



Founded in 1959

23 de febrero de 2015

Plan. Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación de Puerto Rico
comentariosput@jp.pr.gov

**Comentarios al Propuesto Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Desarrollo Turístico Residencial
Bahía Beach Resort & Golf Club
Barrio Herrera
Río Grande, Puerto Rico
CMA Núm. 13182**

Estimado Planificador García Pelatti:

Nuestro cliente BBP Partners, LLC es dueño de los terrenos que comprenden el desarrollo turístico, residencial y recreativo Bahía Beach Resort & Golf Club ("el Desarrollo"). El mismo ubica en la Carretera Estatal PR-187, km. 4.2, Barrio Herrera del término municipal de Río Grande. La propiedad donde se desarrolla este proyecto tiene una cabida de 483 cuerdas aproximadamente. Actualmente, estos terrenos están calificados como Desarrollo Turístico Selectivo (DTS).

Bahía Beach Resort cuenta con Consulta de Ubicación aprobada por la Junta de Planificación (JP) bajo el caso número 84-22-0964-JPU. Además, cuenta con aprobaciones de Desarrollo Preliminar Alternativo aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos mediante el cual aprueba el Plan Maestro de desarrollo de estos terrenos. Los dos trámites de Desarrollo Preliminar Alternativo más reciente fueron el 99DX2-00005-02804 con fecha del 9 de noviembre de 2009 y su Prórroga y Enmienda autorizada por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) mediante el caso número 2014-PRR-37702 con fecha del 28 de abril de 2014. Adjunto resoluciones de los casos antes mencionados.

El Desarrollo se ha estado construyendo por etapas. Ya están en operación el St. Regis Hotel, el campo de golf con su clubhouse, Las Verandas, Las Ventanas I, Las Ventanas II, Las Olas y varios de los lotes unifamiliares. Las construcciones más recientes son la relocalización del hoyo número 17 del campo de golf, autorizado mediante el caso número 2014-280296-PCU-35227, y la construcción de los Estate Lots A, autorizada bajo el caso 2013-227767-PCU-34902. Bahía Beach Resort es un proyecto activo y cuenta con las aprobaciones vigentes para continuar su construcción. Adjunto permisos mencionados.

Recientemente tuvimos oportunidad de examinar el propuesto Mapa de Clasificación de Suelos que forma parte del Plan de Usos de Terrenos, versión 2015 (PUT-2015). En dicho mapa, la parte noroeste del Desarrollo han sido clasificados “Suelos Rústico Especialmente Protegido - Ecológico” (SREP-E) mientras que el resto de la propiedad está calificada “Suelo Rústico Común” (SRC). Según el Plan Maestro aprobado y vigente, en la parte noroeste de los terrenos se propone la construcción de 550 habitaciones de hotel, 80 unidades de condotel y 149 solares. Adjunto Plano DP-2, “Alternate Preliminary Development”, aprobado por la ARPe el 9 de noviembre de 2009.

Solicitamos a la JP que reclasifique los terrenos de este Desarrollo como Suelo Urbano (SU) o Suelo Urbanizable Programado (SUP). Estas clasificaciones de SU o SUP son cónsonas con la existencia y naturaleza del complejo turístico-residencial por varias razones. Los suelos urbanos están constituidos por terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, entre otra infraestructura necesaria para la edificación. Bahía Beach cuenta con toda la infraestructura necesaria para abastecer las edificaciones existentes y los proyectos aprobados bajo la Consulta de Ubicación que aún no ha comenzado su etapa de construcción. En cambio, el suelo rústico que incluye la categoría de SRC está constituido por aquellos terrenos que deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador. Más aún los terrenos calificados SREP-E deberán ser dedicados a conservación. Por tales razones, ninguna de estas dos calificaciones son cónsonas con el Desarrollo según propuesto y aprobado por las agencias concernientes.

Sobre el tema de los “derechos adquiridos”, nuestro Tribunal Supremo ha analizado el mismo en virtud de un permiso válidamente expedido por una agencia con jurisdicción. En síntesis, la jurisprudencia normativa señala de forma clara e inequívoca que una vez se ha expedido un permiso por una agencia (debidamente autorizado), y la persona o concesionario del permiso ha actuado a base del mismo, incurriendo en gastos sustanciales, el derecho logrado se convierte en un derecho adquirido de propiedad, protegido por las Constituciones, federal y local. Véase sobre el particular, *Phi Delta Pi v. Junta de Planificación*, 76 D.P.R. 5855 (1954).

El Capítulo 4 del Memorial del PUT (Guías de Ordenación del Territorio -Diciembre 2014) dispone en parte que “[e]l Plan de Uso de Terrenos ha reconocido, a través de la clasificación correspondiente, aquellas consultas de ubicación que han iniciado algún proceso de permisos o se encuentran en proceso de construcción [...]”. Véase, Sección B (2)(4) del Capítulo 4, a la pág. 94. Si bien es cierto que la Junta ha sido enfática al señalar que el hecho de que el PUT no reconozca una consulta de ubicación en el mapa de clasificación, no significa que se afecta la vigencia de dicha consulta, en este caso vemos que no se armoniza la clasificación propuesta de SRC en el Mapa de Clasificación del Territorio

(Diciembre 2014) con la Consulta de Ubicación (1984-22-0964-JPU) de Bahía Beach y las aprobaciones posteriores de ARPE. Como resultado, consideramos que el PUT no protege el derecho adquirido de BBP consagrado en las aprobaciones, autorizaciones y permisos otorgados para el desarrollo continuo del complejo turístico-residencial bajo su Plan Maestro.

Solicitamos que la JP reconozca a través de las clasificaciones solicitadas que estos terrenos ya cuentan con todos los permisos y aprobaciones necesarias para continuar su desarrollo.

Terrenos Adicionales:

Además de los terrenos del Desarrollo, el cliente es dueño de 179.6 cuerdas de terreno que bordean por el este y sur el campo de golf de Berwin Country Club, y que ubican entre Berwin y la carretera estatal PR-187. De acuerdo al propuesto Mapa de Calificación del PUT-2015, estos terrenos están calificados como SREP. BBP Partners LLC adquirió estos terrenos con el fin de ampliar el Desarrollo de Bahía Beach Resort. La calificación propuesta impediría que se pudieran utilizar estos terrenos para tal propósito.

Adjunto Mapa de Localización y Foto Aérea delimitando tanto los terrenos donde ubica Bahía Beach Resort como los terrenos al oeste de la carretera estatal PR-187. De estos últimos, el cliente adquirió los identificados como Parcela A, B y Remanente.

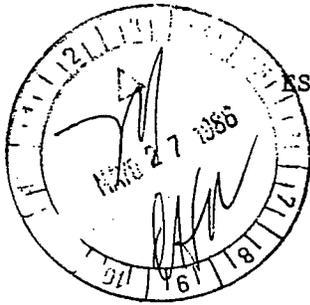
Agradecemos esta oportunidad de someter nuestros comentarios. Por favor, no dude en comunicarse con nosotros en caso de tener alguna duda o necesitar información adicional. Esperamos que estos comentarios sean acogidos en el PUT final.

Cordialmente,

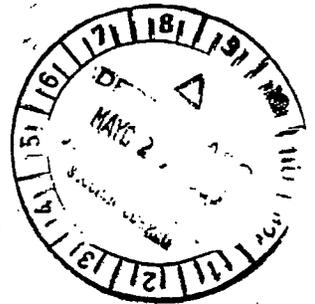


Nydia A. Cardona Díaz

anejos



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



21 de mayo de 1986

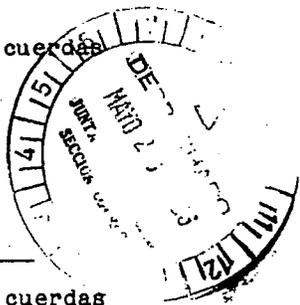
Segunda Extensión al Informe Número 84-22-JPU-1,039 Consulta Número 84-22-0964-JPU

RESOLUCION

Esta Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 14 de noviembre de 1984 y mediante el Informe Número 84-22-JPU-1,039, aprobó la Consulta Número 84-22-0964-JPU sobre la ubicación de un proyecto, residencial-turístico y recreativo, en una finca con cabida de 463 cuerdas que proviene de una finca principal de 663.7724 cuerdas, que radica al Este de la Carretera Estatal Número 187 en el Barrio Herrera de Río Grande. Dichos terrenos están incluidos dentro de los Distritos A-3 y B-2, según el Mapa de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional de Caribe (El Yunque) vigente.

Ahora la "UTOPIAN PROPERTIES INTERNATIONAL INC.", representado por el señor José R. Santana, corporación que ha oclonado la propiedad y el proyecto conocido como Playas de Puerto Rico, mediante comunicación fechada a 20 de mayo de 1986, solicita se enmiende la consulta autorizada para permitir lo siguiente, según memorial explicativo sometido:

A. Hotel (550 habitaciones en tres fases)	32.2 cuerdas
B. Campo de Golf	- 159.2
C. Lagos	- 60.5
D. Santuario de Aves	- 14.9
E. Marina y 100 unidades residenciales	- 56.2
F. 100 lotes residenciales en el Campo de golf	- 63.2
G. Areas Verdes	- 32.2
H. Areas para Expansión Hotel	- 65.3
TOTAL	483.7 cuerdas



Del estudio realizado sobre esta solicitud de enmienda se desprende lo siguiente:

Para esta propiedad esta Junta aprobó el 2 de junio de 1983, un proyecto turístico-recreativo mediante la Consulta Número 83-22-0480-JPU, el cual incluye la habilitación de facilidades recreativas-turísticas y la creación de lagunas diseñadas para la pesca recreativa y habitáculos de aves acuáticas, en una finca de 483.7 cuerdas. Este desarrollo se mantiene vigente conforme a los permisos expedidos por la Junta de Calidad Ambiental, Departamento de Recursos Naturales y Departamento de Transportación y Obras Públicas.

Anteriormente al desarrollo propuesto por Playas de Puerto Rico, la Junta había considerado favorablemente un desarrollo mucho más intenso en esta propiedad. Mediante el Caso 72-078-U, la Junta el 19 de julio de 1972, aprobó el desarrollo residencial-hotelerero que constaba de: cuatro (4)



Continuación: Consulta Número 84-22-0964-JPU

ubicaciones de hoteles, creación de lagos recreativos, campo de golf, una marina, facilidades vecinales y un uso residencial de 12,350 apartamentos equivalentes a 9,430 unidades de vivienda básica. Estos proyectos fueron vistos en diferentes etapas y además, se aprobaron el 13 de febrero de 1974, dos (2) condominios en anteproyectos para 946 apartamentos.

La Junta en cumplimiento de la Ley Número 9, del 18 de junio de 1970, según enmendada, conocida como "Ley Sobre Política Pública Ambiental", emitió una Declaración de Impacto Ambiental No-Significativo para el proyecto objeto de consulta, el 17 de septiembre de 1984. A esta determinación la Junta de Calidad Ambiental, en su reunión oficial del 31 de octubre de 1984 notificó a esta Junta que la Junta de Planificación cumplió con el Artículo 4 (c) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental.

Dicha solicitud de enmienda fue considerada por esta Junta de Planificación, quien después del debido análisis de los argumentos de la parte proponente, consideró razonable la petición formulada condicionado a lo siguiente:

1. La marina propuesta se ajustará a todos los requerimientos y detalles aprobados para el proyecto de Costa Serena (Consulta Número 72-078-U). En adición se obtendrá el endoso del Departamento de Recursos Naturales y del Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos.
2. La disposición de los desperdicios sanitarios será mediante el uso de pozos sépticos en los solares de 1,000 metros cuadrados y mediante un planta de tratamiento propia para las facilidades hoteleras, marinas y villas.

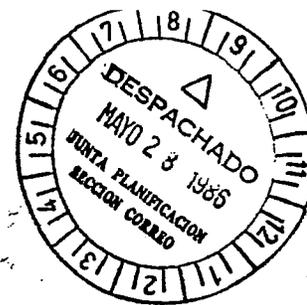
A tales efectos, se deberá realizar pruebas de percolación y nivel freático para determinar la capacidad filtrante del terreno a los fines de que los pozos sépticos y filtrantes se diseñen y construyan conforme al Reglamento de Edificaciones. Se deberá solicitar de la Junta de Calidad Ambiental un permiso para la construcción y operación de una planta de tratamiento propia y cumplir con cualquier requerimiento adicional de dicha agencia sobre estos aspectos.

3. Previo a dar comienzo a movimiento de tierra o etapa de construcción, se deberá someter ante la consideración de la Junta de Calidad Ambiental para su probación, un Plan para el Control de la Erosión y Sedimentación de Terrenos (Plan CEST) con medidas preventivas que se utilizarán a fin de evitar que las aguas de escorrentío arrastren sólidos o sedimentos hacia cuerpos de agua, vías y estructuras cercanas que pudieran ser afectadas.



Continuación: Consulta Número 84-22-0964-JPU

4. El mantenimiento de los lagos y áreas recreativas será responsabilidad del desarrollador de los terrenos y sus sucesores.
5. Se dedicará a uso público el sistema vial propuesto. Estas vías públicas podrán llevarse a cabo sin aceras ni encintado. 
6. La calle principal de acceso a las facilidades hoteleras contará con facilidades de estacionamiento adecuado para acceso del público a la playa. Dicha vía tendrá una sección de vía principal. 
7. Se construirán los diques de protección para los terrenos inundables - zona 2 del Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones conforme así lo determine el Departamento de Recursos Naturales y cumplirá con cualquier requerimiento adicional de dicha agencia sobre las obras de control de inundaciones en zona 2.
8. Se excluye la construcción de estructura y el depósito de material de relleno en aquella porción de terreno de la finca identificada Zona 1, conforme al Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones (Mapa 11 A y 11 B, del 5 de febrero de 1982). Dicha Zona 1 de inundaciones será delimitada por el proponente en coordinación con el Departamento de Recursos Naturales, mediante los estudios correspondientes.
9. Se excluye de desarrollo alguno aquella porción de terreno que ubica dentro del Distrito B-2, según el Mapa de Zonificación Especial para las Areas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque).
10. El movimiento de tierra a llevarse a cabo deberá mantener los rasgos topográficos lo más posible y limitarse el mismo a la porción de terreno que se considere en la aprobación del plano de construcción. Durante esta etapa se deberá mantener el área húmeda para evitar la generación de polvo fugitivo.
11. Depositará los desechos de materiales de construcción en vertederos autorizados por la Junta de Calidad Ambiental.
12. Reforestará las áreas verdes que sean despojadas de su cubierta vegetal como resultado de la construcción.
13. Solicitará del Departamento de Recursos Naturales un permiso para movimiento incidental de tierra.



Continuación: Consulta Número 84-22-0964-JPU

14. Los solares residenciales no tendrán acceso directo a la Carretera Estatal Número 187.
15. Se proveerá un sistema pluvial adecuado.
16. Deberá dedicar, para uso público, una faja de terrenos de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo-terrestre.

En adición, no se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior.

17. El Departamento de Recursos Naturales establecerá la zona de amortiguamiento a la parte Sur del proyecto para proteger los mangles existentes en el Caño San Luis y Río Espíritu Santo.
18. Solicitará los permisos de la Junta de Calidad Ambiental para una fuente de emisión de polvo fugitivo (PFE), previo al inicio del movimiento de terreno y para una actividad generadora de desperdicios sólidos (Formulario DS-3).
19. Mantendrá los camiones de carga que se utilicen para transportar material de relleno y/o de construcción cubiertos mientras estén en movimiento para evitar generación de materia particulada.
20. Observará el período de operación que establece el Reglamento para la Prevención y el Control de la Contaminación por Ruido para actividades de construcción de esta naturaleza.
21. Se cumplirá con la reglamentación vigente para las facilidades de estacionamiento para las facilidades hoteleras.
22. Se cumplirá con las obras de ensanche a la Carretera Estatal Número 187 y control de acceso conforme determine el Departamento de Transportación y Obras Públicas.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión al Informe Número 84-22-JPU-1,039, AUTORIZA UNA ENMIENDA a la Consulta Número 84-22-0964-JPU para la ubicación de un proyecto residencial-turístico y recreativo en el Barrio Herrera de Río Grande.

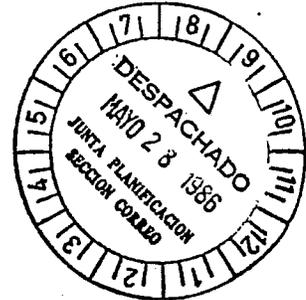
DISPONIENDOSE que: (1) todas las otras partes del informe anterior, no alteradas por la presente Extensión, prevalecen en todo su vigor y efecto.

Continuación: Consulta Número 84-22-0964-JPU

DISPONIENDOSE, además, que cualquier parte afectada por esta decisión podrá formular una petición de reconsideración dentro de los primeros treinta (30) días a partir de la fecha del depósito en el correo de la notificación de este informe.

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del informe adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el día 21 de mayo de 1986, y para su conocimiento y uso general expido y notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy

RUTH A. RODRIGUEZ
Secretaria



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
CENTRO EXPRESO DE TRAMITE

APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR

BAHIA BEACH (DESARROLLO TURISTICO, RESIDENCIAL & RECREATIVO)- ALTERNO
PARA LA REDISTRIBUCIÓN DE LAS UNIDADES, SIN ALTERAR EL TOTAL DE LAS
UNIDADES APROBADAS

Número de Catastro :
22-670-000-010-01-000

Número de Radicación : **99DX2-00005-02804**

De conformidad con las disposiciones contenidas en las Leyes y los Reglamentos de Planificación vigentes, se expide la presente Aprobación para Desarrollo Preliminar, Certificado / Otros / Privado, para el desarrollo de terreno relacionados con un predio de terreno ubicado en :

**CARR PR-187, KM 4.2
BO. HERRERA
RIO GRANDE, PR**

Dueño(s)

1. Jorge L. Zequeira (Primario)
BAHIA BEACH RESORT LLP

Casos de Referencia :

Caso de Ubicación : 1984-22-0968-JPU (16/XI/99)
/ FECHA DE CASO UR: 05MT2-CET00-05752 (19/VII/05)
/ FECHA DE CASO PL: 05PO2-CET00-05292 (19/VII/05)

Proponente / Contacto

1 Proyectista - . Carlos a . Medina Alameda -

Zonificación

Servidumbre 2 : CR-1
% Topografía llana : 100
Accesos : Público
Fecha de Vigencia (Inund) : 1-JUNIO-1999
Fecha de Vigencia (Zonif) : 31-ENERO-1994
Número Hoja Mapa Inundables : 11-A & 11-B
Número Hoja Mapa Zonif : 066-000, 067-000
Servidumbre 3 : A-3
Zonif Colindante Delantero : B-2, A-3, P

Certificado por

1. Ing. Carlos a Medina Alameda , Lic. No. 12578

Cabida

Cabida Escritura : 483.36 cuerdas
Cabida Mensura : 483.36 Cuerdas

Descripción Legal

NORTE: OCEANO ATLANTICO
SUR: CARR PR 187
ESTE: RIO ESPIRITU SANTO
OESTE: BERWIND COUNTRY CLUB & ESTATES

Folio / Tomo / Finca : 108 - 260 - 10

Coordenadas Lambert X / Y : 217000 / 64000

Atributos / Características

Alumbrado Soterrado



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

>>> Ver siguiente(s) página(s) para Anejo y/o Condiciones <<<

Ing. Jorge L Garcia Faneytt
ADMINISTRADOR

Autorizado por : 
Ing. Hector Rodriguez Echevarria
Gerente
CENTRO EXPRESO DE TRAMITE

Fecha de Aprobación : **11-06-2009**

Fecha Expedido : **9 NOV 2009**

APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR

CASO NUMERO : **99DX2-00005-02804**

Certificado / Otros / Privado

CONDICIONES GENERALES

1. Los planos de construcción para las obras de urbanización se prepararán en conformidad con el plano de desarrollo preliminar y/o anteproyecto de construcción que por la presente se aprueba; en armonía con las disposiciones reglamentarias aplicables; con las Normas de Diseño Adoptadas para Sistemas de Alcantarillado Pluvial; en coordinación con las agencias estatales y federales concernidas y con las disposiciones especiales y generales emitidas en esta aprobación. Asimismo, dichos planos cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 12 (Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción), por lo que al momento de certificar estos planos se someterán los endosos y/o permisos finales de las siguientes agencias:

- a) Autoridad de Acueductos y Alcantarillado
- b) Autoridad de Energía Eléctrica
- c) Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
- d) Autoridad de Carreteras y Transportación
- e) Departamento de Transportación y Obras Públicas
- f) Compañía Telefónica de P.R. o Autoridad de Comunicaciones
- g) Instituto de Cultura Puertorriqueña
- h) Junta de Calidad Ambiental
- i) Municipio

ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos

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

Dichos planos se certificarán en el Centro Expreso De Trámite de la Administración de Reglamentos y Permisos.

APROBADO

- 2. En la eventualidad de que las aguas pluviales del proyecto descarguen a través de propiedades o cuencas que no constituyan un cuerpo de agua (río o quebrada), la parte proponente someterá, conjuntamente con los planos de construcción, la aceptación de los dueños de los terrenos afectados por el uso de sus propiedades para recibir dichas aguas pluviales.
- 3. De ser necesaria una estación de bombeo para el sistema de alcantarillado sanitario a servir al proyecto, el radio de afectación del mismo será determinado por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. El mismo no afectará estructuras residenciales propuestas en el proyecto ni propiedades colindantes, a menos que se someta una autorización del dueño de los terrenos afectados, conjuntamente con la certificación de los planos de construcción.
- 4. Previo a la certificación de planos de construcción, se obtendrá el endoso del Centro de Investigaciones del Instituto de Cultura Puertorriqueña en el caso de proyectos privados o estatales, y además, el endoso de la Oficina Estatal de Preservación Histórica en el caso de proyectos, con fondos, préstamos, licencias permisos y/o garantías de préstamos federales. De igual forma, se obtendrá el endoso de la Comisión Denominadora de Estructuras y Vías Públicas del Estado Libre Asociado con relación al nombre con el que se conocerá este proyecto.
- 5. Se cumplirá con las medidas de mitigación incluidas en el documento ambiental de este proyecto, aceptado por la Junta de Calidad Ambiental, y que no hayan sido enmendadas mediante las disposiciones de esta aprobación.
- 6. Se cumplirá con todas las recomendaciones de las agencias consultadas y cuyos comentarios y endosos han sido obtenidos.
- 7. Se someterá evidencia de haber llevado a cabo las gestiones necesarias para efectuar el recogido de basura, previo a la ocupación del proyecto, con las entidades municipales, estatales y/o privadas correspondientes.
- 8. La parte proponente notificará a esta Administración de Reglamentos y Permisos cualquier transacción en que estén envueltos los terrenos para hacer las correspondientes anotaciones o cambios en el expediente del caso, en un término de tres (3) meses, a partir de la fecha en que se efectúe la misma.
- 9. Los anteriores requerimientos que se consideren necesarios por esta Administración para hacer viable este proyecto, están sujetos a revisarse de tiempo en tiempo, según las condiciones varíen.
- 10. Los planos de construcción para la(s) estructura(s) cumplirán con las normas y reglamentos de planificación vigentes y se certificarán en conformidad con las disposiciones del Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción (Reglamento de Planificación Número 12). Los mismos deberán certificarse en la Oficina Regional correspondiente de esta Administración de Reglamentos y Permisos.
- 11. Los planos de construcción para la(s) estructura(s), podrán certificarse conjuntamente con los planos de construcción para las obras de urbanización, pero no antes que estos últimos.
- 12. El cumplir con los requerimientos de la Administración de Reglamentos y Permisos no exime a

ANEJO

APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR

CASO NUMERO : **99DX2-00005-02804**

Certificado / Otros / Privado

cualquier parte que solicite un permiso o autorización de ARPE de cumplir con los requisitos de las leyes federales, "Fair Housing Act" y "Americans With Disabilities Act" y su reglamentación correspondiente.

13. Ninguna parcela o finca colindante quedará enclavada por el desarrollo del proyecto que nos ocupa.
14. Los planos finales de las estructuras a certificarse cumplirán con las disposiciones del Código de Construcción de Puerto Rico (Uniform Building Code 1997) muy especialmente pero sin limitación en lo que a la seguridad en los medios de salida, protección contra incendios y la eliminación de barreras arquitectónicas respecta.
15. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Corte, Siembra y Forestación Núm. 25.
16. De no poderse cumplir con las condiciones y apercibimiento previamente establecidos o de alterarse el proyecto a consecuencia de cualquier requerimiento de los organismos gubernamentales concernidos, éste acuerdo quedará anulado automáticamente para todos los efectos legales.
17. El diseño y construcción para los sistemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público será **Soterrado**.
18. Para los sistemas soterrados y semi-soterrados, el urbanizador tendrá que proveer las tomas soterradas para el servicio de teléfono, desde las líneas de distribución telefónicas hasta las estructuras; asimismo, se proveerán los cruces necesarios a través de las calles.
19. Las instalaciones necesarias para el sistema de distribución de energía eléctrica y alumbrado público será conforme con las normas y requisitos de la Autoridad de Energía Eléctrica, reservándose y dedicándose aquellas servidumbres de paso necesarias.
20. El sistema de desagüe pluvial será diseñado conforme a lo dispuesto en las Normas de Diseño para Sistemas de Alcantarillado Pluvial adoptadas por la Junta de Planificación y de la Sección 15.00 (Manejo de Aguas Pluviales) del Reglamento de Planificación Número 3.

>>> Ver siguiente(s) página(s) para Comentarios / Condiciones Especiales <<<

ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos

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

ANEJO

APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR

CASO NUMERO : **99DX2-00005-02804**

Certificado / Otros / Privado

Condiciones Especiales :

USO	PARCELA	AREA DE PARCELA(Cuerdas)	%
DESARROLLO PRELIMINAR PROPUESTO			
HOTEL			
	HOTEL "A"(250 Habitaciones)	9.75	2.02
	HOTEL "B"(300 Habitaciones)	6.13	1.27
TURISTICO			
	CONDO - HOTEL "A"		
	(120 Unidades de Condo-Hotel)	23.03	4.76
	CONDO - HOTEL "B"		
	(80 Unidades de Condo-Hotel)	15.98	3.31
	TOWN CENTER		
	(50 Unidades de Condo-Hotel & 21,600 pies cuadrados para áreas c		
	restaurantes y tiendas de servicio local)	6.99	1.45
	LAKE VIEW		
	(100 Unidades de Condo-Hotel)	11.65	2.41
	GOLF VILLAS "B"		
	(90 Unidades tipo Villa / Apartamento)	14.92	3.09
	E-1 "VILLAS" *		
	(35 Unidades tipo Villa / Apartamento)	6.18	1.28
	BEACH VILLAS		
	(99 Unidades tipo Villa / Apartamento)	17.32	3.58
RESIDENCIAL			
	ESTATE LOTS "A"(26 Lotes Unifamiliares)	26.19	5.42
	ESTATE LOTS "B"(23 Lotes Unifamiliares)	9.66	2.00
	ESTATE LOTS "C"(28 Lotes Unifamiliares)	12.02	2.49
	ESTATE LOTS "D"(149 Lotes Unifamiliares)	26.66	5.52
	ESTATE LOTS "E"(60 Lotes Unifamiliares)	13.58	2.81
	E-1"LOTS"(4 Lotes Unif.)*Área de parcela compartida con E-1 "Vill		
RECREATIVO			
	CLUB DE PLAYA & GOLF "CLUBHOUSE"	3.23	0.67
	CAMPO DE GOLF Y LAGOS(Existente)	223.90	46.32
	AREA DE MANTENIMIENTO DE CAMPO DE GOLF	1.38	0
	CONDO-HOTEL "A" (REMOTE BUILDING)	1.75	0.36
	AREA DE MANTENIMIENTO "A"	2.07	0.43
	AREA DE MANTENIMIENTO "B"	2.80	0.58
	CENTRO DE TENIS Y CASA DE VENTAS	4.35	0.90
	SANTUARIO PARA AVES "A"	5.90	1.22
	SANTUARIO PARA AVES "B"	2.90	0.60
	SERVIDUMBRES LEGALES		

CALLES Y SERVIDUMBRES	19.01	3.93
PUBLICO		
ACCESO PUBLICO HACIA LA PLAYA		
Y ESTACIONAMIENTO PUBLICO	1.05	0.22
ZONA DE SEPARACION		
(Servidumbre de Paso en 20 metros		
de la Zona Marítimo Terrestre)	14.96	3.10
TOTAL ---	483.36	100%

La redistribución ilustrada se explica como sigue:

1) En el componente turístico, se reduce la cantidad de unidades de la Parcela Beach Villas de 110 a 99 unidades. La diferencia de 11 unidades se suma a las villas de la Parcela E-1 para un total de 35 unidades.

2) En el componente residencial, se reducen los lotes unifamiliares de la Parcela E-1 de 10 a 4 lotes, lo que constituye una diferencia de 6 lotes, se le suma un lote a la Parcela "Estate Lots A", para un total de 26 y se suman 5 a la Parcela "Estate Lots D", para un total de 149.

* Condiciones y/o requerimientos de resoluciones anteriores, no alteradas por este informe, prevalecen en todo su vigor y efecto.



Este acuerdo estará vigente por un (1) año a partir de la fecha de notificación de esta notificación. ENTENDIÉNDOSE, que de no certificarse los planos de construcción dentro del período indicado, se considerará el caso como desistido, quedando el mismo AUTOMÁTICAMENTE ARCHIVADO para todos los efectos legales.

DISPONIÉNDOSE, además, que esta Administración de Reglamentos y Permisos podrá prorrogar el término de vigencia concedido al proyecto siempre que no se considere tal extensión contraria al interés público y que la petición se presente dentro de los últimos treinta (30) días de la fecha de expiración de la vigencia concedida, así como señalar los motivos en que basa la petición y someter evidencia del progreso alcanzado en la preparación de anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

ANEJO

APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR

CASO NUMERO : **99DX2-00005-02804**

Certificado / Otros / Privado

La parte adversamente afectada por una determinación, parcial o final, podrá, dentro del término de VEINTE (20) DIAS desde la fecha de archivo en autos de su notificación, presentar una moción de reconsideración ante la Secretaría de la oficina correspondiente que emitió la decisión. La Agencia, dentro de los QUINCE (15) DIAS de haberse presentado dicha moción, deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los QUINCE (15) DIAS, el término de TREINTA (30) DIAS para solicitar revisión ante el Tribunal del Circuito de Apelaciones con jurisdicción sobre el lugar donde esté ubicado el proyecto, comenzará a contar nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos QUINCE (15) DIAS, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión ante el Tribunal empezará a contar desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la determinación o resolución de la Agencia resolviendo definitivamente la moción, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los NOVENTA (90) DIAS, siguientes a la radicación de la moción. Si la agencia dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los NOVENTA (90) DIAS de haber sido radicada, la Agencia perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de NOVENTA (90) DIAS salvo que el Tribunal, por justa causa, autorice a la Agencia una prórroga para resolver, por un tiempo razonable.

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

Autorizado por : 
Ing. Hector Rodriguez Echevarria
Gerente
CENTRO EXPRESO DE TRAMITE



Resolución sobre Solicitud de Prorroga

Descripción y localización

BBP Partners, LLC, por conducto del Ing. Carlos A. Medina solicita una Reapertura al caso número 99DX2-00005-02804, el cual es un Desarrollo Preliminar y Anteproyecto de construcción Alterno para un desarrollo Turístico, Residencial & Recreativo ubicado en una finca de 483.359 cuerdas en la dirección de referencia.

Dirección Física
Carr. #187 km. 4.2
Barrio Herrera

Municipio
Rio Grande P.R.

Calificación
DTS y CR-1

Dueño(s)
BBP Partners, LLC

Proponente
Ing. Carlos A. Medina Alameda

Número(s) de Catastro
22-670-000-010-01-000

DETERMINACIONES DE HECHO

BBP Partners, LLC es dueña de los terrenos que comprenden el desarrollo Turístico, Residencial y Recreativo Bahía Beach Resort & Golf Club ("el Desarrollo", antes, Bahía Beach Plantation). El mismo ubica en la Carretera Estatal PR-187, km. 4.2, Barrio Herrera del término municipal de Río Grande. La propiedad donde se desarrolla este proyecto tiene una cabida de 1, 899,792.3775 metros cuadrados (483.359 cuerdas).

Mediante Consulta de Ubicación número 84-22-0964-JPU de la Junta de Planificación (JP) del 16 de noviembre de 1999, y posterior Desarrollo Preliminar número 99DX2- 00000-02804 de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) del 6 de diciembre de 1999, se aprobó el desarrollo de 550 habitaciones de hotel, 350 unidades tipo condo – hotel, 224 villas / apartamentos, 290 lotes unifamiliares y facilidades de apoyo para desarrollos turístico - residenciales.

La construcción de este desarrollo turístico residencial se ha estado llevando a cabo en etapas. Ya están en operación el St. Regis Hotel, el campo de golf con su club house, Las Verandas, Las Ventanas I, Las Ventanas II, Las Olas y varios de los lotes unifamiliares. Según se han ido construyendo los diferentes componentes del Desarrollo, se han ido segregando las diferentes parcelas. Pero para propósitos de facilitar la evaluación de esta solicitud, estaremos refiriéndonos al Desarrollo como uno solo.

El Desarrollo Preliminar arriba mencionado ha atravesado varias enmiendas. La enmienda más reciente, 99DX2-00005-02804, con fecha del 9 de noviembre de 2009, consistió de una redistribución de unidades que no alteró el total de las unidades aprobadas.

Ahora los proponentes solicitan Reapertura mediante el caso núm. 2014-PRR-37702, carta radicada el 5 de febrero de 2014. En su carta indica lo siguiente: "La última resolución de Desarrollo Preliminar Alterno tiene fecha de notificación del 9 de noviembre de 2009. La última aprobación que ha tenido el Desarrollo es la del proyecto Las Ventanas II, caso número 2012-014823-PUS-48560 con fecha del 31 de agosto de 2012. Se aneja copia de esta resolución al expediente digital de la presente radicación. A partir de este permiso de uso, no ha habido actividad de construcción.

No obstante, BBP Partners, LLC propone continuar con el proyecto y ha surgido la oportunidad de desarrollar varios lotes. Para esto, se requiere ciertos ajustes de cabidas de algunos lotes unifamiliares. Se solicita a la Oficina de Gerencia de Permisos que reabra el caso del Desarrollo Preliminar Alterno 99DX2-00005-02804 para continuar con el proceso de los permisos. A su vez, se necesita hacer una enmienda* para el ajuste en cabida de solares y redistribución de unidades según es descrito a continuación*."

CONCLUSIONES DE DERECHO

En relación al caso ante nuestra consideración, la parte proponente solicita una Reapertura del caso ARPE Número 99DX2-00005-02804, al amparo de la solicitud 2014-PRR-37702.

La Ley para la Reforma del Proceso de Permisos, Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, creó un nuevo sistema de permisos. Conforme al Capítulo XV de la ley 161, supra, se elabora el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos", con vigencia 29 de noviembre de 2010.

El Artículo 2.3 de la referida Ley establece las Facultades, deberes y funciones del Director Ejecutivo:

Serán Facultades, deberes y funciones generales del Director Ejecutivo los siguientes:

- (a) ...
- (z) evaluar y adjudicar determinaciones finales y permisos de carácter discrecional facultadas en esta Ley;
- (pp) evaluar y adjudicar asuntos discrecionales, incluyendo cualesquiera asunto que la Junta de Planificación le delegue a la Oficina de Gerencia de Permisos;

Resolución sobre Solicitud de Prórroga

El Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos ("Reglamento Conjunto"), dispone en su Sección 5.2.7 lo relativo a las prórrogas a los permisos de construcción:

Sección 5.2.7 Prórroga a la Vigencia de Permiso de Construcción y Permiso de Urbanización

a. Prórroga a Permisos de Construcción

1. Los términos de vigencia indicados se considerarán definitivos para todos los efectos legales. Sin embargo, los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con anticipación a la fecha de expiración del permiso de construcción expedido.

2. Se deberá señalar los motivos en que se basa la petición y será acompañada de una certificación del proyectista y especialistas, si algunos, a los efectos de que el proyecto de construcción aún continúa conforme con las leyes y reglamentos aplicables.

3. Solamente se concederá un máximo de dos (2) prórrogas de un (1) año. (Énfasis Suplido)

Basados en estas disposiciones reglamentarias es preciso concluir que la parte proponente cumplió con lo dispuesto, debido a que la solicitud se presentó en tiempo, y se justificó la solicitud.

ACUERDO

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades conferidas mediante las leyes, normas y órdenes administrativas vigentes, el Director Ejecutivo de la OGPE acordó **FAVORABLE** la prórroga del caso núm. 99DX2-00005-02804, al amparo de la solicitud 2014-PRR-37702.

De ninguna manera se entiende que esta autorización implica la otorgación de variaciones que no fueran adjudicadas en la radicación original. La parte proponente tendrá que actualizar las correspondientes recomendaciones y endosos.

Una parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución podrá presentar una moción de reconsideración, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) día contados a partir de la fecha de archivo en autos, de copia de la notificación de la actuación, determinación final o resolución. Presentada la moción, la división correspondiente de la Oficina de Gerencia de Permisos, el Profesional Autorizado, o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, elevará a la división de reconsideración de la OGPe copia certificada del expediente del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la radicación de la moción.

La parte adversamente afectada notificará copia de la moción de reconsideración a las partes y a los interventores que hayan sido autorizados, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de haber radicado la moción. El requisito de notificación es de carácter jurisdiccional. En la moción, la parte que presenta la misma certificará a la Oficina de Gerencia de Permisos su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo o por cualquier medio electrónico que se establezca en el Reglamento Interno.

La Oficina de Gerencia de Permisos, dentro de los quince (15) días de haberse presentado la moción de reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar 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 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 deja 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 la 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 período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

La moción de reconsideración NO será requisito jurisdiccional para solicitar la revisión judicial. Una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de la Oficina de Gerencia de Permisos podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración. La parte notificará la presentación de la solicitud de revisión a la agencia y a todas las partes dentro del término para solicitar dicha revisión. La notificación podrá hacerse por correo.

La presente prórroga tendrá una vigencia de un (1) año a partir de su notificación, según dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos.

FIRMAS Y SELLOS

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Ing. Carlos A. Medina, cmolina@cmapr.com, PO Box 11490, San Juan PR 00922; Municipio de Río Grande P.O. Box 847 Río Grande, P.R. 00745.

CERTIFICO: Que el Director Ejecutivo en su Sesión del 25 de marzo de 2014 acordó lo aquí expuesto.

En San Juan, Puerto Rico hoy 28 de abril de 2014



Arq. Alberto Lastra Power
Director Ejecutivo

Resolución sobre Solicitud de Prorroga

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma.

En San Juan, Puerto Rico hoy **APR 28 2014**



Sra. Carmen Roldán Figueroa
Gerente Oficina de Secretaria



Permiso de Urbanización

Bahia Beach - State Lots A Modification

Datos de localización

De Conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes y los reglamentos vigentes, se expide el presente Permiso de Urbanización, CERTIFICADO, RESIDENCIAL/TURÍSTICO, PRIVADO, para las obras a realizarse en un predio de terreno ubicado en:

Dirección Física

Municipio: Río Grande

Sector: Herrera

Barrio: Herrerias

Calle o carretera: 187

Número(s) de Catastro

067-081-617-10

Coordenadas Lambert:

265756.50028619 / 263720.23880406

Calificación

Distrito(s) de Calificación: Distrito turístico selectivo
Residencial intermedio

Distrito(s) Especial:

Distrito(s) Sobrepuesto:

Distrito en el Mapa de Inundabilidad: X(99.3%)

Cabida

Cabida según escritura: 198297.0 metros cuadrados

cabida según mensura: 3797.2686 metros cuadrados

Servidumbres existentes

Acueductos (AAA) y Alcantarillado (AAA)/Electricidad (AEE)/Vía municipal de acceso (Municipio)/Vía estatal de acceso (DTOP)/Cable TV/Telecomunicaciones (PRTC)

Datos de permiso

Cantidad de solares a desarrollarse:

0

Estimado de Costo

Costo original: \$1488505

Atributos propuestos

- Pavimentación y encintados de vías (*Anejo de planos)
- Aceras y senderos (*Anejo de planos)
- Sistemas de abasto de agua potable (*Anejo de planos)
- Sistemas de alcantarillado pluvial (*Cómputos para el diseño del Sistema de Alcantarillado Pluvial)
- Sistemas de alcantarillado sanitario / Pozo Séptico
- Sistemas de distribución de energía eléctrica (*Anejo de planos)
- Alumbrado público (*Anejo de planos)
- Facilidades de telecomunicaciones (*Anejo de planos)
- Calles locales (*Anejo de planos)
- Formación de taludes (*Anejo de planos)

Atributos de la Obra

Atributos	Metros2	Por ciento
Área residencial	40936.2890	74.12%
Servidumbres	14292.6699	25.87%

Atributos existentes

Permiso de Urbanización

Condiciones Especiales

Condiciones Generales

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

Todo permiso de urbanización expedido quedará sin efecto si luego de haberse expedido éste la construcción de las obras certificadas no fuese comenzada dentro de un término de dieciocho (18) a partir de la fecha de su expedición, excepto en aquellos casos que la Junta de Planificación o la OGPe dispongan lo contrario mediante resolución al efecto.

Una parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución podrá presentar una moción de reconsideración, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) día contados a partir de la fecha de archivo en autos, de copia de la notificación de la actuación, determinación final o resolución. Además, la parte adversamente afectada podrá solicitar la celebración de una vista administrativa para la consideración de la Moción de Reconsideración. La celebración de la vista será una determinación discrecional. Presentada la moción, la división correspondiente de la Oficina de Gerencia de Permisos, el Profesional Autorizado, o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, elevará a la división de reconsideración de la OGPe copia certificada del expediente del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la radicación de la moción.

La parte adversamente afectada notificará copia de la moción de reconsideración a las partes y a los interventores que hayan sido autorizados, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de haber radicado la moción. El requisito de notificación es de carácter jurisdiccional. En la moción, la parte que presenta la misma certificará a la Oficina de Gerencia de Permisos su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo o por cualquier medio electrónico que se establezca en el Reglamento Interno.

La Oficina de Gerencia de Permisos, dentro de los quince (15) días de haberse presentado la moción de reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar 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 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 deja 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 la 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 período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

La moción de reconsideración NO será requisito jurisdiccional para solicitar la revisión judicial. Una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de la Oficina de Gerencia de Permisos podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable cuando

Firmas y Sellos

Fecha de expedición

16/09/2014



Este certificado deberá estar expuesto en todo momento en un lugar visible al público en el establecimiento para el cual ha

Urban Development Permit

Bahia Beach - State Lots A Modification

Location details

In compliance with the provisions of the Law and the Regulations of the Permit System, the following Urban Development Permit is issued, CERTIFIED, RESIDENTIAL/TOURISM, PRIVATE, for the work to be done on the site located at:

Physical Address

Municipality: Río Grande Ud. o Km: 4.2
Sector: Herrera Apt./Suite No:
Ward: Herreras
Road or Street: 187

Owner(s)

Bahía Beach State Lots A Modification

Certified by

Proyectista - Proyectista - Ing. Jorge A. Tirado Lic. No. 15655

Contractor

Interlink Construction Inc.

Cadastre Number(s)

067-081-617-10

Designated inspector

Ing. Manuel Ray Lic. No. 8259

Lambert Coordinates:

265756.50028619 / 263720.23880406

Qualification District

Qualification District(s): Distrito turístico selectivo
Calificación: Residencial intermedio

Special District(s):

Superimposed Qualification:

Flood Insurance Rate Map Sheet No.: X(99.3%)

Lot size

Lot size according to deed: 198297.0 square meters

Lot size according to surveying: 3797.2686 square meters

Existing Utilities

Aqueducts and Sewers (PRASA)/Electricity (PREPA)/Municipal access way (Municipality)/State access way (DTOP)/Cable TV/Telecommunications (PRTC)

Permit details

Number of lots to be developed:

0

Cost Estimate

Original cost: \$1488505

Proposed Attributes

- Paving and kerbs of routes (*Annex of planes)
- Sidewalks and footpaths (*Annex of planes)
- Systems of supply of drinkable water (*Annex of planes)
- Systems of rain sewerage (*Calculations for the design of the System of Rain Sewerage)
- Systems of sanitary sewerage / Septic Tank
- Distribution systems of electrical energy (*Annex of planes)
- Public system of illumination (*Annex of planes)
- Telecommunication Facilities (*Annex of planes)
- Local streets (*Annex of planes)
- Formation of slopes (*Annex of planes)

Project Attributes

Attributes	Square	Percentage
Area residencial	40936.2890	74.12%
Servidumbres	14292.6699	25.87%

Existing Attributes

Urban Development Permit

Special Conditions

General conditions

The authorization hereby issued does not have the intention nor scope to override any private restriction which is inconsistent with the permit hereby granted. The party that feels otherwise may file a civil action at the Court (Tribunal de Primer Instancia) within jurisdiction.

Any Development Permit issued shall be deemed void if, after being issued, the certified construction work was not begun within a period of one (1) year from the date of issue, except for cases where the Puerto Rico Planning Board ("Junta de Planificación") or the Office of Permit Management (OGPe) state otherwise by resolution to that effect.

Any party adversely affected by an action, final determination or resolution may resort to the Reviewing Board and request an administrative review within the jurisdictional term of twenty (20) days as of the filing in the record of the case, a copy of the notice of such action, final determination or resolution of the Management Office, the Adjudicatory Board, the Autonomous Municipalities with I to V granted hierarchy, or an Authorized Professional. Once the request for administrative review is filed, the Management Office, the Authorized Professional, the Adjudicatory Board or the Autonomous Municipality with I to V granted hierarchy shall forward a certified copy of the record of the case to the Reviewing Board within ten (10) calendar days as of the filing of the review.

The adversely affected party shall send a copy of the request for administrative review to the Management Office, the Adjudicatory Board, the Autonomous Municipalities with I to V granted hierarchy, or the Authorized Professional, as applicable, the parties, and any authorized interveners within forty-eight (48) hours after filing the recourse for administrative review set forth in Section 12.1 of the Puerto Rico Permit Process Reform Act. This requirement is jurisdictional in nature. In such writ for review, the appellant shall certify to the Reviewing Board that it complies with said requirement. The notice may be made by mail or any other electronic means as established in the Bylaws.

Signature/Seal

Issue date

16/09/2014



This certificate must be displayed at all times in a place visible to the general public in the establishment for which it has been approved for.

Permiso de Urbanización

Bahia Beach - State Lots A Modification

Datos de localización

De Conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes y los reglamentos vigentes, se expide el presente Permiso de Urbanización, CERTIFICADO, RESIDENCIAL/TURÍSTICO, PRIVADO, para las obras a realizarse en un predio de terreno ubicado en:

Dirección Física

Municipio: Río Grande

Sector: Herrera

Barrio: Herrerias

Calle o carretera: 187

Número(s) de Catastro

067-081-617-10

Unidad o Km: 4.2

Apartamento:

Dueño(s)

Bahía Beach State Lots A Modification

Certificado por

Proyectista - Proyectista - Ing. Jorge A. Tirado Lic. No. 15655

Contratista

Interlink Construction Inc.

Inspector Designado

Ing. Manuel Ray Lic. No. 8259

Coordenadas Lambert:

265756.50028619 / 263720.23880406

Calificación

Distrito(s) de Calificación: Distrito turístico selectivo
Residencial intermedio

Distrito(s) Especial:

Distrito(s) Sobrepuesto:

Distrito en el Mapa de Inundabilidad: X(99.3%)

Cabida

Cabida según escritura: 198297.0 metros cuadrados

cabida según mensura: 3797.2686 metros cuadrados

Servidumbres existentes

Acueductos (AAA) y Alcantarillado (AAA)/Electricidad (AEE)/Vía municipal de acceso (Municipio)/Vía estatal de acceso (DTOP)/Cable TV/Telecomunicaciones (PRTC)

Datos de permiso

Cantidad de solares a desarrollarse:

0

Estimado de Costo

Costo original: \$1488505

Atributos propuestos

- Pavimentación y encintados de vías (*Anejo de planos)
- Aceras y senderos (*Anejo de planos)
- Sistemas de abasto de agua potable (*Anejo de planos)
- Sistemas de alcantarillado pluvial (*Cómputos para el diseño del Sistema de Alcantarillado Pluvial)
- Sistemas de alcantarillado sanitario / Pozo Séptico
- Sistemas de distribución de energía eléctrica (*Anejo de planos)
- Alumbrado público (*Anejo de planos)
- Facilidades de telecomunicaciones (*Anejo de planos)
- Calles locales (*Anejo de planos)
- Formación de taludes (*Anejo de planos)

Atributos de la Obra

Atributos	Metros2	Por ciento
Área residencial	40936.2890	74.12%
Servidumbres	14292.6699	25.87%

Atributos existentes

Permiso de Urbanización

Condiciones Especiales

Condiciones Generales

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

Todo permiso de urbanización expedido quedará sin efecto si luego de haberse expedido éste la construcción de las obras certificadas no fuese comenzada dentro de un término de dieciocho (18) a partir de la fecha de su expedición, excepto en aquellos casos que la Junta de Planificación o la OGPe dispongan lo contrario mediante resolución al efecto.

Una parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución podrá presentar una moción de reconsideración, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) día contados a partir de la fecha de archivo en autos, de copia de la notificación de la actuación, determinación final o resolución. Además, la parte adversamente afectada podrá solicitar la celebración de una vista administrativa para la consideración de la Moción de Reconsideración. La celebración de la vista será una determinación discrecional. Presentada la moción, la división correspondiente de la Oficina de Gerencia de Permisos, el Profesional Autorizado, o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, elevará a la división de reconsideración de la OGPe copia certificada del expediente del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la radicación de la moción.

La parte adversamente afectada notificará copia de la moción de reconsideración a las partes y a los interventores que hayan sido autorizados, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de haber radicado la moción. El requisito de notificación es de carácter jurisdiccional. En la moción, la parte que presenta la misma certificará a la Oficina de Gerencia de Permisos su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo o por cualquier medio electrónico que se establezca en el Reglamento Interno.

La Oficina de Gerencia de Permisos, dentro de los quince (15) días de haberse presentado la moción de reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar 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 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 deja 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 la 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 período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

La moción de reconsideración NO será requisito jurisdiccional para solicitar la revisión judicial. Una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de la Oficina de Gerencia de Permisos podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable cuando

Firmas y Sellos

Fecha de expedición

16/09/2014



Este certificado deberá estar expuesto en todo momento en un lugar visible al público en el establecimiento para el cual ha

Urban Development Permit

Bahia Beach - State Lots A Modification

Location details

In compliance with the provisions of the Law and the Regulations of the Permit System, the following Urban Development Permit is issued, CERTIFIED, RESIDENTIAL/TOURISM, PRIVATE, for the work to be done on the site located at:

Physical Address

Municipality: Río Grande Ud. o Km: 4.2
Sector: Herrera Apt./Suite No:
Ward: Herreras
Road or Street: 187

Owner(s)

Bahía Beach State Lots A Modification

Certified by

Proyectista - Proyectista - Ing. Jorge A. Tirado Lic. No. 15655

Contractor

Interlink Construction Inc.

Cadastre Number(s)

067-081-617-10

Designated inspector

Ing. Manuel Ray Lic. No. 8259

Lambert Coordinates:

265756.50028619 / 263720.23880406

Qualification District

Qualification District(s): Distrito turístico selectivo
Calificación: Residencial intermedio

Special District(s):

Superimposed Qualification:

Flood Insurance Rate Map Sheet No.: X(99.3%)

Lot size

Lot size according to deed: 198297.0 square meters

Lot size according to surveying: 3797.2686 square meters

Existing Utilities

Aqueducts and Sewers (PRASA)/Electricity (PREPA)/Municipal access way (Municipality)/State access way (DTOP)/Cable TV/Telecommunications (PRTC)

Permit details

Number of lots to be developed:

0

Cost Estimate

Original cost: \$1488505

Proposed Attributes

- Paving and kerbs of routes (*Annex of planes)
- Sidewalks and footpaths (*Annex of planes)
- Systems of supply of drinkable water (*Annex of planes)
- Systems of rain sewerage (*Calculations for the design of the System of Rain Sewerage)
- Systems of sanitary sewerage / Septic Tank
- Distribution systems of electrical energy (*Annex of planes)
- Public system of illumination (*Annex of planes)
- Telecommunication Facilities (*Annex of planes)
- Local streets (*Annex of planes)
- Formation of slopes (*Annex of planes)

Project Attributes

Attributes	Square	Percentage
Area residencial	40936.2890	74.12%
Servidumbres	14292.6699	25.87%

Existing Attributes

Urban Development Permit

Special Conditions

General conditions

The authorization hereby issued does not have the intention nor scope to override any private restriction which is inconsistent with the permit hereby granted. The party that feels otherwise may file a civil action at the Court (Tribunal de Primer Instancia) within jurisdiction.

Any Development Permit issued shall be deemed void if, after being issued, the certified construction work was not begun within a period of one (1) year from the date of issue, except for cases where the Puerto Rico Planning Board ("Junta de Planificación") or the Office of Permit Management (OGPe) state otherwise by resolution to that effect.

Any party adversely affected by an action, final determination or resolution may resort to the Reviewing Board and request an administrative review within the jurisdictional term of twenty (20) days as of the filing in the record of the case, a copy of the notice of such action, final determination or resolution of the Management Office, the Adjudicatory Board, the Autonomous Municipalities with I to V granted hierarchy, or an Authorized Professional. Once the request for administrative review is filed, the Management Office, the Authorized Professional, the Adjudicatory Board or the Autonomous Municipality with I to V granted hierarchy shall forward a certified copy of the record of the case to the Reviewing Board within ten (10) calendar days as of the filing of the review.

The adversely affected party shall send a copy of the request for administrative review to the Management Office, the Adjudicatory Board, the Autonomous Municipalities with I to V granted hierarchy, or the Authorized Professional, as applicable, the parties, and any authorized interveners within forty-eight (48) hours after filing the recourse for administrative review set forth in Section 12.1 of the Puerto Rico Permit Process Reform Act. This requirement is jurisdictional in nature. In such writ for review, the appellant shall certify to the Reviewing Board that it complies with said requirement. The notice may be made by mail or any other electronic means as established in the Bylaws.

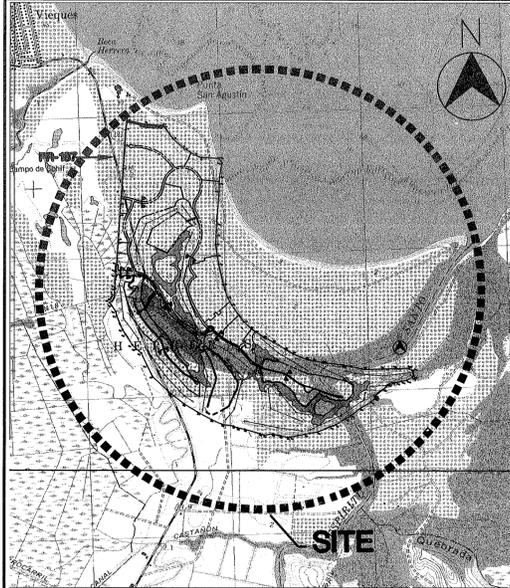
Signature/Seal

Issue date

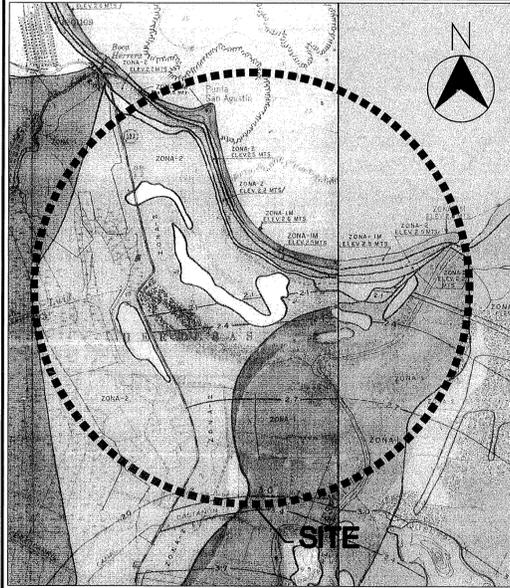
16/09/2014



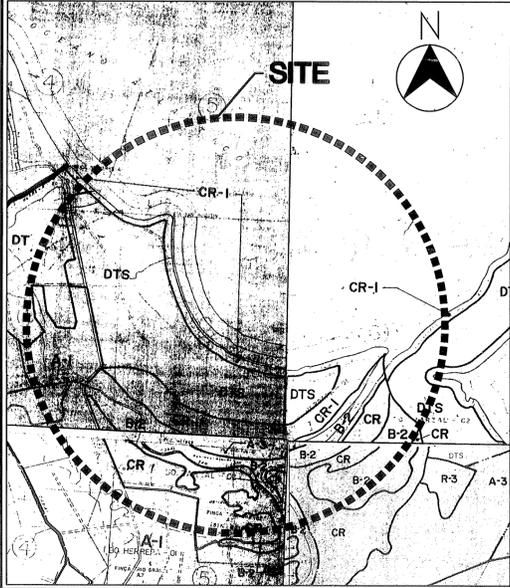
This certificate must be displayed at all times in a place visible to the general public in the establishment for which it has been approved for.



LOCATION PLAN
SCALE 1 : 20,000
SOURCE: U.S. GEOLOGICAL SURVEY FOR PUERTO RICO

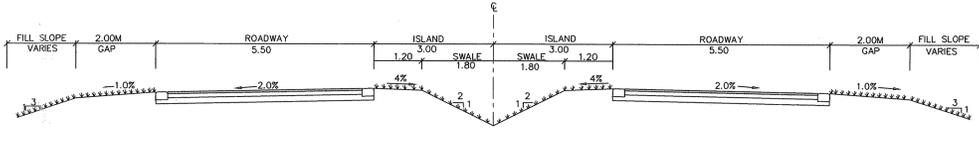
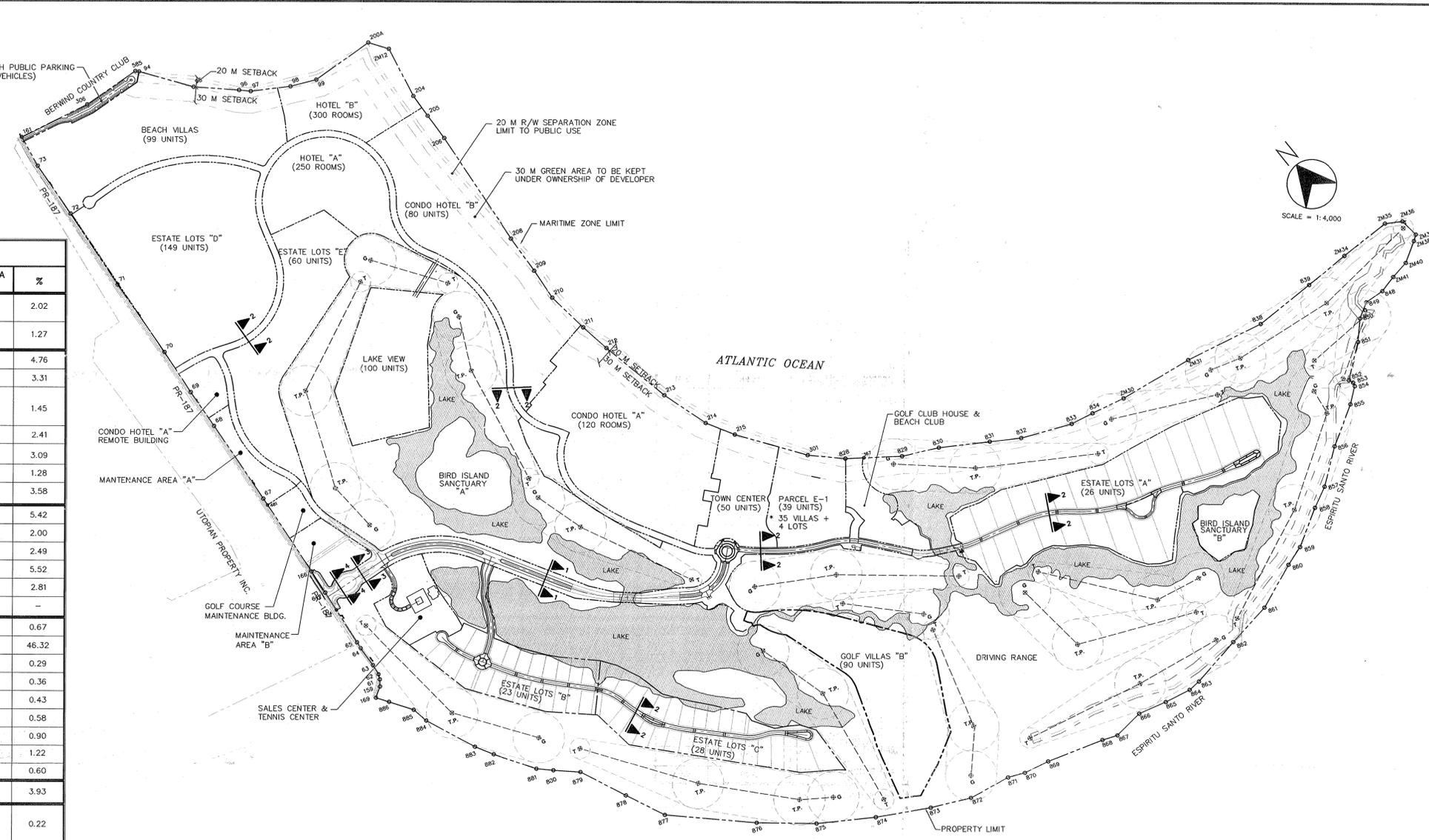


FLOOD PLAN
SCALE 1 : 20,000
SOURCE: SHEET 11A, 11B DATE JANUARY, 1999.

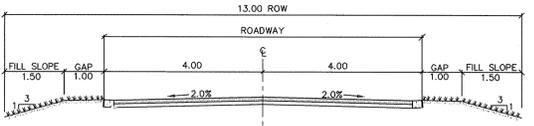


ZONING PLAN
SCALE 1 : 20,000
SOURCE: SHEET 068-000, 067-000 RIO GRANDE

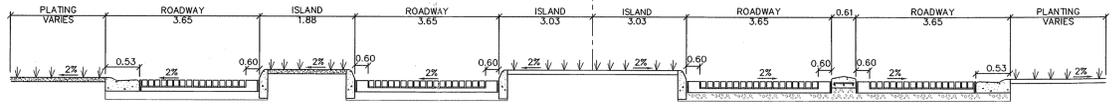
BAHIA BEACH - MASTER PLAN LAND USE TABLE			
USE	PARCEL (TYPE & NUMBER OF UNITS)	PARCEL AREA (CUERDAS)	%
HOTEL	HOTEL "A" (250 ROOMS)	9.75	2.02
	HOTEL "B" (300 ROOMS)	6.13	1.27
TOURIST	CONDO - HOTEL "A" (120 CONDO-HOTEL UNITS)	23.03	4.76
	CONDO - HOTEL "B" (80 CONDO-HOTEL UNITS)	15.98	3.31
	TOWN CENTER (50 CONDO-HOTEL UNITS + 21,600 SQ. FT. FOR RETAIL RESTAURANT AREAS)	6.99	1.45
	LAKE VIEW (100 CONDO-HOTEL UNITS)	11.65	2.41
	GOLF VILLAS "B" (90 VILLA/APARTMENT UNITS)	14.92	3.09
	E-1 "VILLAS" (35 VILLA/APARTMENT UNITS)	6.18	1.28
	BEACH VILLAS (99 VILLA/APARTMENT UNITS)	17.32	3.58
RESIDENTIAL	ESTATE LOTS "A" (26 LOTS)	26.19	5.42
	ESTATE LOTS "B" (23 LOTS)	9.66	2.00
	ESTATE LOTS "C" (28 LOTS)	12.02	2.49
	ESTATE LOTS "D" (149 LOTS)	26.66	5.52
	ESTATE LOTS "E" (60 LOTS)	13.58	2.81
RECREATIONAL & MAINTENANCE	E-1 "LOTS" (4 LOTS) * SHARED W/ E-1 "VILLAS"	-	-
	BEACH CLUB & GOLF CLUB HOUSE	3.23	0.67
	GOLF COURSE & LAKES	223.90	46.32
	GOLF MAINTENANCE AREA	1.38	0.29
	CONDO - HOTEL "A" REMOTE BLDG.	1.75	0.36
	MAINTENANCE AREA "A"	2.07	0.43
	MAINTENANCE AREA "B"	2.80	0.58
	TENNIS CENTER & SALES CENTER	4.35	0.90
ROADS & R/W	BIRD SANCTUARY ISLAND "A"	5.90	1.22
	BIRD SANCTUARY ISLAND "B"	2.90	0.60
LEGAL EASEMENT	STREETS & RIGHTS OF WAY	19.01	3.93
	PUBLIC ACCESS ROAD TO BEACH AND BEACH PUBLIC PARKING	1.05	0.22
TOTAL	SEPARATION ZONE (20 METER RIGHT OF WAY FROM MARITIME ZONE LIMIT)	14.96	3.10
		483.36	100%



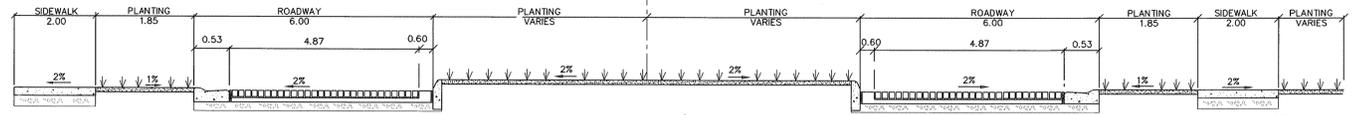
SECTION 1-1
SCALE = 1:70



SECTION 2-2
SCALE = 1:70



SECTION 3-3
SCALE = 1:70



SECTION 4-4
SCALE = 1:70

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
CENTRO DE SERVICIOS TECNICOS
PLANO DE DESARROLLO DE TERRENO
CERTIFICADO APROBADO
RRF: REGLAMENTO DE PLANIFICACION #12
CASO NUM: 2202 UNOS 0304
FECHA: 8 NOV 2008
ESTE DOCUMENTO CONSTA DE 7 FOLIOS

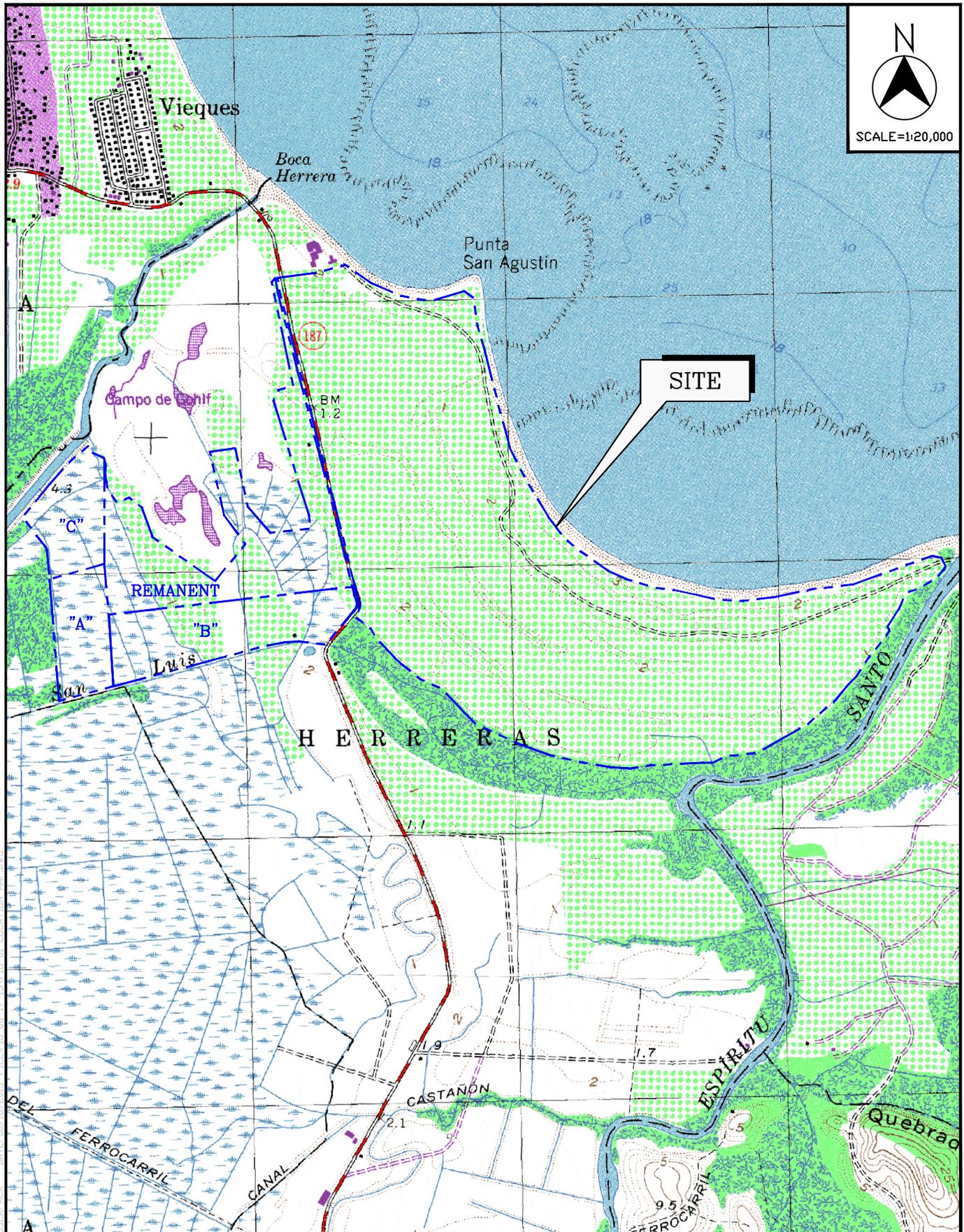


CMA
ARCHITECTS & ENGINEERS LLP
1509 F.D. Roosevelt Ave.
San Juan, Puerto Rico 00968
Tel: 787-792-1509
Fax: 787-782-0687
E-mail: cma@sjpr.com
www.cma-sjpr.com

BAHIA BEACH
RIO GRANDE
PUERTO RICO

DATE	REVISIONS	BY	DATE	REVISIONS	BY
11/12/08	ISSUED FOR ARPE	C. MEDINA			
05/02/08	ISSUED FOR ARPE	C. MEDINA			
02/20/07	ISSUED FOR ARPE	C. MEDINA			
06/08/06	ISSUED FOR ARPE	C. MEDINA	11/03/09	ISSUED FOR ARPE	C. MEDINA
08/08/05	ISSUED FOR ARPE	G.GUTIERREZ	10/21/09	ISSUED FOR ARPE	C. MEDINA

Job No.	03258D	ALTERNATE PRELIMINARY DEVELOPMENT	DP-2
SCALE	AS SHOWN		
DATE	08/12/04		
DRAWN BY	M.R. MARTINEZ		
CHECKED BY	C. MEDINA		
REVISIONS			





SCALE=1:20,000

