WESTERNLAKE DEVELOPMENT CORPORATION

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

WESTERNLAKE DEVELOPMENT CORP
Finca Locos Adams
MEMORIAL EXPLICATIVO
ANTE LA JP
FEBRERO 23, 2015

WESTERNLAKE DEVELOPMENT CORP. ,propietaria de la finca conocida como Locos Adams 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.

La finca Locos Adams tiene 3 parcelas a saber:

a. **Parcela B (Oeste), entre la carretera estatal 102 y la bahía de Mayagüez con 1.0972 cuerdas, clasificada SU y calificada UP.**
b. **Parcela A, al este de la carretera 102 con cabida de 4.7324 cuerdas, Clasificada SREP-E y calificada como CRE.**
c. **Parcela REMANENTE, con cabida de 24.9685 cuerdas, Clasificada SREP-E y calificada como CRE.**

Nuestra oposición parcial esta basada en

a. **Parcela B- estamos acuerdo con la clasificación de SU y en desacuerdo con la calificación de UP**
b. **Parcela A- estamos en desacuerdo con la clasificación de SREP y en desacuerdo con el calificación de CRE**
c. **Parcela Remanente- Estamos de Acuerdo con la clasificación de SRPE y de acuerdo con la calificación de CRE que se le ha presentado a nuestra finca.**

Nuestra argumentación esta basada en varios puntos:

1. **Parcela B, esta parcela no es de uso publico, esta inscrita y registrada a nombre de Westernlake Development Corp y en la actualidad tiene 5 estructuras: Negocio Antojitos Costeros, dos residencias, Club Náutico Locos Adams y un solar vacío en el cual se propone la construcción de una egida.**

Esta parcela no esta afectada por la delimitación de la zona marítimo terrestre, esta fuera del nivel de inundación, no tiene sobrepuesto capas de pájaros , no tiene vegetación de wetland; como cuestión de realidad se esta utilizando como un estacionamiento. Esta parcela debe mantener su clasificación de SU, su calificación debe ser comercial.

2. **Parcela A, esta parcela es upland y resultó de una orden de mitigación del COE mediante la cual se dejó como remanente la parte que el COE identificó como wetland y área de mitigación. Esta parcela A, esta fuera del nivel de inundación, no tiene vegetación de wetland y actualmente tiene dos casas (a mejorar) y se usa como estacionamiento. La clasificación que solicitamos y corresponde a esta parcela es SU con una calificación de residencial R-3. Nótese que esta parcela colinda por el Norte con el residencial Ramírez de Arellano, por el Sur con la Urbanización San Jose, el Este con el remanente y wetland y por el Oeste la carretera estatal 102.**

   La clasificación según solicitada no es una aislada toda vez que la parcela tiene infraestructura frente al proyecto de agua potable, sanitario, cable TV y teléfono entre otras.

   El mejor y más denso uso de esta parcela es residencial.

3. **Remanente; Esta parcela de casi 25 cuerdas se cedió en perpetuidad mediante escritura publica y se inscribió en el registro al gobierno para uso público a, en adición se sembró un bosque de mangle y terrocarpos según solicitado por el COE. A este proyecto se le dio mantenimiento por espacio de 5 años; actualmente es un pulmón verde y área de wetland, la clasificación de SREP-E y la calificación de CRE es la adecuada en esta parcela.**

==========

DATOS GENERALES

I. HISTORIAL DE LA FINCA

Westernlake Development, Corp. era dueña en pleno dominio de la propiedad que se describe a continuación:

--- RÚSTICA: Radicada en el Barrio Guanajibo del término municipal de Mayagüez, con una cabida superficial de Treinta punto ochenta y siete noventa y uno (30.8791) cuerdas. Colindando por el NORESTE, con el Caño Majagual cruzando el caño y la colindancia de la Carretera Estatal Número Ciento Dos (102), siendo el extremo NORTE de esa colindancia el punto donde el caño llega a la zona marítima en su desembocadura y el extremo SUR, el punto donde desemboca el caño de la Quebrada Sándalos; por el NOROESTE, colinda esta finca primero con la zona marítima donde tiene una porción de doscientas dieciocho milésimas (218) de cuerdas que queda separada del resto de la finca por la Carretera

Estatal Número Ciento Dos (102) y luego al lado SUR, de dicha carretera sigue colindando la finca sucesivamente con solares de José Vázquez Pabón, de Ana Marrero de Fernández, José Martínez Zapata, William Rodríguez Serrano, Jack M. Acevedo y por último una parte más retirada de la carretera con terrenos de la Sucesión de Josefa Ramírez de Arellano, hasta llegar al Callejón Hau; por el SURESTE, colinda con la Quebrada Sándalo y luego con terrenos de Jocean F. Bruno González, antes la Hacienda Cuatro Hermanos, llegando la colindancia en su extremo SUR hasta el Callejón Hau y por el SUROESTE, partiendo de su extremo SUR colinda la finca primero con el callejón Hau y luego más hacia adentro y hacia el NOROESTE, con terrenos de la Sucesión de José Ramírez de Arellano con parcela de Jack M. Acevedo y por último con un solar de José Vázquez Pabón donde la colindancia llega al lado SUR de la Carretera Estatal Número Ciento Dos (102). ----------
Exhibit 1

Esta finca estaba compuesta por dos (2) predios divididos por la carretera estatal PR 102 a saber:

--Rustica: Parcela Norte, localizada en el Barrio Guanajibo del término municipal de Mayagüez con una cabida superficial de 1.0656 acres equivalentes a 1.0972 cuerdas equivalentes a 4,312.26 metros cuadrados, la cual colinda por el NORTE con la zona marítimo terrestre, por el SUR con la carretera estatal PR 102, por el ESTE con el Caño Majagual y por el OESTE con la Sucn. Juan Medina Vientos. ----------
Exhibit 1

---Rustica: Parcela Sur, localizada en el Barrio Guanajibo del termino municipal de Mayagüez con una cabida superficial de 28.9287 acres equivalentes a 29.7819 cuerdas equivalentes a 117,069.97 metros cuadrados la cual colinda por el NORTE con la carretera estatal PR 102, parcelas reservadas para uso publico marcadas como "1" y "2" y una residencia, por el SUR con el Sr. Oscar Bravo Monagas, Oscar Bravo González, el Caño Merle y la Quebrada Sábalos, por el ESTE con Caño Majagual y por el OESTE con Sucn. Josefa Ramírez de Arellano, con el camino How que separa a la Urb. San José.----------
Exhibit 1

Bajo el Permiso # 199000882(IP-ML) fechado julio 2003, el Cuerpo de Ingenieros (COE) le requirió a Westernlake como condición a su desarrollo del proyecto conocido como Westernlake Village ubicado en el Barrio Sabanetas de Mayagüez, Puerto Rico, a observar sobre la Propiedad del Barrio Guanajibo, una servidumbre en equidad de conservación, a perpetuidad, con el fin de garantizar su preservación en su estado natural y la protección de su población y hábitat vegetal y animal. Este Remanente tenía una cabida superficial de 22.3437 acres equivalentes a 23.005 cuerdas equivalentes a 90,418.62 m.c. ***Exhibit 2***

Posteriormente en abril 2010, COE le requirió a Westernlake un acre de mitigación adicional. De manera que el total Remanente que se reservo de 24.2500 acres, 24.9685 cuerdas , equivalentes a 98,136.11 mc. En adición se suscribió ante el COE la cesión a perpetuidad de la referida parcela ***Exhibit 3***

Westernlake mediante el caso # 07DX3-00001-01097 presento ante ARPE una enmienda al Plano de Inscripción Sustituto Aprobado en julio de 2009 con el propósito de cumplir con el nuevo requisito del COE en abril 2010 e inscribir la propiedad, requerida por el COE en el Registro de la Propiedad. ***Exhibit 4***

Se segregaron de la Parcela Sur con una cabida superficial de 28.9287 acres equivalentes a 29.7819 cuerdas equivalentes a 117,069.97 metros cuadrados 3 parcelas a saber:

- Parcela "A" – con una cabida superficial de 4.7324 cuerdas equivalentes a 18,615.37 m.c.
- Parcela "B" con una cabida superficial de 1.0972 cuerdas equivalentes a 4,312.26 metros cuadrados, la cual colinda por el NORTE con la zona marítimo terrestre. Nótese que esta parcela esta físicamente segregada del resto de la finca toda vez que la divide la carretera estatal #102.

- Solar reservado para uso publico "1" – con una cabida superficial de 0.0702 cuerdas equivalentes a 276.00 m.c.

- Solar reservado para uso publico "2" – con una cabida superficial de 0.0108 cuerdas equivalentes a 42.49 m.c.

- Resultando después de la Segregación un Remanente (Reservado por el COE mediante el caso # 199000882 (IP-ML)) – con una cabida superficial de 24.9685 cuerdas equivalentes a 98,136.11 m.c.

El 22 de junio de 2010 Westernlake Development, Corp. le cedió a Mayagüez Conservation Easement Corp., mediante escritura el Remanente requerido por el COE con una cabida superficial de 24.9685 cuerdas equivalentes a 98,136.11 m.c. ***Exhibit 5***

De modo que Westernlake Development Corp, ahora es dueña en pleno dominio de las siguientes propiedades a saber:

Parcela "A" – con una cabida superficial de 4.7324 cuerdas equivalentes a 18,615.37 m.c.

Parcela "B", localizada en el Barrio Guanajibo del término municipal de Mayagüez con una cabida superficial de 1.0656 acres equivalentes a 1.0972 cuerdas equivalentes a 4,312.26 metros cuadrados, la cual colinda por el NORTE con la zona marítimo terrestre, por el SUR con la carretera estatal PR 102, por el ESTE con el Caño Majagual y por el OESTE con la Sucn. Juan Medina Vientos.

Solar reservado para uso publico "1" – con una cabida superficial de 0.0702 cuerdas equivalentes a 276.00 m.c.

Solar reservado para uso publico "2" – con una cabida superficial de 0.0108 cuerdas equivalentes a 42.49 m.c.

II. CAMBIO DE ZONIFICACION

La Parcela A objeto de esta solicitud estaba zonificada en el año 2000 como un Distrito Residencial ya que el mismo colinda con un proyecto residencial público Ramírez de Arellano y la Urb. San José.

Es el 9 de marzo de 2007, mediante el Boletín Administrativo Num. OE-2007-08, promulgado por el Secretario de Estado el 12 de marzo de 2007, el Gobernador de Puerto Rico aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial de Mayaguez en adelante el POT.

Con la aprobación del POT, la Parcela A objeto de esta solicitud fue rezonificado (recalificado) a un Distrito de Conservación de Recursos Naturales (CRE) con una clasificación de Suelo Especialmente Protegido (SREP). ***Exhibit 6-1, Exhibit 6-2 y Exhibit 6-3***

Westernlake Development Corp. entiende que la calificación de CRE aplica única y exclusivamente al Remanente Reservado por el COE con una cabida superficial de 24.9685 cuerdas equivalentes a 98,136.11 m.c. que fue (realmente un wetland) cedida a Mayaguez Conservation Easement.

No obstante la Parcela "A" – con una cabida superficial de 4.7324 cuerdas debe ser recalificadas a un distrito Residencial, que es la calificación que mejor armoniza con el comportamiento del sector objeto de esta solicitud.

La Parcela "B" , con una cabida superficial de 1.0972 cuerdas esta zonificada como UP según el POT.

Deseamos aclarar que la Parcela B no es de Uso Publico ya que la misma pertenece a Westernlake Development y forma parte de un predio donde actualmente existen 2 negocios comerciales; Antojitos Costeros y Club Náutico Locos Adams de Mayagüez, además de dos residencias.

III PERMISOS

En la Parcela "A", WDC levantó un Permiso de Construcción, Caso # 10CX3-00000-00604 y de Uso Caso # 10PU3-00000-02285 para un Estacionamiento para los juegos Centroamericanos del año 2010. ***Exhibit 7 & 8***

En la Parcela "B", WDC presento ante la OGpe un proyecto de Apartamentos para Enevejecientes, Caso # 2014-267168-CCO-21500 el cual se encuentra en evaluación. ***Exhibit 9***

WDC radicó además una Recomendación Ambiental, caso # 2015-034941-REA-042930, la cual tambien se encuentra en evaluación. ***Exhibit 10***

III. PETICION

Respetuosamente solicitamos que después de evaluar los documentos sometidos objeto de esta petición de enmienda de cambio de zonificación la Hon. Junta de Planificación apruebe nuestra solicitud la cual básicamente pretende:

1. Mantener las 24.9685 cuerdas reservadas por el COE y cedidas a Mayaguez Conservation Easement en un Distrito CRE (Conservación de Recursos en un Suelo Rustico Especialmente Protegido-Ecologico.

2. Clasificar la Parcela "A" con una cabida superficial de 4.7324 cuerdas, en un Distrirto Residencial que es el que mejor armoniza con el comportamiento del sector.

3. Rezonificar la Parcela "B" con una cabida superficial de 1.0972 cuerdas y eliminar la Calificación de UP, por una Calificación Comercial que es la que mejor armoniza con el sector y con los usos que existen en la misma parcela donde proponemos el edifico para ancianos.

Nótese que los pequeños remanentes que estamos solicitando que esa Honorable JP reclasifique significa menos del 20% de la finca original y que las agencias concernidas, COE, hizo sus reclamos y requisitos dejando aproximadamente solo una porción de finca para el uso y beneficio de sus propietarios. Someter la finca completa, sin existir un bien publico, según ya expreso por las agencias tendría el efecto de un "taking".

Respetuosamente Sometido,

WESTERNLAKE DEVELOPMENT CORP.

Edison Lluch García