete item 4 if Restricted Delivery is desired.
- Print your name and address on the reverse so that we can return the card to you.
- Attach this card to the back of the mailpiece, or on the front if space permits.

1. Article Addressed to:

Plan. Luis García Pelatti
 Presidente
 Junta de Planificación
 PO Box 41119
 San Juan, PR 00940-01119

2. Article Number

(Transfer from service label)

7007 2680 0002 5938 4155

PS Form 3811, February 2004

Domestic Return Receipt

102595-02-M-154

COMPLETE THIS SECTION ON DELIVERY

A. Signature

x *Nestor Dalayo* Agent
 Addressee

B. Received by (Printed Name)

NL 52

C. Date of Delivery

*26-8-11*D. Is delivery address different from item 1? YesIf YES, enter delivery address below: No

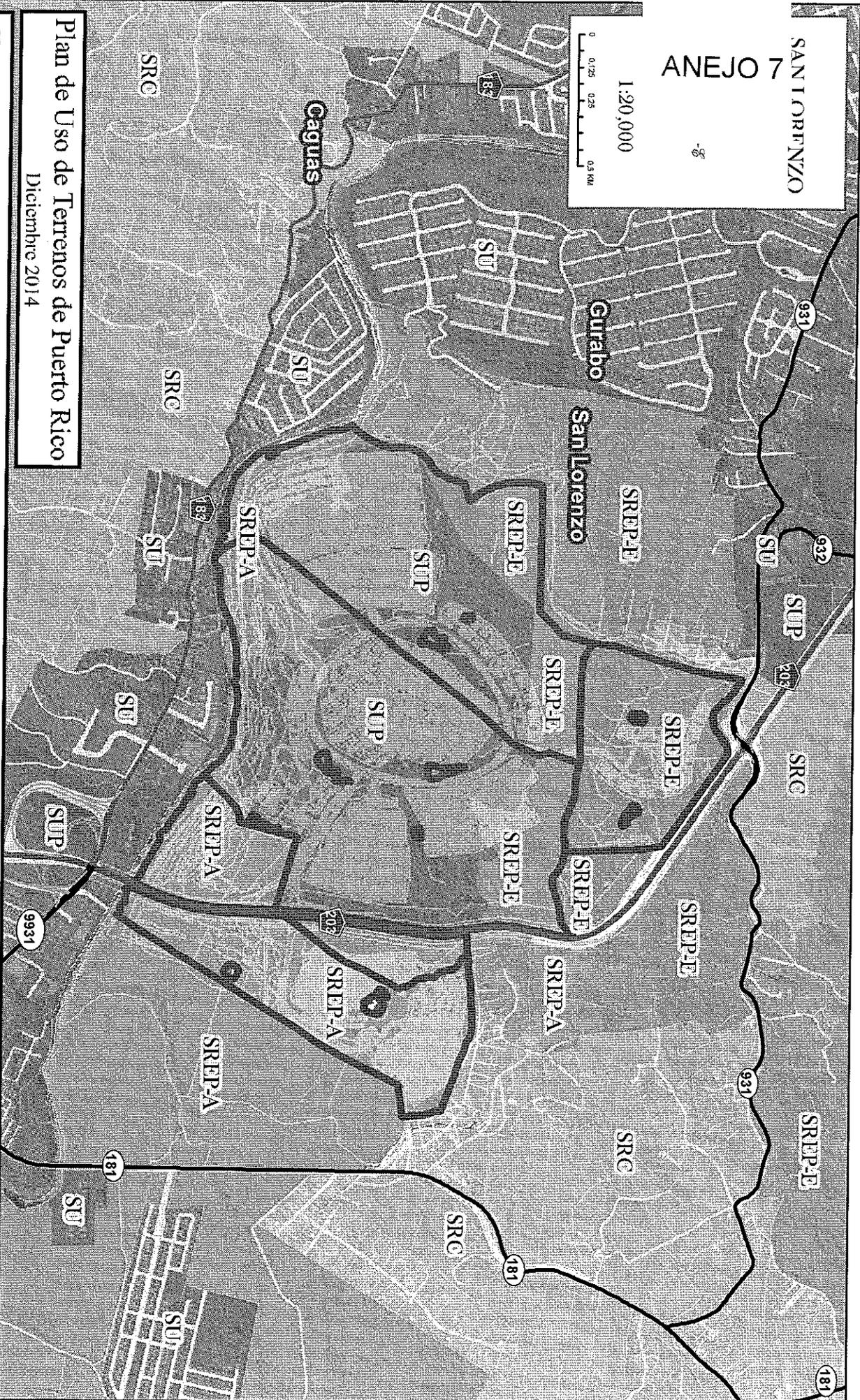
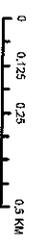
3. Service Type

- Certified Mail Express Mail
- Registered Return Receipt for Merchandise
- Insured Mail C.O.D.

4. Restricted Delivery? (Extra Fee)

 Yes

1:20,000



Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico

Diciembre 2014

Clasificación de Suelos

- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Tológico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje
- Suelo Rústico Común
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado