ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
CENTRO DE SERVICIOS DE MAYAGÜEZ

APROBANDO PLANO DE INSCRIPCIÓN PARCIAL CONDICIONADO EN EL BARRIO LA PARGUERA DEL MUNICIPIO DE LAJAS

Solicitud: 06DX3-00001-02071

Zonificación: R-2

12 JUN 2007

Catastro: 57-405-000-001-02
Finca: 2,454
Folio: 145
Tomo: 70 de Lajas

Altos de La Parguera, Inc. por conducto del Ing. Edison Lluch García ha presentado ante la consideración de este Centro de Servicios de la ARPE en Mayagüez, la solicitud de desarrollo preliminar número 06DX3-00001-02071 para lotificar una finca de su propiedad, ubicada en la Carretera 304 Final en el Barrio La Parguera del Municipio de Lajas.

Ahora la parte proponente, mediante comunicación recibida el 16 de mayo de 2007, solicita la aprobación de los solares rotulados 2029, 2221, 2423, 2625 y 2827 para levantar fondos y así poder cumplir con los requerimientos de este Centro de Servicios.

A base a la información suministrada por el proponente y a la obtenida por este Centro de Servicios en sus documentos de referencia, tales como los mapas de zonificación, mapas de catastro, mapas de zonas susceptibles a inundaciones, cuadrángulos topográficos y de agricultura, los Reglamentos de Planificación de Puerto Rico, etc., llegamos a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

Se propone la lotificación de una finca de 62.4655 cuerdas, para un proyecto residencial consistente en la formación de ciento setenta y cuatro (74) solares residenciales unifamiliares con cabida mínima de 450.00 metros cuadrados. La parte proponente somete una solicitud de plano de inscripción parcial para la segregación de cinco (5) solares que forman parte de este proyecto con cabidas de 1,414.1161 hasta 1,993.9764 metros cuadrados.

Esta lotificación está localizada fuera de la zona costanera, fuera de una zona susceptible a inundaciones 1, está además en armonía con el Plan de Ordenación, Plan de Usos del Terrenos o Reglamento de Ordenación.

Mediante resolución del 23 de marzo de 2007 este Centro de Servicios aceptó el concepto preliminar para el desarrollo de este proyecto.

El tamaño de los lotes se ajustan a lo requerido en un distrito R-2.

El sector está desarrollado y la lotificación propuesta armoniza con el desarrollo existente.

El predio no está afectado por servidumbres a favor de Agencias gubernamentales.

En armonía con las anteriores determinaciones de hecho se llega a las siguientes:

ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos

CONCLUSIONES DE DERECHO

Los terrenos objeto de esta lotificación radican en un Distrito de Zonificación R-2 del Municipio de Lajas.

La Sección 12.00 del Reglamento de Zonificación vigente establece los criterios a utilizarse en el desarrollo de terrenos zonificados R-2.

La Subsección 12.04 del Reglamento de Zonificación vigente establece que todo solar formado en un Distrito R-2, tendrá un área no menor de 450 metros cuadrados.

Mediante la Orden Administrativa ARP 87-4 del 29 de mayo de 1987 el Administrador de la ARPE delegó en el Director de este Centro de Servicios la evaluación y trámite de desarrollos preliminares.

La Sección 4.01 Inciso C del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Número (3) establece que compete a la Administración de Reglamentos y Permisos considerar las solicitudes de variación en cabida de proyectos de urbanización que no constituyan un desarrollo extenso en área zonificada.

La Sección 23.00 del Reglamento de Planificación Número 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización) delega las variaciones a las disposiciones de ese Reglamento cuando la aplicación literal del mismo resulte en una confiscación del disfrute de la propiedad.

DECISIÓN

Esta solicitud ha sido examinada y analizada a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos, ordenes administrativas y directrices de la ARPE vigentes; el estudio demuestra que el desarrollo de los terrenos para el uso propuesto es viable.

A base a las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos órdenes administrativas y directrices vigentes, por la presente el Gerente del Centro de Servicios en Mayagüez de la ARPE a tenor con las disposiciones de la Orden Administrativa ARPE Núm. 3 del 15 de agosto de 1975, emitida al amparo de Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975 (Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos) y en virtud de las facultades que le confiere la Orden Administrativa ARPE Núm. 89-4 del 1 de julio de 1989 APRUEBA Plano de Inscripción Parcial CONDICIONADO, y autoriza la formación de los solares que se describen a continuación y cuya cabida está en metros cuadrados:

SOLAR	CABIDA
2827	1,993.9764
2625	1,916.0039
2423	1,414.1161
2221	1,494.7681
2029	1,973.1096
Calle "C" Uso Público	1,049.5562
Servidumbre Pluvial - 1	644.2916
Servidumbre Pluvial - 2	358.1870

DISPONIÉNDOSE QUE:

1. Será condición SINE QUA NON que se haga constar en las escrituras de segregación y compraventa que se responsabiliza al dueño por la instalación de las facilidades eléctricas, hidráulicas y de calle sin costo alguno para las agencias concernientes. De decidir el dueño actual vender algún predio, objeto de esta segregación, al cual aún no le ha provisto las facilidades será responsabilidad de éste notificar al futuro comprador que el predio objeto de esta compraventa, carece de dichas facilidades y seguirá siendo responsabilidad del vendedor proveer las mismas.
2. Será condición para la inscripción de esta segregación que los solares rotulados "Calle C Uso Público", "Servidumbre Pluvial – 1" y "Servidumbre Pluvial – 2" sean dedicados única y exclusivamente a Uso Público.
3. Se hace constar que esta segregación es con el único propósito de levantar fondos para poder construir las obras requeridas.

La autorización aquí emitida no tiene el propósito ni alcance de anular cualquier restricción privada (servidumbre de 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 injuction en el Tribunal de Primera instancia con competencia.

Esta determinación es revisable ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, pero la parte podrá radicar una moción de reconsideración ante el Centro de Servicios correspondiente de la Administración de Reglamentos y Permisos.
La parte adversamente afectada por una resolución final podrá, dentro del término de **VEINTE (20) DÍAS** desde la fecha de archivo en autos de la notificación, presentar una moción de reconsideración ante la Secretaría del Centro de Servicios correspondiente, que emitió la decisión. El Centro, dentro de los **QUINCE (15) DÍAS** de haberse presentado dicha moción, deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los **QUINCE (15) DÍAS**, el término de **TREINTA (30) DÍAS** para solicitar revisión ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha decisión 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 ante el Tribunal empezará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la resolución del Centro resolviendo definitivamente la moción; cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los **NOVENTA (90) DÍAS** 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) DÍAS** de haber sido radicada, el Centro 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 el Centro, 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**.
La moción de reconsideración no será jurisdiccional para poder solicitar revisión judicial.
La presentación de un recurso de revisión administrativa no paralizará la determinación de la Agencia hasta tanto se expida el auto de revisión o cuando el Tribunal con jurisdicción determine otra cosa.

ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS

ING. JANICE MEDINA ELIZA
GERENTE CENTRO DE SERVICIOS

ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos

Certifico: Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por el Gerente del Centro de Servicios en Mayagüez de la Administración de Reglamentos y Permisos en su reunión del 12 JUN 2007

Para conocimiento general expido la presente copia y notifico a todas las partes interesadas a las direcciones que constan en nuestros archivos.

En Mayagüez, Puerto Rico, hoy 12 JUN 2007

JESÚS M. REYES MARTÍNEZ
SUBSECRETARIO