# ALTOS DE LA PARGUERA, INC.

*1 Calle 65 Inf. Norte, Suite 2*
*Lajas, PR 00667*
*Tel. 787-808-2000 Fax 787-808-2002*
*Email: administration@lluhol.com*


## MEMORIAL EXPLICATIVO
## PROYECTO ALTOS DE LA PARGUERA

**Altos de La Parguera Inc. (ADLP,Inc) presenta ante la Honorable Junta de Planificación esta oposición al Plan de Usos de Terrenos, Documentos y Planos según propuestos y circulados durante el mes de Febrero de 2015. Nuestra oposición esta basada en la clasificación de Suelo Rustico Especialmente Protegido-Ecológico Paisaje, SREP-EP (Color Oliva-Verde Claro); NO tenemos objeción a la calificación de Residencial (Amarillo) que se le ha presentado a nuestra finca.**

**Nuestra argumentación esta basada en varios puntos:**

1. **La clasificación SREP-EP según propuesta presenta una incongruencia con la calificación de residencial, que es el uso actual y en construcción de los terrenos.**
2. **Los terrenos de ADLP ha tenido dos zonificaciones (calificaciones) por los pasados 30 años; entiéndase R-2 y R-0-2. Ante esas zonificaciones ARPE y posteriormente OGPe en sus funciones ministeriales han aprobado proyectos, los cuales están vigentes y en construcción en esa área.**
3. **La finca de 63 cuerdas tiene un área de aproximadamente 20 cuerdas de bosque espeso, en la colindancia noroeste, esta parte de la finca no se ha propuesto para desollar.**
4. **La parte de la finca que ADLP tiene en desarrollo esta clasificada por el US Geodetical Survey y el Departamento de Agricultura como San Germán Cobbly Loam (SgFno), de poco espesor orgánico (menos de 12") y su geología incluye Parguera Limestone del periodo Cretáceo medio. La composición química y geológica de estos suelos los caracteriza por su poco o ningún valor agrícola. EN el proyecto hay pastos y arbustos pequeños, página 11, Soils Survey, Ljasa Valley Área. El Departamento de Agricultura ha establecido que los**

suelos no tienen valor agrícola y endosaron el proyecto mediante carta fechada 20 de junio de 2006, (Exhibit 20)

5. El proyecto ADLP esta fuera del área de la Reserva Agrícola del Valle de Lajas.
6. El proyecto esta fuera del área de protección del Karso.
7. El Departamento de Recursos Naturales mediante cartas fechadas 08 de abril de 2011 endosó ambos proyectos, (Exhibits 21 y 22).
8. El proyecto ADLP no es un proyecto aislado, por el contrario es un proyecto que toma en consideración la infraestructura existente así como las facilidades comunales y publicas:

a. Accesos- El Proyecto ALTOS DE LA PARGUERA colinda:
    1. Por el Sur con tres (3) calles denominadas; calle existente (foto 8), calle 2 (foto 9) y calle 3 (foto 10 y 11) que son prolongación de la Urbanización Ocean View de la Parguera y con la calle existente que lo separa de la Urbanización Vista Bahía.
    2. Por el Este con el Camino El Fósforo (foto 22 y 26), que conduce de la prolongación de la carretera 305 hasta la carretera 304 que los separa de la Urbanización Monte Olimpo (foto 24) y
    3. Por el Oeste con la calle que da acceso a la Urbanización del Dr. Arturo Acosta. (Foto 5)

Todos los accesos según descritos anteriormente están asfaltados, tienen aceras, encintados, desagües pluviales y han sido transferidos al Municipio de Lajas para su mantenimiento.

El Proyecto cuenta con excelentes accesos en tres de sus cuatro colindancias.

b. Agua: El Proyecto ALTOS DE LA PARGUERA tiene acceso al sistema de Acueducto Potable de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados en tres de sus cuatro colindancias a saber:
    1. En la colindancia Sur hay 3 tubos de 4" diámetro que actualmente están con tapón. (Foto 38)
    2. En la colindancia Oeste hay un tubo de 6" de diámetro de agua que discurre por la calle existente.
    3. En la colindancia Este hay un tubo de agua de 8" de diámetro que discurre desde la carretera 305 hasta la prolongación de la carretera 304.

c. Energía Eléctrica: El Proyecto ALTOS DE LA PARGUERA tiene servicio eléctrico primario soterrado, a 7.1 kv en tres de sus cuatro colindancias:

1. En la colindancia Sur en las tres calles de la Urbanización Ocean View con los manholes denominados PM3, PM6 y PM10. (Foto 34 y 35)
2. En la colindancia Este por el Camino El Fósforo discurre una línea aérea primaria de 4,180 voltios. (Foto 22)
3. En la colindancia Oeste hay tres (3) manholes de servicio eléctrico. (Foto 6)

d. Alcantarillado Sanitario: El Proyecto ALTOS DE LA PARGUERA tiene acometidas mediante manholes sanitarios y tubería de 8" diámetro para el servicio de Alcantarillado Sanitario. Los manholes están localizados en las calle 2 y 3, Calle "Existente", entre los desarrollos Bay View y Vista a la Bahía, que conduce al desarrollo del Dr. Acosta. (fotos 36,37,38,39).

e. Facilidades: El Proyecto ALTOS DE LA PARGUERA ubica en el Barrio La Parguera de Lajas, y tiene las siguientes facilidades y servicios dentro de un radio de 0.50 millas.

1. Supermercados- En el área esta el Supermercado Selecto, Randy, Supermercado Enio, Supermercado Aponte y varios otros de menor tamaño.
2. Iglesias- En La Parguera hay una Iglesia Católica San Pedro, y otras dos protestantes en la calle de acceso principal (Carr. 304).
3. Comidas- La Parguera tiene 8 restaurantes de comida típica (Dead End, La Casita, La Palmita, Nito, Blues, Villa Parguera, entre otros; 3 de Comida Gourmet (La Pared, Hotel y El Náutico) varios de comida rápida (chinos, pinchos, pizza, tacos ect...) y un sinnúmero de pescaderías (Roly, Cancel, Froilán, Asociación de Pescadores entre otras).
4. Salud- En La Parguera hay Servicio Medico privado, el área esta servido por el sistema de ambulancias de Lajas, a 5 minutos de distancia esta la Clínica Ambulatoria de Lajas, a 10 minutos esta el Hospital La Concepción y a 20 minutos El centro regional de Yauco y Centro Medico de Mayagüez. La Parguera también tiene su farmacia.

5. Seguridad- La Parguera cuenta con un Cuartel de la Policía Estatal y un cuartel del Cuerpo de Vigilantes del DRN.
6. Servicios- La Parguera y los terrenos propiedad de ALTOS DE LA PARGUERA tienen disponible en su colindancia servicio de Teléfono, Internet, Cable TV, Servicios de Correos, Estación de Gasolina, también hay excelente servicio de celulares con dos torres en un radio de 0.50 millas y Pista para aviones privados.
7. Desperdicios Sólidos- El Municipio de Lajas presta el servicio de recogido de desperdicios sólidos en el área de La Parguera.
8. Hospederías- La Parguera tiene Un hotel Principal (Hotel Villa Parguera), un Parador (Posada Porlamar) y aproximadamente 10 hospederías (Cuesta Mar, La Jamaca, Parguera Guest House, Isabelita entre otros).
9. Deportes- La Parguera tiene 2 parques de pelota, 4 canchas de Baloncesto (una de ellas bajo techo), deportes acuáticos (pesca, scuba, esquí acuático, windsurfer entre otros), canchas tenis Sr Neftali Irizarry, ect.
10. Escuelas: La Parguera cuenta con una escuela elemental y una biblioteca publica.
11. Marinas; La Parguera tiene un Varadero (puerto Viejo), una marina (Club Náutico La Parguera), una Asociación de Pescadores, dos rampas, varios muelles y sobre 10 guarderías de botes con todos los servicios.
12. Áreas Recreativas; Área recreativa de Playita Rosada y Área recreativa de Mata de la Gata, ambas operadas por el Departamento de Recursos Naturales. Playas y cayos (Caracoles, Enrique, Majito, Chente, Turrumote) entre otros.

f. Proyectos Colindantes; El Proyecto ALTOS DE LA PARGUERA está centrado en un área densamente desarrollada en La Parguera. Por el Sur Bay View, Vista Bahía, Desarrollo del Sr Sullivan, Por el Este Monte Olimpo, Colinas de La Parguera y por el Oeste (Arturo Acosta).

9. Flora y Fauna- La Parguera y el Proyecto Altos de la Parguera están comprendidos dentro del Área de Planificación Especial del Suroeste, Sector La Parguera (APE).

El 5 de diciembre de 1995 el Departamento de Recursos Naturales, (Programa de Manejo de la Zona Costera); El Departamento de Comercio de Estados Unidos, (Administración Nacional Oceánica) y la Oficina del Gobernador, (Junta de Planificación) elaboraron y aprobaron el Plan de Manejo para el área de Planificación Especial del Suroeste, Sector La Parguera (Plan de Manejo).

El Plan de Manejo en su Sección III, Pág 15, identifica el valor del APE en lo referido a Flora y Fauna. (Anejo 1).

I- Fauna - Aves

Entre las aves protegidas que se encuentran en el APE están: La Mariquita, el Pelicano Pardo y el Guabairo. El Plan de Manejo ha identificado cuales son las áreas sensitivas dentro de la APE y los habitats de estas tres (3) especies a saber (Anejo 32):

1. Mariquita (Agelaius xanthomus)
    a. El Plan de Manejo ha designado dentro de la APE como los únicos lugares en esta región para el anidaje de La Mariquita los cayos y manglares de La Parguera, así como los terrenos pertenecientes al Bosque Estatal de Boquerón (fuera del APE).
    b. Altos de la Parguera no está localizado en cayos o manglares y está fuera del Bosque Estatal de Boquerón. Altos de la Parguera no es un habitat de Mariquita.
2. Pelícano Pardo (Pelecanus occidentales)
    a. El Plan de Manejo ha designado dentro de la APE la Bahía Montalva, (todavía poco perturbada por el hombre) como área de anidaje del Pelicano Pardo. Otras cuatro (4) ubicaciones en Puerto Rico donde anida el Pelícano Pardo son: Caja de Muertos, Cayo Conejo, Bahía de Añasco y las Islas Vírgenes.
    b. Altos de La Parguera no está localizada en ninguna de las áreas mencionadas como área de anidaje del Pelícano Pardo.
3. Guabairo (Caprimulgus noctitherus) (Puerto Rico Nightjar)
    a. El Guabairo anida solamente en áreas de bosque seco. Dentro del APE, que contiene áreas de Guánica, hay un buen ejemplo del tipo de comunidad necesaria para el Guabairo. El sector La Jungla del Municipio de Guánica es un ejemplo de vegetación de bosque seco que provee habitat para el Guabairo de Puerto Rico.

b. El US Fish and Wildlife Service aprobó un plan de recuperación y manejo para la especie del Guabairo. Este plan de recuperación y manejo identifica como área de anidaje los bosques de Guánica y Guayanilla y el Bosque de Susua (Anejo 4). Recientemente también se añadió la Cordillera Bermeja, entre de Cabo Rojo y Lajas como área de anidaje.

c. El habitat descrito por el US Fish and Wildlife Service comprende bosques secos con árboles de: Ucar (Bucida buceras), con plantas como serrasuela (Thouinia), cucubano (Guettarda alliptica), Krugi (Krugiodendron ferreum), aleli (Plumeria alba), coscorron (Reynosa unicnata), vanilla (Vanilla barbellata), and Tillandsia sp.

d. Al presente no se ha designado área alguna de habitat crítico para el Guabairo.

e. Altos de La Parguera tiene flora de cactus y arbustos y carece de las características típicas de un Bosque seco.

f. Altos de la Parguera no se encuentra dentro de los Bosques de Guánica, Guayanilla, Susua o la Sierra Bermeja. La topografía y flora del proyecto no son favorables para el anidaje de los Guabairos.

4. El plan de manejo identifica otras aves que viven en el área: San Pedrito (Todus Mexican), Aura Tiñosa (Cathartes Aura), Tórtolas (Zenaida spp) y Reinitas (Dendroica spp). Ninguna de estas especies están siendo amenazadas o protegidas.

II- Fauna – Otros

1. Altos de la Parguera no tiene peces, moluscos o crustáceos toda vez que hay considerable distancia entre el proyecto y el mar.
2. No hay monos resus en el proyecto.
3. El remanente de la fauna se puede describir como insectos comunes y lagartijo común (Anolis Cristatelius).

Conclusión:

Los terrenos donde ubica el proyecto Altos de la Parguera son terrenos con un tipo de suelo San Germán cobbly loam (SgF), con pendientes de sobre 15%. El soil survey para el valle de Lajas publicado por la Oficina de Conservación de Suelos, describe en su página 115, los suelos del proyecto Altos de la Parguera. La capacidad de estos suelos permite el

**crecimiento de cactus y arbustos (bushes), marcado nuestro (Exhibit 6). No hay elementos de bosque seco en el área del proyecto.**

## Valor del APE del Suroeste, Sector La Parguera (Anejo 1, Página 15)

El APE provee hábitat para un gran número de plantas y animales, entre ellas aves nativas y migratorias, reptiles, anfibios, insectos y mamíferos. Entre las aves se encuentran el Guabairo de Puerto Rico (Caprimulgus noctitherus), la Mariquita (Agelaius xanthomus), y el Pelícano pardo (Pelecanus occidentales). Algunas de estas especies están limitadas en distribución a esta región. De ahí que este APE fuera designado hábitat crítico para la Mariquita de Puerto Rico, debido a que los únicos lugares utilizados en esta región para el anidaje son los cayos y manglares de La Parguera, así como los terrenos pertenecientes al Bosque Estatal de Boquerón.

Bahía Montalvo, todavía poco perturbada por el hombre, es una de las cuatro ubicaciones en la Isla donde anida el Pelícano pardo. El Guabairo de Puerto Rico anida solamente en áreas de bosque seco y este APE contiene un buen ejemplo del tipo de comunidad necesaria para su sobrevivencia. La vegetación de bosque seco es sumamente frágil y una vez alterada o destruida es difícil o imposible de restaurar.

El sector La Jungla del Municipio de Guánica, el cual es también un ejemplo de vegetación de bosque seco, provee hábitat para el Guabairo de Puerto Rico. Esta área, además de su gran valor paisajista, incluye dos lagunas utilizadas por aves acuáticas residentes y migratorias. En varias ocasiones se ha propuesto adquirir estos predios e incorporarlos como parte del Bosque estatal de Guánica.

---

**DATOS DEL CASO**

**Titularidad:**

**Altos de la Parguera (AP) es dueña en pleno dominio de una propiedad de 247,751.5853 metros cuadrados equivalentes a 63.03 cuerdas en la Carr. 304 Interior del barrio Parguera en el Municipio de Lajas.** ***Exhibit 1***

**Zonificación:**

**La propiedad AP se encontraba zonificada en 2 diferentes calificaciones; por el Norte con R-0-2 y por el Sur con R-2, según el plano de zonificación de 1987.** ***Exhibit 2***

Desde Junio 2014 el plano de zonificación de La Parguera cambio y la propiedad de AP esta calificada como un distrito R-0-2 por la parte Norte y Sur según el plano de Zonificación vigente en el Área Especial de La Parguera. *Exhibit 3*

Los proyectos sometidos por AP fueron aprobados por ARPE utilizando el plano vigente en aquel entonces, o sea , los planos dee zonificación del 1987.

Proyecto A:

AP sometió ante la consideración de ARPE el desarrollo preliminar y/o segregación de 74 solares que fueron aprobado mediante el caso # 06DX3-00000-02071. Estos 74 solares se ubicaron en la parte Sur de la propiedad con una zonificación de R-2. *Exhibit 4*

De los 74 solares AP solicito la inscripción parcial de 5 solares para fines de financiamiento, caso # 06DX3-00001-02071 aprobado el 12 de junio de 2007. *Exhibit 5*

AP ya ha construido 2 residencias en 2 de los 5 solares aprobados para inscripción:

- Permiso Construcción Casa Modelo - Cso # 08CX3-00000-0109 *Exhibit 6*
- Permiso Uso – Caso # 2010-PUS-9491 *Exhibit 7*
- Permiso Construccion Residencia 2– Caso # 2011-796712-PCO-39631 *Exhibit 8*
- Permiso Uso Residencia 2 – Caso # 2013-221151-PUS-58786 *Exhibit 9*

Luego de la aprobación original, con fecha del 23 de marzo del 2007, el número de solares se enmendó disminuyendo la cantidad de 74 a 38 mediante el caso # 06DX3-00002-02071. *Exhibit 10*

Proyecto B:

Posteriormente el 14 de abril de 2008, AP sometió un desarrollo de 19 solares en la parte Norte de la misma finca. Estos 19 solares fueron aprobados mediante el Caso # 07DX3-00000-01704, y los mismos se encuentran en una zonificación R-0-2. *Exhibit 11*

*Endoso y Permisos:*

Los proyectos han estado envueltos en varios trámites procesales durante varios años mediante los siguientes endosos y/o permisos.

| Endoso/Permisos | Caso # | |
|---|---|---|
| Autoridad Energía Eléctrica | 06-4-0329 | *Exhibit 12* |
| Permiso Urbanización | 08PO3-00000-01210 | *Exhibit 13* |
| Prorroga Permiso Urbanización | 2014-PRR-37280 | *Exhibit 14* |
| Permiso Extracción Incidental Obra | 2014-236847-POA-11444 | *Exhibit 15* |
| Autorización Corte, Poda de Árboles | 2014-255669-ACP-06940 | *Exhibit 16* |
| Permiso Consolidado JCA | 2014-PGC-00048 | *Exhibit 17* |
| Permiso Ley Política Publica JCA | | *Exhibit 18* |
| Comisión Denominadora de Vías Pub.. | | *Exhibit 19* |
| Departamento de Agricultura | | *Exhibit 20* |
| Departamento Recursos Naturales | 19 solares | *Exhibit 21* |
| Departamento Recursos Naturales | 74 solares | *Exhibit 22* |
| Instituto de Cultura Puertorriqueña | | *Exhibit 23* |
| Junta de Telecomunicaciones | | *Exhibit 24* |
| Solicitud Recomendaciones AAA | | *Exhibit 25* |

**Municipio de Lajas:**

**La administración Municipal de Lajas endosó ambos proyectos propuestos por AP, por entender que ambos beneficiaban la economía y la vivienda del sector Turístico de La Parguera.** ***Exhibit 26***

**Consolidación de ambos proyectos:**

**Se ha notado en el mercado una tendencia positiva a adquirir solares grandes para una sola residencia. Cónsono con las directrices del mercado hemos re-evaluado los proyectos 07DX3-00000-01704 y 06DX3-00002-02071 y diseñado un nuevo plano de desarrollo alterno en el que se incluyen solo 44 solares entre los dos proyectos (antes 38 + 19 = 57; ahora 21 +33 = 44). Con esta nueva reducción en número de solares se logra aumentar la cabida de los mismos para conformarlo con los requisitos del mercado.**

**Por tal razón, estamos solicitando de OGPe (Oficina de Gerencia de Permisos), Caso # 06DX3-00003-02071 dejar sin efecto el caso # 07DX3-00000-01704 de los 19 solares y rediseñar el plano del caso # 06DX3-00002-02071. El efecto neto sería que permanecerá en record un solo caso rediseñado a 44 solares distribuido en aproximadamente ¾ partes de la finca. Este nuevo desarrollo contempla la disminución de 13 solares.**

***Exhibit 27.***

**Mapas reglamentarios:**

1. **Este proyecto no esta incluido en el Mapa de la reserva Agrícola del Valle de Lajas.**
2. **Este proyecto no esta incluido en el Mapa del Carso.**

**Construcción Actual Proyecto:**

**Altos de la Parguera ya construyo 2 residencias en el proyecto. *Exhibit 28 (Fotos)***

**Durante el pasado año AP solicito y obtuvo de la OGPE un Permiso Incidental de Movimiento de Tierra a una obra autorizada por OGPe, caso # 2014-236847-POA-11444 *(Exhibit 15)*. Con este permiso se realizo el corte del terreno y acondicionamiento del proyecto. *Exhibit 29 (Fotos)***

**AP también solicito y obtuvo de la OGPe la Reapertura al Permiso de Urbanización otorgado en el año 2008, caso # 014-PRR-37280 *(Exhibit 14)* mediante el cual realizó la construcción del 50 % calles y el 100% todo el sistema pluvial en el proyecto. *Exhibit 30 (Fotos)***

**Además contrató un arbolista y obtuvo el Permiso de Ley 25 de Poda de Árboles y Mitigación en el proyecto. El arbolista realizó sus inspecciones y rindió los informes requeridos a la OGpe. *Exhibit 31 (Informes)***

**Suplica:**

**En nuestro caso la JP a través del mecanismo del PUT esta reclasificando a SREP-EP los terrenos de ADLP que históricamente han estado zonificados (calificados) como R-2 y R-0-2; sin considerar, su calificación (zonificación) o uso actual, derechos adquiridos, la inversión en diseños, permisos, movimientos de tierra, construcción de alcantarillados pluviales y hasta calles en concreto.**

**Es importante tomar en cuenta que en nuestro ordenamiento jurídico se reconocen los derechos adquiridos, conforme a lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo. No se puede prohibir el uso de terrenos cuando se cumplen los siguientes requisitos:**

1. **Que se haya expedido un permiso de construcción por un funcionario autorizado,**
2. **que la persona haya actuado en base al mismo,**
3. **que haya incurrido en gastos sustanciales.**

**De la documentación sometida en este caso se puede probar:**

1. **Que hay un sinnúmero de permisos de agencias y construcción aprobados por muchos funcionarios públicos autorizados.**
2. **Que ADLP ha actuado en base a los permisos aprobados**
3. **Que ADLP ha incurrido en grandes gastos para el desarrollo del proyecto. Que el mismo está al menos en un 50% de construcción con sus calles y perfiles, alcantarillados pluviales entre otros.**

**En el Memorial del Plan de Usos de Terreno, fechado diciembre 2014, parte 2. "-Las Consultas de Ubicación y el Plan de Usos de Terrenos-" reconoce la valides de las consultas de ubicación que estén vigente al momento que entre en vigor el Plan de Uso de Terrenos. Este Memorial no menciona que trato se le va a dar a un proyecto ya aprobado y en construcción de acuerdo a unos mapas de zonificación que estaban vigentes al momento de radicación. El caso de ADLP no es un caso de una aprobación de una consulta, es un caso de unas aprobaciones de desarollos y permisos QUE ESTAN CONFORME CON LA ZONIFICACION VIGENTE.**

**Respetuosamente sometido,**

**ALTOS DE LA PARGUERA, INC.**

EDISON LLUCH
PRESIDENTE