

**Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera Dorado
Hacienda San Martín, Inc
Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU**

23 de febrero de 2015

Luis García Pelatti

Presidente

Junta de Planificación de Puerto Rico

Re: Solicitud de Cambio de Clasificación en la propuesta del Plan de Uso de Terrenos para terrenos Hacienda San Martín, Inc.

RECIBIDO
RADICACIONES
JUNTA DE PLANIFICACION
2015 FEB 23 PM 2:54

Estimado Señor Presidente:

Hacienda San Martín Inc., es dueña de los terrenos en la Carr. PR-693, Municipio de Dorado, donde se desarrolla el proyecto residencial Sabanera de Dorado. La compareciente adquirió los terrenos desde 1999 (Ver escrituras, **Anejos 1, 1A**). Inició su construcción desde entonces, y continúa el desarrollo de unas 842 cuerdas para completar la construcción total de 1,500 unidades. Ya han sido construidas aproximadamente 500, con una inversión de \$250 millones.

En síntesis, como veremos en mayor detalle, el Plan de Usos de Terrenos (PUT) propuesto y bajo discusión, pretende clasificar parte de los terrenos de Sabanera de Dorado de tal forma que significaría la incautación de terrenos valiosos. Para estos terrenos se cumple con el pago de contribución inmueble al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), bajo los números de catastros; 037-000-003-27-000 y 037-000-009-01-901.

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera Dorado
Hacienda San Martín, Inc
Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU

A - Tramitación de permisos y desarrollo del proyecto

El desarrollo de Sabanera de Dorado fue autorizado por la Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante acuerdo tomado el 17 de septiembre de 1998 , en la Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU (**Anejo 2**). Esta aprobación viabilizó el uso de los terrenos para el desarrollo del proyecto mediante parámetros de diseño de R-I para las unidades residenciales. Posteriormente, el 20 de septiembre de 2004, la Junta de Planificación autorizó una enmienda a la Consulta para añadir 850 unidades a las ya aprobadas (**Anejo 3**). Además, mediante acuerdo tomado el 28 de marzo de 2008, la Junta aclaró particulares a los fines de reconocer la construcción de un centro de salud en 22 cuerdas contenidas en los terrenos de Sabanera Dorado. **Anejo 4.**

Finalmente, la Junta de Planificación el 15 de septiembre de 2011 autorizó una nueva enmienda a la Consulta para viabilizar la construcción de un proyecto de estudios cinematográficos, para lo cual la Junta de Calidad Ambiental emitió la resolución R-11-11-4, aprobando el cumplimiento ambiental para la modificación e incorporación de los estudios cinematográficos en la evaluación ambiental.

En el futuro, la compareciente tiene sumo interés en continuar con las etapas subsiguientes de permisos para la construcción del centro de salud y de los estudios cinematográficos.

Debido a la envergadura del proyecto y la extensión y características del terreno, se llevó a cabo un riguroso análisis ambiental para minimizar el impacto del proyecto al

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera Dorado
Hacienda San Martín, Inc
Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU

mínimo. La Consulta cumplió con el Artículo 4B (3) de la Ley 416-2004, Ley Sobre Política Pública Ambiental. La Junta de Calidad Ambiental emitió la Resolución Núm. R-03-22-6, el 21 de Agosto de 2003 (**Anejo 5**). En la misma se hace un inventario de las numerosas agencias comentadoras en el análisis ambiental. Se autorizó, a **instancias de la Junta de Planificación como agencia promovente**, para que la DIA- Preliminar se convirtiera en DIA-Final. Huelga discutir en mayor detalle la rigurosidad del análisis que se llevó a cabo, de nuevo, en un proceso en que la propia Junta era la agencia a cargo de analizar la acción propuesta. Igual que en torno a los expedientes de la consulta de ubicación, el expediente ambiental de esta Honorable Junta debe ser objeto de conocimiento oficial. No pueden ignorarse estos documentos, y se solicita se hagan formar parte, y se discutan en la resolución que se emita para efectuar la adopción del PUT en su día.

La evaluación y aprobación por parte de las agencias concernidas tanto en la Consulta de Ubicación, así como en el cumplimiento ambiental, valida y actualiza cualquier condición ambiental y física existente en los terrenos donde se propone el desarrollo de Sabanera Dorado. El inventario de recursos en el terreno fue exhaustivo, y se dio cumplimiento a todos los requisitos de las agencias. Se cumplió en todo momento con la reglamentación estatal y federal aplicable, y esto surge de los propios documentos y expedientes disponibles a esta Honorable Junta, que son de fácil cotejo.

Sabanera de Dorado ha sido parcialmente desarrollada en un terreno con cabida de 842.44 cuerdas (Ver Plano de Inscripción, **Anejo 6**). Además, Sabanera Dorado ha aportado en el desarrollo económico del Municipio de Dorado y de Puerto Rico en

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera Dorado
Hacienda San Martín, Inc
Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU

arbitrios, patentes y contribuciones. Es preciso entrar en algunos ejemplos de cómo Sabanera ha impactado favorablemente la comunidad de Dorado.

Véase que el área del centro de salud (Sabanera Medical Gallery) ha representado una inversión de \$711,798.76. El centro de salud ya cuenta con la aprobación de un Certificado de Conveniencia. De otra parte el Área de los Estudios Cinematográficos representa una inversión de \$260,136.24. Esta inversión incluye los terrenos, la contratación de profesionales en el campo de la ingeniería, arquitectura, consultoría ambiental, abogados, biólogos, arqueólogos, hidrólogos, planificadores, costos de radicación, de notificaciones a colindantes, avisos públicos y celebración de vistas públicas.

Sabanera de Dorado es un proyecto que por su magnitud, desde un principio se contempló desarrollar por etapas y durante muchos años. Véase Plan Maestro, **Anejo 7**. Es, en términos sencillos, un proyecto en el cual la Junta de Planificación fue autorizando un concepto, que a su vez se fue amoldando a las realidades económicas de Puerto Rico. No debe existir duda de que los permisos expedidos para el desarrollo y uso del terreno contemplaban que, bajo la reglamentación aplicable, el proyecto sería unitario.

B - Señalamiento de errores de clasificación en Borrador del PUT

Recapitulando, en la consulta y análisis ambiental se llevaron a cabo estudios del terreno, incluyendo inventariar la flora y fauna existente. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, en su base de datos, no ha identificado la finca como un área con prioridad a conservar o de alto valor ecológico. El Servicio

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera Dorado
Hacienda San Martín, Inc
Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU

Geológico Federal no ha identificado la finca con potencial a deslizamiento o sujeto a riesgos naturales. La actividad urbana existente milita en contra de usar los terrenos aledaños (de desarrollo futuro) para cualquier operación agrícola. Inclusive, la composición variada de los suelos no presenta condiciones para una actividad agrícola rentable. El Departamento de Agricultura no tiene incluidas las fincas en su banco de datos y áreas reservadas como de importancia para ser designada como reserva agrícola. Las fincas no están contenidas en leyes vigentes que promuevan su designación de reservas agrícolas. Finalmente, la construcción de Sabanera Dorado ha conllevado la elevación de los terrenos sobre la cota de inundación por lo cual se localiza fuera de zona inundable.

Lo anterior, unido a la infraestructura disponible en cuanto a electricidad, accesos, suministro de agua potable, disposición de aguas usadas, hace que los terrenos tengan todas las características de un suelo urbano. Así lo expresó la propia Junta. Los aspectos anteriormente mencionados son, entre otros, los evaluados por esta Honorable Junta para determinar la clasificación de un área en su tarea de velar por el desarrollo integral (físico y económico) de Puerto Rico.

El 3 de octubre de 2004 se aprobó la Ley Núm. 550, conocida como "Ley para el Plan de Usos de Terrenos (PUT) del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". El Artículo 2 de la Ley 550 dispone que es política pública del Estado Libre Asociado el promover la elaboración del PUT para que sirva de instrumento principal en la planificación. Debido a que el PUT, a pesar de varios intentos no había sido completado, el 28 de febrero de 2013 el Honorable Gobernador Alejandro García

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera Dorado
Hacienda San Martín, Inc
Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU

Padilla, firmó la Orden Ejecutiva Núm. OE-2013-015. Allí se le ordena a la Junta de Planificación que culmine el proceso para la adopción final del PUT.

Posteriormente, el 3 de enero de 2014, se aprobó la Ley 6-2014, la cual enmienda la Ley 550-2004, para que entre otros aspectos, se designen 600,000 cuerdas de terreno agrícola y crear una Reserva Especial Agrícola.

Según el Borrador bajo discusión, la Junta de Planificación se propone clasificar parte de los terrenos del proyecto Sabanera de Dorado como Suelo Rustico Especialmente Protegido (SREP), tanto Agrícola (SREP -A) como Ecológico (SREP-E). Clasificó la porción ya edificada como Suelo Urbano (Ver figura, **Anejo 8**). En el Memorial del PUT, págs. 78 y 81, respectivamente se atiende lo relacionado al Suelo Rustico Especialmente Protegido Ecológico (SREP-E) y Agrícola (SREP-A).

En Sabanera de Dorado no se manifiestan las condiciones y criterios de clasificación según se establecen en el SREP-A y SREP-E. En cuanto a criterios aplicables al SREP-E, es meritorio señalar que Sabanera de Dorado ha mejorado el hábitat a especies de flora y fauna causando un impacto positivo neto en las áreas verdes del proyecto. Sin embargo, las mismas no representan condiciones ecológicamente sensitivas que amerite una designación especial ecológica o de reserva agrícola.

La Junta de Planificación en su proceso de elaborar un borrador para la clasificación de los terrenos de Sabanera de Dorado, ha pasado por alto estudios e información que obran en los expedientes de la Consulta de Ubicación y la base de datos de agencias ambientales. Este proceso fue uno mucho más riguroso y evaluativo que el realizado por la Junta de Planificación para la preparación del PUT. Sabanera

**Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera Dorado
Hacienda San Martín, Inc
Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU**

produjo un documento ambiental programático, con lo que eso conlleva en términos de reclutar profesionales especializados, y contestar interrogantes de agencias consultadas.

En cambio, la Junta de Planificación no ha llevado a cabo estudio alguno de los terrenos de Sabanera de Dorado. Mediante la Resolución de la Junta de Calidad Ambiental R-11-17, la Junta está exenta de la preparación de una declaración de impacto ambiental programática. Este factor limita significativamente a la Junta de Planificación en hacer un ejercicio justo y acertado de las condiciones ambientales y fisiográficas en el predio objeto de evaluación. Finalmente, la Junta de Planificación clasificó los terrenos incorrectamente debido a que pasó por alto la aprobación y enmiendas a la Consulta de Ubicación y la inversión económica que la parte proponente incurrió para su autorización.

Se solicita que la Junta de Planificación analice cuidadosamente sus expedientes para que pueda reconsiderar su propuesta acción, que va en contra de todos los derechos de Sabanera, otorgados y reconocidos por esta propia Junta.

Por otro lado, la propuesta clasificación tiene un efecto devastador sobre los planes de desarrollo del Municipio de Dorado. Se incorpora como si aquí se repitiese la comunicación del Hon. Alcalde de Dorado de 28 de enero de 2015 (**Anejo 9**). La clasificación propuesta ignora los derechos del Municipio en su ordenación territorial bajo la Ley de Municipios Autónomos.

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera Dorado
Hacienda San Martín, Inc
Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU

C - Reserva de Derechos

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

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

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

Esta reserva se hace extensiva a solicitar cualquier remedio ante cualquier foro administrativo o judicial, según se entienda necesario y sin limitación. Nuestra participación en el proceso de análisis del Borrador del PUT, mediante la presente ponencia, no deberá entenderse como una renuncia ("waiver") de plantear la

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto Residencial Sabanera Dorado
Hacienda San Martín, Inc
Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU

defensa de nuestros derechos sin impedimento de naturaleza alguna.

D - Conclusión y Súplica

A tales efectos, solicitamos a la Junta de Planificación que re-evalúe su propuesta y cambie la clasificación de las 842.44 cuerdas del proyecto Sabanera de Dorado a Suelo Urbano, de forma tal que el Plan esté en armonía con los parámetros aprobados por la propia Junta de Planificación para el desarrollo de Sabanera de Dorado. La parte proponente ha invertido económicamente en mejorar la infraestructura sanitaria, potable, vial y eléctrica del sector. Estas mejoras viabilizan la continuidad del desarrollo del proyecto por fases.

Respetuosamente sometido en San Juan, P.R. hoy 23 de febrero de 2015.


(fdo.) Ing. Edmundo Colón Arizmendi

COPIA SIMPLE

-----ESCRITURA NUMERO CINCO-----

-----AGRUPACION Y COMPRAVENTA-----

---En el municipio de San Juan, Puerto Rico, el veintiséis (26) de diciembre del año dos mil (2000).-----

-----ANTE MI-----

-----ANTONIO MARICHAL APONTE-----

---Abogado y Notario Público con residencia en San Juan, Puerto Rico y estudio abierto en el Edificio Bolivia Treinta y tres (33), Tercer Piso, Oficina trescientos uno (301), Hato Rey, San Juan, Puerto Rico.-----

-----COMPARECEN-----

---DE LA PRIMERA PARTE: SUIZA REALTY S.E., una sociedad especial organizada y existente bajo las leyes de Puerto Rico con número de seguro social 66-0464094, representada en este acto por su socio administrador HECTOR MARTIN NEVARES LA COSTA, seguro social número 584-34-2941, quien es mayor de edad, casado, empresario y vecino de Guaynabo, Puerto Rico, cuyas facultades surgen de la escritura de constitución de la sociedad compareciente, escritura número setenta y ocho (78) otorgada el veintidós (22) de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve (1989) ante el Notario Público Luis E. Cintrón Cintrón en San Juan Puerto Rico, y de la escritura de "Enmienda Escritura Constitución de Suiza Realty S.E.", escritura número tres (3) otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil (2000) ante el Notario Público Antonio Marichal Aponte, son copias certificadas de la cual se unirán con la primera copia certificada de esta escritura como documentos complementarios, en adelante denominada esta parte como la "VENDEDORA".-----

---DE LA SEGUNDA PARTE: HACIENDA SAN MARTIN, INC., número de seguro social 66-0572312, una corporación organizada y existente bajo las leyes de Puerto Rico, representada en este acto por su

Presidente, FEDERICO MIGUEL STUBBE ARSUAGA, número d
seguro social 584-20-2082, quien es mayor de edad, casado, ejecutivo
vecino de Guaynabo, Puerto Rico; en adelante denominado como e
"COMPRADOR".-----

---La facultad representativa del señor Stubbe Arsuaga surge de una
certificación jurada de resolución corporativa expedida por el secretario de
dicha corporación, la cual relaciona la resolución aprobada por la junta de
directores de dicha corporación mediante la cual se autorizó al señor Stubbe
Arsuaga a comparecer en el carácter representativo que lo hace, bajo el
afidávit número tres mil cuatrocientos treinta y siete (3437) del Notario
Público Cristian Bernaschina Bobadilla de fecha veintidós (22) de
diciembre de dos mil (2000).-----

-----DOY FE-----

---De conocer personalmente a los comparecientes y por sus
manifestaciones, que juzgo ciertas, la doy también de las edades, estado
civil, ocupaciones, números de seguro social y vecindad de todos los
comparecientes.-----

---Los otorgantes, a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para el
otorgamiento de esta escritura y a tales efectos libre y voluntariamente:-----

-----EXPONE-----

-----AGRUPACION-----

---PRIMERO: La VENDEDORA es dueña en pleno dominio de los
inmuebles que se describen a continuación y que constan inscritos donde se
indica al final de cada descripción:-----

----- (A) -----

---RUSTIC: Property located in the Higuillar Ward of the municipality of
Dorado, Bound on the NORTH, with land belonging to Dorado Del Mar
Estates Inc., and the Puerto Rico Land Authority, on the South, with land
belonging to Ricardo La Costa Calaf and Carmen Bolivar de la Costa, on
the WEST, with land belonging to Dorado del Mar Estates Inc., Ricardo La
Costa and Carmen Bolivar de la Costa, on the EAST, with land belonging
to the Puerto Rico Land Authority and State Road number 693. The
property is divided by an easement of a width of 15 meters, belonging to the

Puerto Rico Water Resources Authority, starting from the Northeast to the Southeast, from the boundary of the land of Ricardo La Costa Calaf and Carmen Bolivar de la Costa. It has an area of 212,141.44 cuerdas equivalent to 833,793.594 square meters.

--Inscrita al Folio doscientos veintiocho (228) del Tomo ciento cuatro (104) de Dorado, Finca número cuatro mil quinientos sesenta y cuatro (4574), Registro de la Propiedad, Sección de Bayamón IV.

(B)

---RUSTICA: Finca situada en el Barrio Higuillar del término municipal de Dorado, compuesto de 102.00 cuerdas, igual equivalentes a 40 hectáreas, 9 áreas, 0 centiáreas y 80 miliáreas, en lindes por el NORTE, con la Sucesión de Manuel González y en parte con la vía del Ferrocarril de Circunvalación, por el SUR, Autoridad de Tierras de P.R. por el ESTE, con finca principal de donde se segrega y OESTE con la Autoridad de Tierras de P.R. Enclave una casa de concreto.

---Inscrita al Folio ciento cincuenta y dos (152) del Tomo veintitrés (23) de Dorado, Finca número novecientos once (911), Registro de la Propiedad, Sección de Bayamón IV.

(C)

---RUSTICA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Higuillar del término Municipal de Dorado, con una cabida de OCHOCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS VEINTIUN metros cuadrados CON SEIS CÉNTIMOS DE OTRO (880.321.06), equivalentes a DOSCIENTOS VENTICUATRO CUERDAS CON DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS DIEZMILÉSIMAS DE OTRA (224.0286). En lindes por el NORTE con varias alineaciones con la Parcelas "A" y "E" propiedad de Suiza Realty, S.E.; por el SUR con terrenos de la Autoridad de Tierras y de Hacienda San Martín, Inc.; por el ESTE con la Carretera PR-693; y por el OESTE la Parcela "D" propiedad de Suiza Realty, S.E.

---SEGUNDO: La VENDEDORA adquirió las fincas descritas anteriormente de la siguiente forma:

---Las finca identificadas de las letras A a la C las adquirió mediante permuta de Suiza Realty and Investment Corp. mediante la escritura número veinticinco (25) otorgada en San Juan el tres (3) de mayo de mil novecientos noventa (1990) ante el Notario Público Luis F. Cintrón Cintrón y presentada para su inscripción al asiento doscientos noventa y ocho (298) del Diario dos (2) el día veintisiete (27) de febrero del año mil novecientos noventa y uno (1991).

CARGAS

---TERCERO: Según surge de estudios de título realizados sobre las propiedades descritas en el expositivo PRIMERO de la presente escritura.

Escritura

por su procedencia, la mismas se encuentran afectas a los siguientes gravámenes:-----

---La finca identificada con la letra A; a servidumbre de paso a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico constituida mediante la escritura número quince (15) en San Juan, Puerto Rico el veintiuno (21) de julio de mil novecientos setenta y seis (1976) ante el Notario Público Manuel H. Dubón e inscrita al folio doscientos veinte y ocho (228) del tomo ciento cuatro (104) de Dorado inscripción primera.--

---Esta finca por sí se encuentra libre de cargas y gravámenes.-----

---La finca identificada con la letra B; a servidumbre a favor de la Autoridad de Fuentes Fluviales (hoy Autoridad de Energía Eléctrica) inscrita al folio ciento veintisiete (127) del tomo cuarenta y tres (43) de Dorado inscripción octava (8va).-----

---Por sí, se encuentra afecta a un arrendamiento a favor de I.T.T. Cable and Radio Incorporado el cual venció en el año mil novecientos setenta y cinco (1975).-----

---Por sí, no se encuentra afecta a ningún otro gravamen.-----

---La finca identificada con la letra C se encuentra afecta por su procedencia a servidumbre de riego a favor de Hacienda Santa Bárbara, inscrita al folio ciento veinte (120) del tomo doce (12) de Dorado inscripción cuarta (4ta).--

---Se encuentra afecta además a servidumbre a favor de la Autoridad de Fuentes Fluviales (hoy Autoridad de Energía Eléctrica) inscrita al folio treinta y tres (33) y treinta y siete (37) vuelto del tomo veinte y siete (27) de Dorado inscripciones décima (10) y décimo quinta (15) respectivamente.--

---Por sí, se encuentra libre de cargas y gravámenes.-----

---CUARTO: Manifiesta la VENDEDORA que siendo la única dueña y por colindar entre sí las referidas fincas es su desseo agrupar como por la presente agrupa, conforme al valor y cabida que más adelante se indican, todas y cada una de las antes descritas fincas para que así agrupadas pasen

B

---RUSTICA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Higuillar del Municipio de Dorada, Puerto Rico, con una cabida de UN MILLOS NOVECIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMOS DE OTRO (1,915,219.49) equivalentes a, QUINIENTAS TREINTA Y OCHO CUERDAS CON DIECISIETE DECIMOS DE OTRA (538.17). Colindando por el Norte con la Parcela "E" propiedad de Suiza Realty, la Carretera Estatal PR-696 y con terrenos de la Autoridad de Tierras; por el Sur, con terrenos de Hacienda San Martín, Inc. y con terrenos de la Autoridad de Tierras; por el Este con la Carretera PR-693 y por el Oeste terrenos de la Autoridad de Tierras.---

---SEXTO: Que la VENDEDORA ha convenido con la COMPRADORA la venta y traspaso de las propiedades antes descritas y la llevan a efecto por virtud de este otorgamiento y conforme a las siguientes:-----

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

---UNO: La VENDEDORA por la presente VENDE, CEDE y TRASPASA a la COMPRADORA los inmuebles descritos en el expositivo PRIMERO anterior, con todos sus derechos, usos, anejos y con todo cuanto le forma parte y la constituye para que la goce, posea y disfrute como su única y legítima dueña como hasta ahora lo ha venido haciendo la VENDEDORA.-----

---DOS: Constituye el precio de esta compraventa la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCO MIL CIENTO DIEZ DOLARES (\$1,605,110.00), dividido entre las dos (2) fincas cedidas de la siguiente forma: la finca identificada con la letra A, UN MILLON QUINIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO DOLARES (\$1,503,988.00) y la finca identificada con la letra B, CIENTO UN MIL CIENTO VEINTIDÓS DÓLARES (\$101,122.00).-----

---Las partes han acordado diferir el precio de compraventa pactado por lo que en el día de hoy la COMPRADORA a emitido un pagaré por la suma de UN MILLON SEISCIENTOS CINCO MIL CIENTO DIEZ DOLARES (\$1,605,110.00), pagadero a la orden de la VENDEDORA a vencer a la presentación y pagadero de la forma y manera que se relaciona en un documento que las partes han otorgado en el día de hoy titulado "Acuerdo

de Pago del Producto de Desarrollo de Viviendas" que contiene todos los términos y condiciones del pago del precio aplazado de esta compraventa.--

---TRES: Las contribuciones territoriales aplicables a la propiedad cedida mediante esta escritura, serán prorrateadas a la fecha del otorgamiento de este instrumento público y las correspondientes a cualquier período hasta incluyendo la fecha del otorgamiento de este instrumento público, serán por cuenta de la VENEDORA y las que correspondan al período a partir desde la fecha de este otorgamiento serán por cuenta del COMPRADOR. Cualquier prorrateo necesario se hará a base de la proporción que guarda la parte del año fiscal corriente transcurrida hasta e incluyendo la fecha de otorgamiento de este escritura pública, a la totalidad de dicho año fiscal corriente y la proporción que guarda el área de la parcela cedida al área de la propiedad de la cual forma parte en el plano de inscripción.-----

---CUATRO: Manifiesta expresamente el COMPRADOR haber inspeccionado a su entera satisfacción la propiedad objeto de este contrato, estando completamente satisfecha con el estado y la condición actual de la misma y así la adquiere y acepta como está ("as is") sin reclamo o reserva de clase alguna.-----

---CINCO: El COMPRADOR entra en la inmediata posesión del inmueble adquirido por ésta, sin mas formalidad que el presente otorgamiento, obligándose la VENEDORA a evicción y saneamiento conforme a derecho.-----

---SEIS: El arancel notarial, los sellos de rentas internas correspondientes al original de esta escritura, los gastos relacionados a la primera copia certificada de esta escritura, así como los aranceles registrales para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico serán por cuenta de la COMPRADORA.-----

---SIETE: La VENDEDORA se compromete al otorgamiento de cualesquiera otras escrituras o documentos públicos que fueren necesarios para obtener la inscripción de las parcelas de terreno a favor del COMPRADOR.....

---OCHO: Todos los términos y condiciones en esta Cesión serán obligatorios para las partes aquí comparecientes y para sus sucesores, cesionarios.....

-----ACEPTACION-----

---Los comparecientes aceptan esta escritura según ha quedado redactada, una vez les hice yo, el Notario, las advertencias legales pertinentes. Les advertí con respecto al significado y efectos legales de los actos consumados mediante esta escritura, habiendo preguntado a los comparecientes si tienen preguntas adicionales y dándoles tiempo y oportunidad de entender y comprender el significado, naturaleza legal y efecto de sus actos. Específicamente, les advertí que no obstante haberse hecho un estudio de título reciente del inmueble objeto de esta cesión, pueden existir cargas inscritas con posterioridad a dicho estudio de título. Las partes manifiestan haber descansado en dicho estudio de título para el otorgamiento de este instrumento. Además, se les advirtió de la conveniencia de presentar copia certificada de la presente escritura a la mayor brevedad posible en el Registro de la Propiedad para su inscripción, sobre el pago de derechos correspondientes a su inscripción, así como el deber de tramitar rápidamente el correspondiente traspaso en los Registros sobre Tributación de Propiedad en los Registros del Departamento de Hacienda; las consecuencias del envío de la Planilla Informativa sobre traspaso de bienes inmuebles al Departamento de Hacienda que los transmitentes han de firmar y la veracidad de la información contenida en la misma que han de certificar bajo su firma y responsabilidad y el significado de la palabra evicción.....

10/20/2010

-----OTORGAMIENTO-----

---Así lo dicen y otorgan los comparecientes ante mí, luego de haber renunciado al derecho que les hice saber tenían para requerir la presencia de testigos instrumentales.-----

-----LECTURA-----

---Leída en alta voz esta escritura por mí, el fedatario, a los comparecientes, se ratifican en la misma fijando sus iniciales en todos y cada uno de los folios de este documento, y firman todos ante mí, el fedatario, que de todo lo anteriormente consignado en el presente documento, DOY FE.-----

COPIA SIMPLE

ESCRITURA NUMERO OCHO (8)

SEGREGACION Y COMPRAVENTA

En la ciudad de San Juan, Puerto Rico a los veinte (20) días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y nueve (1999).

ANTE MI

DICKSON ORTIZ MAIZ

Abogado y Notario Público de esta Isla con residencia en Toa Baja, Puerto Rico y estudio abierto en el municipio de San Juan, Puerto Rico.

COMPARECEN

DE UNA PRIMERA PARTE: LA AUTORIDAD DE TIERRAS DE PUERTO RICO, a la que más adelante se hará referencia como "LA AUTORIDAD", que es una corporación pública a instrumentalidad del ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO, creada en virtud de la Ley Número Veintiséis (26), aprobada por la Legislatura de Puerto Rico el doce (12) de abril de mil novecientos cuarenta y uno (1941), según ha sido enmendada, titulada "Ley de Tierras de Puerto Rico", número de Cuenta Patronal 66-0433758, representada en este acto por su Director Ejecutivo, DON FERNANDO MANUEL MACHADO ECHEVARRÍA, número de Seguro Social 584-57-6622, mayor de edad, casado, abogado y agrónomo y vecino de Toa Baja, Puerto Rico, cuyas facultades acreditará cuando y donde fuere menester.

DE UNA SEGUNDA PARTE: HACIENDA SAN MARTIN, INC. número de seguro social patronal 66-0572312, comparece en este acto a través de su representante autorizado DON FEDERICO MIGUEL STUBBE ARSUAGA, número de seguro social 584-20-2082, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de Guaynabo, Puerto Rico en



M.
M.E

adelante denominada "LA COMPRADORA",

DOY FE

--Del conocimiento personal de los representantes de la parte vendedora y compradora y por sus dichos que juzgo ciertos, la doy, además, de su edad, estado civil, ocupación y vecindad, no siendo necesario requerir identificación personal con retrato y firma.

--Me aseguran tener, y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento y en tal virtud libre y voluntariamente

EXPONEN

PRIMERO: Que "LA AUTORIDAD" es dueña en pleno dominio de la finca descrita en el párrafo SEPTIMO de esta escritura, a la que en adelante se hará referencia como "LA PARCELA".

SEGUNDO: Que tienen convenido la compraventa de "LA PARCELA" y llevándola a cabo "LA AUTORIDAD" por la presente VENDE, CEDE, Y TRASPASA "LA PARCELA" a "LA COMPRADORA" con todos sus usos, derechos, servidumbres, acciones y potestades, llevándose a efecto dicha venta, cesión y traspaso por el precio convenido y estipulado que se hace constar más adelante en el párrafo SEXTO de esta escritura, pagado en la forma que se mencionará en dicho párrafo.

TERCERO: Los gastos de sellos para expedición de una copia certificada de esta escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente serán por cuenta de "LA COMPRADORA", a menos que esté exenta por ley del pago de tales derechos.

CUARTO: "LA COMPRADORA" entrará en posesión de "LA PARCELA" que por la presente adquiere sin necesidad de otro acto o formalidad que el presente otorgamiento, quedando la vendedora obligada al saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho.

F.M.N.E.

M



---QUINTO: La segregación a que se contrae este documento fue aprobada por la Honorable Junta de Planificación mediante Consulta Número 99-11-0536-JGT de fecha dieciséis (16) de junio de mil novecientos noventa y nueve (1999), su primera extensión de fecha quince (15) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999) y por la Junta de Gobierno de la Autoridad de Tierras en su reunión celebrada el veinticuatro (24) de mayo de mil novecientos noventa y nueve (1999) y ratificada en la reunión de veintitres (23) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999).-----

---SEXTO: PRECIO: Verifícase esta compraventa por el convenido y ajustado precio de TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO CON VEINTIDOS CENTAVOS (\$3,574,194,22), los cuales incluyen gastos administrativos, los cuales "LA COMPRADORA" entrega al vendedor en este acto y en mi presencia mediante cheque oficial del Banco Popular de Puerto Rico número 31-002670423, de fecha veinté (20) de septiembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) por lo cual "LA AUTORIDAD" le otorga la más formal y eficaz carta de pago.-----

---SEPTIMO: SEGREGACION: La parcela vendida por esta escritura se describe más adelante en primer término y "LA AUTORIDAD", para llevar a cabo la compraventa a que se contrae este documento, por la presente SEGREGA dicha parcela para que ésta forme una nueva finca y como tal se inscriba a favor de "LA COMPRADORA" con un número separado y distinto en el Registro de la Propiedad correspondiente del inmueble de su propiedad; La parcela segregada se describe a continuación:-----

---Rústica: Predio de terreno radicado en el Barrio Higuillar del término municipal de Dorado, con un área de UN MILLÓN SETENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y SEIS PUNTO DOS MIL SEISCIENTOS

F.M.M.E.



TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (1,078,056.2633 mc), equivalentes a DOSCIENTAS SETENTA Y CUATRO CUERDAS CON DOS MIL OCHOCIENTAS NOVENTA Y TRES DIEZMILESIMAS DE OTRA CUERDA (274.2893 cuerdas). En linderos: por el Norte, con terrenos de la Sucesión Nevárez y con la Parcela 2B, remanente de la finca San Antonio, propiedad de la Autoridad de Tierras; por el Sur, con las Parcelas 2B y 2C, remanentes de la finca San Antonio, propiedad de la Autoridad de Tierras, con terrenos propiedad del señor Ricardo Hernández y con terrenos privados; por el Este, con franja de terreno a servir de acceso a la parcela 2C, con la Parcela 2, remanente de la finca San Antonio, propiedad de la Autoridad de Tierras y por el Oeste, con la Parcela 2E, remanente de la finca San Antonio, propiedad de la Autoridad de Tierras y con terrenos privados.

---OCTAVO: La finca matriz de la cual se segregará la parcela objeto de esta Compraventa, según la sección correspondiente del Registro de la Propiedad, se describe como sigue:-----

---RUSTICA: Porción de terreno conocida con el nombre de "Colonia San Antonio" radicada en los Barrios Higuillar del término municipal de Dorado, Puerto Rico y Sabana del Término Municipal de Vega Alta, Puerto Rico, con un área superficial neta de MIL TRESCIENTAS TRES CUERDAS CON MIL OCHOCIENTAS VEINTICINCO DIEZMILESIMAS DE OTRA CUERDA (1,303.1825), equivalentes a CINCO MILLONES CIENTO VEINTIDOS MIL VEINTIOCHO PUNTO CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS (5,122,028.4980).-----

---En parte de esta finca que radica en el término municipal de Dorado se describe como sigue:-----

---RUSTICA: Porción de terreno radicada en el Barrio Higuillar del término municipal de Dorado, Puerto Rico, compuesta de MIL TRESCIENTAS DOS CUERDAS CON TRES MIL SEISCIENTAS SETENTA Y DOS DIEZMILESIMAS DE OTRA CUERDA (1,302.3672), equivalentes a CINCO MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO CUATROCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (5,118,824.0428 m.c.), lindante por el NORTE con parte de la porción de la finca de la cual se segrega radicada en el Municipio de Vega Alta, American Railroad Company of Puerto Rico y Sucesión de Ricardo La Costa; por el SUR con terrenos de parte de la Colonia San Antonio que radica en el Municipio de Vega Alta, terrenos de Julián Guzmán, José Rosa Bracero, Pascual Ortiz, Gilliano Rivera, Leonardo Martínez, Ana María Rolón, Sucesión de Pedro López, José F. Hernández; por el ESTE con terrenos de la Sucesión de Ricardo La Costa, José L. Hernández, Antonio López, Pascual Ortiz, José Rosa Bracero y Julián Guzmán; y por el OESTE con la finca de la cual se segrega radicada en el Municipio de Vega Alta y con la finca que radica en el Municipio de Vega Alta.-----

F.M.M.E.

M



---La parte de esta finca que radica en el Municipio de Vega Alta se describe como sigue:---

---RUSTICA: Porción de terreno radicada en el Barrio Sabana del término municipal de Vega Alta, Puerto Rico, con un área superficial neta de OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES DIEZMILESIMAS DE CUERDA (0.3153), equivalentes a TRES MIL DOSCIENTOS CUATRO PUNTO CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (3,204,4551 m.c.). En linderos por el NORTE con la finca de la cual se segrega radicada en el Municipio de Vega Alta y con la porción de terreno radicada en el Municipio de Dorado, propiedad ambas de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; por el SUR con terrenos de Gerardo Fonsalida y con la Carretera Estatal Número Seiscientos Noventa y Uno (691), por el ESTE con la parte de la Colonia San Antonio que radica en el Municipio de Dorado, y por el OESTE con terrenos de la finca de la cual se segrega radicada en el Municipio de Vega Alta y con terrenos de Rosa Molina y Central San Vicente.

---Consta inscrita en el Registro al folio cincuenta y cinco (55) del tomo setenta (70) de Dorado, finca número setecientos sesenta y seis (766).

---La Autoridad adquirió la propiedad por medio de segregación, según consta de la Escritura Número Once (11) otorgada en San Juan, a doce (12) de febrero de mil novecientos cincuenta y dos (1952) ante el notario Aureliano Rivas Rosario, inscrita al folio sesenta y nueve (79) del tomo diecinueve (19) de Dorado, finca número setecientos sesenta y seis, inscripción primera.

---La misma se encuentra sujeta a las siguientes cargas y gravámenes:

---(1) Por su procedencia se encuentra libre de cargas y gravámenes.

---(2) Por sí:---

---(a) Servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, según consta de la Escritura Número Sesenta y Uno (61) otorgada en San Juan, el veinte (20) de febrero de mil novecientos sesenta y ocho (1968) ante el notario Jorge López Ramírez, inscrita al folio ochenta (80) del tomo diecinueve (19) de Dorado, finca número setecientos sesenta y seis (766), inscripción segunda.

F.M.A.E



----(b) Servidumbre a favor de la Autoridad de Asendados y Aloantarrilladas de Puerto Rico, según consta de la Escritura Número Treinta y Siete (37) otorgada en San Juan el diez (10) de abril de mil novecientos setenta y tres (1973) ante el notario Rafael F. Arrillaga, inscrita al folio ochenta y dos (82) vuelto del tomo diecinueve (19) de Dorado, finca número setecientos setenta y seis (766), inscripción tercera.

---NOVENO: Luego de las segregaciones realizadas a la finca principal, incluyendo la que por esta escritura se realiza, el remanente de la finca matriz se describió como sigue:---

---RUSTICA: Porción de terreno conocida con el nombre de "Colonia San Antonio" radicada en los Barrios Higuillar del término municipal de Dorado, Puerto Rico y Sabana del Término Municipal de Vega Alta, Puerto Rico, con un área superficial nota de MIL VEINTIOCHO CUERDAS CON OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS DIEZMILESIMAS DE OTRA CUERDA (1,028.8932), equivalentes a CUATRO MILLONES CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE (4,043,963.2347 m.c.).

---La parte de esta finca que radica en el término municipal de Dorado

---RUSTICA: Porción de terreno radicada en el Barrio Higuillar del término municipal de Dorado, Puerto Rico, compuesta de MIL VEINTIOCHO CUERDAS CON SETECIENTAS SETENTA Y NUEVE DIEZMILESIMAS DE OTRA CUERDA (1,028.0779), equivalentes a CUATRO MILLONES CUARENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (4,040,758.7795 m.c.), lindando por el NORTE con parte de la porción de la finca de la cual se segrega radicada en el Municipio de Vega Alta, American Railroad Company of Puerto Rico y Sucesión de Ricardo La Costa; por el SUR con terrenos de parte de la Colonia San Antonio que radica en el Municipio de Vega Alta, terrenos de Julián Guzmán, José Rosa Bracero, Pascual Ortiz, Giliano Rivera, Leonardo Martínez, Ana María Rolón, Sucesión de Pedro López, José F. Hernández; por el ESTE con terrenos de la Sucesión de Ricardo La Costa, José L. Hernández, Antonio López, Pascual Ortiz, José Rosa Bracero y Julián Guzmán; y por el OESTE con la finca de la cual se segrega radicada en el Municipio de Vega Alta y con la finca que radica en el Municipio de Vega Alta.

---La parte de esta finca que radica en el Municipio de Vega Alta se describe como sigue:---

F.m.m.e.



---RUSTICA: Porción de terreno radicada en el Barrio Sabana del término municipal de Vega Alta, Puerto Rico, con un área superficial neta de OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES DIEZMILESIMAS DE CUERDA (0.2153), equivalentes a TRES MIL DOSCIENTOS CUATRO PUNTO CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (3,204,4551 m.c.). En linderos por el NORTE con la finca de la cual se segrega radicada en el Municipio de Vega Alta y con la porción de terreno radicada en el Municipio de Dorado, propiedad ambas de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; por el SUR con terrenos de Gerardo Bonalieda y con la Carretera Estatal Número Seiscientos Noventa y Uno (691), por el ESTE con la parte de la Colonia San Antonio que radica en el Municipio de Dorado, y por el OESTE con terrenos de la finca de la cual se segrega radicada en el Municipio de Vega Alta y con terrenos de Rosa Molina y Central San Vicente.

---Consta inscrita en el Registro el folio cincuenta y cinco (55) del tomo setenta (70) de Dorado, línea número setecientos sesenta y seis (766).--

F.M.A.E.

M

---DECIMO: Los comparecientes por la presente declaran que las estipulaciones y pactos consignados en este instrumento son fiel expresión de sus determinaciones y de lo que expresamente han convenido.

-----CONDICIONES ESPECIALES DE ESTA-----

-----CESION Y COMPRAVENTA-----

---UNDECIMO: "LA COMPRADORA" deberá crear a su costo y mantener creado el solar donde colinde con terrenos de la Autoridad de Tierras.

---DUODECIMO: La Autoridad de Tierras no vendrá obligada a indemnizar a la adquirente por siembras o mejoras que ésta tenga en terrenos de la Autoridad de Tierras y fuera de los límites del solar que se le está vendiendo.

---DECIMOTERCERO: Las disposiciones de esta escritura obligan a las partes, así como a sus herederos, cesionarios, beneficiarios, sucesores en interés y a toda otra persona que reclame en nombre de éstos o por su mediación.

---DECIMOCUARTO: Se hace constar que el predio objeto de esta



segregación y compraventa radica en zona 2 según el plano de zona propensa a inundaciones de la Junta de Planificación, por lo que para cualquier construcción debe cumplirse con el Reglamento de Planificación número trece (13).

---DECIMOQUINTO: Las partes manifiestan que las contribuciones territoriales hasta esta fecha serán responsabilidad de la parte Vendedora y de esta fecha en adelante de "LA COMPRADORA".

---DECIMOSEXTO: "La Compradora" certifica y entrega en este acto Certificación de Radicación de Planillas de Contribución Sobre Ingresos y Certificación del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

---DECIMOSEPTIMO: Los otorgantes cumplimentan o suscriben en este acto Certificación Sobre Otorgamiento de Escritura, Modelo OC-08-08 de la Oficina del Contador de Puerto Rico.

---DECIMOCTAVO: En este acto la Parte Vendedora, representada por su Director Ejecutivo, autoriza y descargo en este Notario la responsabilidad de completar y firmar la Planilla Informativa sobre la Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles del Departamento de Hacienda, conforme al Artículo Número 11 de la Ley Notarial de Puerto Rico (4 LPRA, Sec. 2022).

ACEPTACION

---Las partes aceptan esta escritura en todas y cada una de sus partes y Yo, El Notario, en cumplimiento con lo dispuesto por ley, les hice las advertencias legales pertinentes.

LECTURA, FE NOTARIAL Y OTORGAMIENTO

Tal es la escritura que los comparecientes otorgan ante mí y en la que se ratifican, luego de hacerle Yo, El Notario, las advertencias legales pertinentes, entre otra, sobre la razón legal y conveniencia de hacer la



F.M.M.E.

M

Descripción del remanente de la finca de la cual se segregó el predio que se vende; la conveniencia de que "LA COMPRADORA" haga un estudio de título en el Registro de la Propiedad sobre la propiedad a adquirirse, que la realidad registral puede variar si previo a la inscripción de esta escritura se inscribe otro documento en el registro que afecte o grave la propiedad y la importancia y conveniencia de que se proceda de inmediato a presentar este documento en el Registro de la Propiedad correspondiente para que surta efecto contra terceros, que "LA COMPRADORA" debe hacer la correspondiente investigación en la Corporación de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) del municipio donde radica la propiedad para cerciorarse que la misma no tenga deudas por concepto de contribuciones sobre la propiedad, así como que el Notario tiene que informar esta transacción al Departamento de Hacienda. Se le advierte, además, a "LA COMPRADORA" sobre el riesgo existente en la compra de terrenos, de que pueda haber en los mismos, bajo los mismos, sobre los mismos, contaminación ambiental que requiera acción remedial de "LA COMPRADORA". La importancia de lo antes expresado para "LA COMPRADORA" es que pudiera estar adquiriendo una propiedad cuyo valor en el mercado por tal contaminación sea menor que el precio que ahora paga por ésta; que el costo de limpieza ambiental del terreno sea superior al valor de la propiedad. Por lo antes expuesto, es importante que "LA COMPRADORA" antes de otorgar esta escritura sea diligente y haga las investigaciones o estudios ambientales que sean necesarios para conocer si existe condición de contaminación en el terreno. Las partes comparecientes manifiestan entender estas advertencias y de conformidad proceden al otorgamiento de esta escritura. Los otorgantes leen la escritura ANTE MÍ y manifiestan comprender lo

F.M.M.E.



descripción del remanente de la finca de la cual se segregó el predio que se vende; la conveniencia de que "LA COMPRADORA" haga un estudio de título en el Registro de la Propiedad sobre la propiedad a adquirirse, que la realidad registral puede variar si previo a la inscripción de esta escritura se inscribe otro documento en el registro que afecte o grave la propiedad y la importancia y conveniencia de que se proceda de inmediato a presentar este documento en el Registro de la Propiedad correspondiente para que surta efecto contra tercero, que "LA COMPRADORA" debe hacer la correspondiente investigación en la Corporación de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) del municipio donde radica la propiedad para cerciorarse que la misma no tenga deudas por concepto de contribuciones sobre la propiedad, así como que el Notario tiene que informar esta transacción al Departamento de Hacienda. Se le advierte, además, a "LA COMPRADORA" sobre el riesgo existente en la compra de terrenos, de que pueda haber en los mismos, bajo los mismos, sobre los mismos, contaminación ambiental que requiera acción remedial de "LA COMPRADORA". La importancia de lo antes expresado para "LA COMPRADORA" es que pudiera estar adquiriendo una propiedad cuyo valor en el mercado por tal contaminación sea menor que el precio que ahora paga por ésta; que el costo de limpieza ambiental del terreno sea superior al valor de la propiedad. Por lo antes expuesto, es importante que "LA COMPRADORA" antes de otorgar esta escritura sea diligente y haga las investigaciones o estudios ambientales que sean necesarios para conocer si existe condición de contaminación en el terreno. Las partes comparecientes manifiestan entender estas advertencias y de conformidad proceden al otorgamiento de esta escritura. Los otorgantes leen la escritura ANTE MI y manifiestan comprender lo

F.M.M.E.

[Handwritten signature]



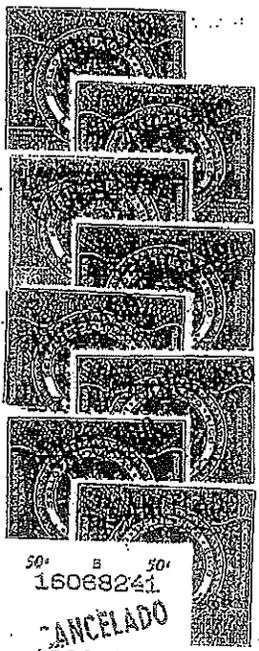
explicado y lo leído, y enterados y conformes firman ante mí y estampan sus iniciales en cada uno de los folios de este documento. De lo cual, así como de todo lo demás referido en este instrumento público, y así como de haberse cancelado los correspondientes Derechos Arancelarios y los Impuestos Notariales, Yo, El Notario que firmo, signo, sello y fabrico: DOY FE.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

F.M.M.E.

[Handwritten mark]



50¢ B 50¢
16068241
CANCELADO
16068241 10
50¢ B 50¢

** TOTAL PAGES 18 **

OFICINA DEL GOBERNADOR
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

17 de septiembre de 1998

Tercera Extensión a la
Consulta Número 96-11-0293-JPU

RESOLUCION

La firma Suiza Realty, S.E., por conducto del ingeniero Edmundo Colón Arizmendi, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de la Junta de Planificación la Consulta Número 96-11-0293-JPU para la ubicación de un proyecto residencial en una finca con cabida de 265 cuerdas. La misma está localizada en la Carretera PR-693 en el Barrio Higuillar de Dorado.

En consideración de la información obrante en el expediente sometida por la parte proponente, a la información obtenida por la Junta de sus documentos de referencia, tales como pero sin limitarse a estos, mapas topográficos, mapas de zonificación, mapas de zonas susceptibles a inundaciones, mapas de catastro, estudio de suelos del Servicio de Conservación de Suelos Federal, fotografías aéreas, archivo gráfico y nuestro Sistema de Información Geográfica, esta Junta de Planificación llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Se propone la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar para el desarrollo de 750 unidades de vivienda en solares con cabida mínima de 600 metros cuadrados en 265 cuerdas de una finca de mayor cabida.
2. La finca objeto de la consulta está delimitada de la siguiente forma: por el Norte, con terrenos de varios dueños; por el Sur, con terrenos de la Autoridad de Tierras; por el Este, con el Río La Plata y por el Oeste, con terrenos del señor Ricardo La Costa.
3. Para cumplir con la Ley Número 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada, se circuló una Declaración de Impacto Ambiental a diferentes agencias. Las mismas emitieron sus comentarios en fechas posteriores. A continuación incluimos los comentarios a dicho documento o los comentarios originales de las agencias que no comentaron el documento (por reafirmarse en los mismos):
 - a. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, cursó varias comunicaciones a la Junta de Planificación en la cual incluía una serie de interrogantes, particularmente con relación a sus pozos profundos en el área del proyecto. La parte proponente de la consulta contestó las mismas. Finalmente, en comunicación fechada 26 de junio de 1997, esta agencia indicó que dichas interrogantes fueron



contestadas de forma satisfactoria. Recomiendan que se tomen las medidas necesarias para evitar hasta donde sea posible cualquier interferencia con la prestación de servicios de agua y alcantarillado.

- b. La Autoridad de Energía Eléctrica, en comunicación del 16 de junio de 1997, incluyó sus requerimientos para poder ofrecer el servicio de energía eléctrica.
- c. La Autoridad de Carreteras y Transportación en carta fechada 18 de abril de 1997, solicitó la preparación de un estudio de ruidos. La parte proponente solicitó a dicha agencia que le eximiera de la preparación del estudio, basándose en la localización de las residencias propuestas en relación a las carreteras que circundan el proyecto. La Autoridad en comunicación del 11 de septiembre de 1997, indicó que no es necesaria la preparación de un estudio de ruidos.

Esta agencia en comunicación fechada 22 de octubre de 1997, solicitó la preparación de un estudio de tránsito que evalúe el efecto del desarrollo en el sistema vial del área para determinar las mejoras necesarias.

- d. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en comunicación fechada 30 de abril de 1997, incluyó una serie de interrogantes las cuales fueron aclaradas por la parte proponente en carta del 27 de mayo de 1997. El Departamento mediante comunicación del 21 de octubre de 1997, emitió sus recomendaciones las cuales fueron incluidas en de la Declaración de Impacto Ambiental Final
- e. El Departamento de Agricultura en carta fechada 30 de mayo de 1997 indicó tener objeción al proyecto propuesto. Posteriormente, en carta del 23 de julio de 1996, reconsideran su posición, no objetan la consulta e indican que parte de los terrenos seguirán siendo utilizados para pastoreo supervisado.
- f. El Instituto de Cultura Puertorriqueña en carta del 30 de abril de 1996, indicó que se requiere del proyecto una evaluación arqueológica Fase 1A con una visita al campo sin llevar a cabo pruebas de sondeos haciendo una inspección de superficie y produciendo una descripción cuidadosa del predio a desarrollar.

Una vez finalizada la investigación arqueológica Fase 1A, se procederá con la siguiente Fase 1B. En ambos casos los estudios presentados se deberán regir por las especificaciones del Manual para la Radicación y Evaluación Arqueológica de Proyectos de Construcción y Desarrollo aprobado por el Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico.



- g. El Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos en comunicación del 11 de junio de 1997 indicó que el proyecto cuenta con una Determinación de Jurisdicción otorgada el 2 de octubre de 1996. En la Determinación de Jurisdicción se definieron las áreas de humedales. Además, indicó que para llevar a cabo excavaciones o depósito de relleno en las área definidas dentro de la jurisdicción de dicha agencia, sería necesaria la tramitación del correspondiente permiso, antes de llevar a cabo dichas actividades.
- h. El Servicio de Pesca y Vida Silvestre en carta del 7 de mayo de 1997, levantó una serie de interrogantes, las cuales fueron contestadas en la DIA final circulada.

4. La Junta de Calidad Ambiental en documento titulado "Resolución y Notificación" con fecha de 14 de agosto de 1998 indicó que se podría considerar la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar como la Final, según establecido en la Sección 5.5.7.1 del Reglamento de Declaraciones de Impacto Ambiental de dicha agencia. Indican además, que la parte proponente será responsable de obtener todos los permisos necesarios de las agencias estatales y federales, y cumplir con lo estipulado en dichos permisos en la DIA.

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

CONCLUSIONES DE DERECHO

- 1. Los terrenos objeto de consulta están comprendidos dentro de un Distrito R-0, según el Mapa de Zonificación de Dorado vigente.
- 2. La Sección 97 del Reglamento de Planificación Número 4 establece que la Junta de Planificación podrá considerar desarrollos extensos, independientemente del distrito en que ubiquen.

La propuesta constituye un desarrollo residencial extenso, según definido en la Sección 2 de dicho Reglamento.
- 3. De acuerdo a los establecido en el Reglamento para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación con vigencia de 21 de marzo de 1995, compete a la Junta tramitar el desarrollo como consulta de ubicación.
- 4. La Ley Orgánica de la Junta de Planificación Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en el Artículo 11, Inciso 14, autoriza expresamente a la Junta a " hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con sujeción a las normas y requisitos consignados en esta ley o cualquier otra ley aplicable para tales casos".



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

ACUERDO

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental. También se ha dado consideración a las proyecciones poblacionales y a la disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.

Dicha consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, condicionado a los siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos:

1. Se autoriza la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar para el desarrollo de 750 unidades de vivienda en solares con cabida mínima de 600 metros cuadrados en una finca de 265 cuerdas.

Los demás parámetros de diseño serán conformes a un Distrito R-2.
1. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.
2. Coordinar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para la conexión del proyecto a sus sistemas y para las mejoras y/o aportaciones que dicha agencia estime necesarias.
3. Cumplir con los requerimientos de las agencias estatales y federales, incluyendo la Junta de Calidad Ambiental.
4. Cumplir con las medidas de mitigación incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental circulada.
5. Para las partes inundables, cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 13.
6. Previo a dar comienzo al movimiento de tierra o a la etapa de construcción, se deberá cumplir con el Reglamento para el Control de la Erosión y Sedimentación.
7. El movimiento de tierra a llevarse a cabo, deberá mantener los rasgos topográficos los 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.
8. Depositar los desechos de materiales de construcción en vertederos autorizados por la Junta de Calidad Ambiental.
9. Se reforestarán las áreas verdes que sean despojadas de su cubierta vegetal, en coordinación con el Programa de

Continuación: Consulta Número 96-11-0293-JPU

Reforestación Urbana y Rural del Negociado de Bosques del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

10. Solicitar los permisos correspondientes 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).
11. Mantener los camiones de carga que se utilicen para transportar material de construcción y/o relleno, cubiertos mientras estén en movimiento para evitar generación de materia particulada.
12. Observar el periodo de operación que establece el Reglamento para la Prevención y el Control de la Contaminación por Ruido para actividades de construcción de esta Naturaleza.
13. Los vehículos y maquinarias a utilizarse en el proyecto, deberán recorrer las rutas de acceso lo más distante posible de los planteles donde se encuentran realizando labores docente y áreas clasificadas como zonas de tranquilidad ("Quiet Zones").

Los señalamientos anteriores se han hecho a base de la información disponible en estos momentos. No obstante, la Administración de Reglamentos y Permisos podrá hacer requerimientos adicionales que sean necesarios en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran surgir durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas.

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **APRUEBA** la Consulta Número 96-11-0293-JPU para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en el Barrio Higullar de Dorado.

DISPONIENDOSE: que: (1) que la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del periodo de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará **AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA**.

DISPONIENDOSE además, que cualquier parte afectada por esta decisión podrá formular una solicitud de reconsideración en la Secretaría de esta Junta dentro de los primeros veinte (20) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la solicitud. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial empezará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la solicitud de reconsideración cuya resolución

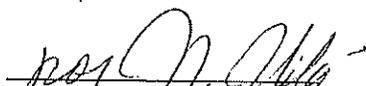
Continuación: Consulta Número 96-11-0293-JPU

deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha solicitud. Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la solicitud de reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada una solicitud acogida para resolución, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un periodo que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de solicitud de reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones. Lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.


José R. Caballero Mercado
Presidente

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada y emitida en la consulta de epígrafe por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del día **17 de septiembre de 1998**, y para uso general y para su conocimiento y acción pertinente archivo en autos y le notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy **07 OCT 1998**


Max L. Vidal Vázquez
Secretario interino



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina de la Gobernadora
JUNTA DE PLANIFICACION

6 de julio de 2004

Octava Extensión a la
Consulta Número 1996-11-0293-JPU

RESOLUCION

Hacienda San Martín y Suíza Realty S.E., por conducto del ingeniero Edmundo Colón, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de esta Junta de Planificación la Consulta Número 1996-11-0293-JPU, para la ubicación de un proyecto residencial multifamiliar y unifamiliar en una finca con cabida de 842.44 cuerdas. La misma radica en la Carretera Estatal Número 693, en el Barrio Higuillar del Municipio de Dorado. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-0, según el Mapa de Zonificación de Dorado, vigente.

De acuerdo a la información suministrada, la parte proponente contempla la utilización de dichos terrenos para la ubicación de un proyecto residencial multifamiliar y unifamiliar que consiste de 700 unidades de vivienda tipo apartamento y 900 unidades de vivienda en solares con cabida de 600 metros cuadrados.

La Junta de Planificación en su reunión 17 de septiembre de 1998, aprobó la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar que consistió en 750 unidades de vivienda en solares de 600 metros cuadrados.

Luego la parte proponente, el ingeniero Edmundo Colón, mediante comunicación del 18 de octubre de 2000, sometió una enmienda a la consulta para añadir 850 unidades de vivienda a las aprobadas.

La Junta de Planificación en su reunión del 10 de noviembre de 2000, dejó en suspenso la enmienda a la consulta, para que la parte proponente sometiera una Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) que discutiera el efecto acumulativo de este desarrollo propuesto con la enmienda presentada.

Ahora, la parte proponente, el ingeniero Edmundo Colón, mediante comunicación del 5 de abril de 2004, somete el cumplimiento con la Ley Número 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada, conocida como Ley Sobre Política Pública Ambiental.

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

1. Se autoriza la enmienda de añadir 850 unidades de viviendas a las ya aprobadas.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 1996-11-0293-JPU

2. Deberá cumplir con las disposiciones de los siguientes reglamentos: Reglamento de Planificación Número 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización); Reglamento de Planificación Número 13 (Reglamento para Zonas Susceptibles a Inundaciones); Reglamento de Planificación Número 21 (Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano) y Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico).
3. Deberá cumplir con las recomendaciones de las agencias, incluyendo específicamente con la Junta de Calidad Ambiental.
4. Deberá cumplir con la Ley de Desperdicios Sólidos y sus disposiciones.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión, **AUTORIZA UNA ENMIENDA** a la Consulta Número 1996-11-0293-JPU para añadir 850 unidades de vivienda a la ubicación de un proyecto residencial multifamiliar en el Barrio Higuillar del Municipio de Dorado.

DISPONIENDOSE que: (1) todas las otras partes del informe anterior, no alteradas por la presente Extensión, quedan en todo su vigor y efecto; (2) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del período de vigencia de este informe; (3) esta aprobación tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de notificación de este informe; (4) de no someterse la etapa subsiguiente en la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales; (5) se dispone que, cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

DISPONIENDOSE, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos.

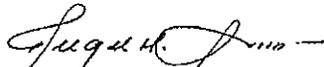
Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido acogida bajo estudio, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.



Continuación: Consulta Número 1996-11-0293-JPU

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

NOTIFIQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Hacienda San Martín/ Suiza Realty S.E., Centro de Seguros, Suite 309, 701 Ponce de León, San Juan, PR 00907; Ing. Edmundo Colón, PO Box 194769, San Juan, PR 00919-4769. Notifíquese además, copia de cortesía a las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


ANGEL D. RODRIGUEZ
Presidente

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a las partes mencionadas en el Notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **20 SEP 2004**


Carmen Torres Meléndez
Secretaria



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

28 de febrero de 2008

Novena Extensión a la
Consulta Número 1996-11-0293-JPU

RESOLUCION

Esta Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 17 de septiembre de 1998, aprobó la Consulta Número 1996-11-0293-JPU sobre la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar que consistió en 750 unidades de vivienda en solares de 600 metros cuadrados en una finca con cabida de 842.44 cuerdas que radica en la Carretera PR-693 en el Barrio Higuillar del Municipio de Dorado. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-0, según el Mapa de Zonificación de Dorado vigente. Los mismos son propiedad de Hacienda San Martín y/o Suiza Realty, S. E.

Posteriormente, el Ing. Edmundo Colón, mediante comunicación del 18 de octubre de 2000, sometió una enmienda a la consulta para añadir 850 unidades de vivienda a las aprobadas. La Junta de Planificación en su reunión del 6 de julio de 2004, autorizó dicha enmienda.

Ahora, la parte proponente, el Ing. Edmundo Colón, mediante comunicación fechada el 28 de enero de 2008 solicita aclarar particulares a los fines de que se mencione el desarrollo de la parcela de 22.0 cuerdas para la construcción de un centro de salud.

La solicitud fue considerada por esta Junta de Planificación, quien después del debido análisis de los argumentos de la parte proponente, consideró razonable la petición formulada.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión, ACLARÁ PARTICULARES a los efectos de que se incluya el desarrollo de una parcela de 22.0 cuerdas para la construcción de un centro de salud en la Consulta Número 1996-11-0293-JPU para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en el Barrio Higuillar del Municipio de Dorado.

DISPONIÉNDOSE que: (1) todas las otras partes de los informes anteriores, no alteradas por la presente Extensión, quedan en todo su vigor y efecto.

Se apercibe, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una Moción o Solicitud de Reconsideración en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días, contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para instar el recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

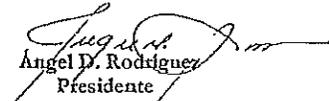


Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Hacienda San Martín/Suiza Realty S. E., Centro de Seguros, Suite 309, 701 Ponce de León, San Juan PR 00907; Ing. Edmundo Colón, PO Box 194769, San Juan PR 00919-4769. Notifíquese además, copia de cotesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


Angel D. Rodríguez
Presidente

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 28 MAR 2008


Myrta Martínez Hernández
Secretaria Interina



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
 OFICINA DE LA GOBERNADORA
 JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL

IN RE: * R-03-22-6
 *
 JUNTA DE PLANIFICACION * SOBRE: ENMIENDA DIA FINAL
 * JCA 97-002(JP)
 * PROYECTO SABANERA DORADO
 * ANTES HACIENDA SAN MARTIN
 * BO. HIGUILLAR, DORADO, P.R.
 *
 Peticionaria *

RESOLUCION Y NOTIFICACION

En reunión celebrada el 21 de agosto de 2003, se sometió ante la consideración de la Junta de Gobierno de la Junta de Calidad Ambiental, una enmienda a una DIA Final para el Proyecto de Sabanera Dorado.

I. ACCION PROPUESTA

El proyecto consiste en la inclusión de un desarrollo de 150 unidades de vivienda unifamiliar dentro la misma área definida para el desarrollo de viviendas unifamiliares, así como la inclusión de 200 unidades de vivienda multifamiliares adicionales. Totalizando 900 unidades unifamiliares con cabida mínima de 600 metros cuadrados en un área aproximada de 244 cuerdas y 700 unidades multifamiliares divididas en núcleos de 200, 200 y 300 unidades, en tres parcelas de 20.0, 21.6 y 36.8 cuerdas respectivamente. El plano conceptual original contemplaba el desarrollo de un predio para escuela localizada en el extremo sureste de la finca y facilidades recreativas en el extremo noroeste. La enmienda propuesta contempla ubicar ambas facilidades en la porción sureste. También se desarrollará un centro comunal en una parcela de terreno de aproximadamente 22 cuerdas en el extremo oeste de la finca, separado del desarrollo por la futura Avenida Higuillar. Se estima que el proyecto generará un volumen de 480,000 galones por día de aguas usadas para las 1,600 unidades a desarrollarse. Se indica que la descarga de aguas usadas será a través de un sistema de bombas que ha sido construido por el desarrollador, que descargará a la Planta de Tratamiento de Dorado. Esta planta cuenta con la capacidad residual de 0.807MGD. Además la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura está en proceso de la evaluación ambiental para la construcción de una Planta Terciaria de Tratamiento de aguas usadas con descarga al Río La Plata. Se señala que el predio que colinda con el Río La Plata, separado del área de desarrollo por la Carretera Estatal PR-693, quedará como remanente. Se indica que finalizado el proyecto las áreas de humedales y su correspondiente franja de protección, así como otras áreas verdes que se

crearán serán segregadas e inscritas como áreas de conservación. También se dedicara como áreas de conservación las áreas naturales del cerro calizo. Además, se indica que se utilizarán puentes en lugar de atarjeas en los cruces vehiculares sobre los humedales. Se indica que se realizarán obras de mitigación por las áreas de humedales que se impactarán y que minimizarán los impactos a humedales.

II. TRASFONDO PROCESAL

El 29 de abril de 1997, la Junta de Planificación publicó un Aviso de disponibilidad de DIA-P. Las Agencias comentadoras y los programas de la JCA emitieron comentarios, no así el público. El 2 de julio de 1997, la Junta de Calidad Ambiental notificó a la Agencia Proponente sobre interrogantes surgidas. El 15 de enero de 1998 la Junta de Planificación solicitó reconsideración a la decisión. El 6 de marzo de 1998, la Junta de Calidad Ambiental declaró ha lugar la Reconsideración y dió por terminado el proceso de la DIA-P. Se expresó en tal Resolución que la Agencia Proponente podía considerar el documento ambiental como DIA-F según dispone en la sección 5.5.7.1 del RDIA. El 26 de junio de 2003, la Junta de Calidad Ambiental envió una carta al Ing. Edmundo Colón indicando que deberá consultar con el Área de Asesoramiento Científico para evaluar la magnitud de unas modificaciones propuestas a fin de determinar si las mismas requerían una enmienda al Documento Ambiental. La Junta de Calidad Ambiental le indica que hasta tanto no se recibiera una comunicación oficial del Área de Asesoramiento Científico indicando que el proyecto cumplió con el Artículo 4C de la Ley número 9, no se podría tramitar el CCA solicitado. El 31 de julio de 2003, la Sra. Iris Cuadrado envió comunicación a Junta de Gobierno emitiendo los comentarios que se hacen saber en el RESUELVE de la presente Resolución.

III. RESOLUCION

Luego de un análisis de la Enmienda de Declaración de Impacto Ambiental Final y al amparo de los poderes y facultades que le confiere a esta Junta de Calidad Ambiental, la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, conocida como Ley Sobre Política Pública Ambiental, 12 LPRA § 1121 et seq., según enmendada, por la presente esta Junta Resuelve:

Se aceptan las recomendaciones del Área de Asesoramiento Científico dando cumplimiento al Artículo 4C. Se Ordena se publique Aviso conforme a la Regla 254P del Reglamento de la Junta

de Calidad Ambiental para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales. Al momento de emitir la DIA-Final, la Agencia Proponente deberá notificar al público mediante Aviso en un periódico de circulación general por espacio de un día, la disponibilidad de ésta en la propia Agencia Proponente, la Alcaldía del Municipio correspondiente y en las Oficinas de la Junta de Calidad Ambiental, conforme a lo dispuesto por la Regla 260 de dicho reglamento. El Aviso deberá indicar, además, que la JCA emitió una Resolución determinando cumplimiento de la DIA-Final con el Artículo 4C de la Ley Sobre Política Pública Ambiental y que los términos para incoar mociones de reconsideración y/o recursos de revisión judicial de la Resolución Final de la JCA y de la determinación de la Agencia Proponente comenzarán a decursar el día de la publicación del aviso.

Para la etapa posterior de construcción y operación del proyecto se Ordena lo siguiente:

1. Previo a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra, deben obtener de esta Junta los siguientes permisos:
 - a. Permiso de Fuente de Emisión (PFE) para el polvo fugitivo durante la fase de construcción.
 - b. Para realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formularios DS3)
 - c. Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.
2. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico).
3. De tener alguna descarga de escorrentía a cualquier cuerpo de agua durante la construcción deberá consultar con la Agencia Federal de Protección Ambiental para determinar si dicha descarga requiere un Permiso "NPDES" de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número. 40, Sección 122.26(b)(14)(x).
4. Durante la fase de construcción, deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas o inorgánicas tales como: aceites, combustibles u otras sustancias químicas, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.

5. Deberán consultar con el Cuerpo de Ingenieros del Departamento del Ejercito de los Estados Unidos, para determinar si es necesario obtener un permiso conforme a la Ley de Ríos y Puertos del 1899 y la Sección 404 de la Ley de Agua Limpia (Clean Water Act).
6. Cumplir con el Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento Núm. 13) de la Junta de Planificación.
7. Deberán mantener los camiones de carga que se utilicen para transportar material, desechos de relleno y/o de construcción cubiertos con toldos, mientras estén en movimiento para evitar generación de emisiones de particulado.
8. Respecto a la instalación de la planta eléctrica para emergencias, deben radicar y obtener los correspondientes permisos otorgados por el Área de Calidad de Aire, conforme con las Reglas 203 y 204 del Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica, vigente.
9. De acuerdo al Programa para la Protección de Áreas Inmediatas de pozos de agua potable las actividades que se realicen a una distancia menor de 1,500 pies de un pozo de extracción de agua potable, podrían presentar riesgo de contaminación de agua subterránea. Por lo tanto, deberán implantar medidas adicionales para asegurar la mayor protección de las aguas subterráneas.
10. Con relación al tanque para almacenar combustible para la planta eléctrica, deberán consultar al Área de Calidad de Agua de esta Junta, para verificar si es necesario someter un Plan de Emergencia, a tenor con la Sección 6.5 del Reglamento de Estándares de Calidad de Agua para prevenir controlar derrames.
11. El proyecto de epígrafe estará localizado en parte, en humedales registrados en el Inventario Nacional de Humedales. Si el proyecto genera descargas de escorrentía a dichos humedales durante la fase de construcción y operación se deberá consultar con la Agencia Federal de Protección Ambiental (EPA, por sus siglas en inglés). Se deberá obtener dicho permiso y someter a esta Junta evidencia de dicha acción.
12. Si durante la construcción del proyecto se detecta la existencia de algún sumidero y debido al movimiento de terreno se altera la escorrentía natural de las aguas

provocando que éstas discurren hacia el mismo, entonces, deberán solicitar los correspondientes permisos a tenor con el Reglamento para el Control de la Inyección Subterránea y el Reglamento para la Certificación de Planos y Documentos ante la Junta de Calidad Ambiental.

13. Si el mantenimiento de las áreas verdes está sujeto al uso de fertilizantes y plaguicidas, se recomienda desarrollar un Plan de Mejores Prácticas de Manejo para el uso de éstos, y así evitar o minimizar el posible impacto a los recursos de agua superficiales y subterráneos del lugar.
14. Basado en la localización que afecta, en parte humedales registrados en el Inventario Nacional de Humedales. Se deberá obtener el endoso del Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos (COE, por sus siglas en inglés) para cualquier actividad de excavación, relleno o movimiento de corteza terrestre en dichos humedales. También deberán obtener un Permiso de Extracción de la Corteza Terrestre del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA).
15. Previo a iniciar la construcción del proyecto e iniciar cualquier movimiento de tierra deberán obtener el correspondiente endoso al proyecto del Departamento de Recursos Naturales, el Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre y el Instituto de Cultura Puertorriqueña.
16. Previo a iniciar la construcción del proyecto o iniciar cualquier movimiento de tierra deberá realizar la coordinación correspondiente con la Autoridad de Carreteras y Transportación así como la Autoridad de Acueducto y Alcantarillado y cumplir con las recomendaciones establecidas por éstas.
17. Durante la fase de construcción y operación del proyecto, se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.

APERCIBIMIENTO

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

La agencia, dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción, deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción de reconsideración. Si la agencia acoge la moción de reconsideración, pero 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 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 estos noventa (90) días, prorogue el término para resolver por un periodo que no excederá de treinta (30) días adicionales.

NOTIFIQUESE A: Junta de Planificación, Sra. Diana Pérez, Funcionaria Responsable, Centro Gubernamental Minillas, P.O. Box 41119, San Juan, PR 00940-1119; y personalmente a los siguientes funcionarios de la Junta de Calidad Ambiental: Sra. Flor del Valle López, Vicepresidenta; Ing. Angel O. Berríos, Miembro Asociado; Biol. Julio Iván Rodríguez, Miembro Alterno; Sra. Iris Cuadrado, Directora de Asesoramiento Científico.

Dada en San Juan, Puerto Rico a 21 de agosto de 2003.


ESTEBAN MUJICA COTTO
Presidente

CERTIFICO: que he notificado copia de la presente Resolución por correo certificado con acuse de recibo a las partes mencionadas en el Notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

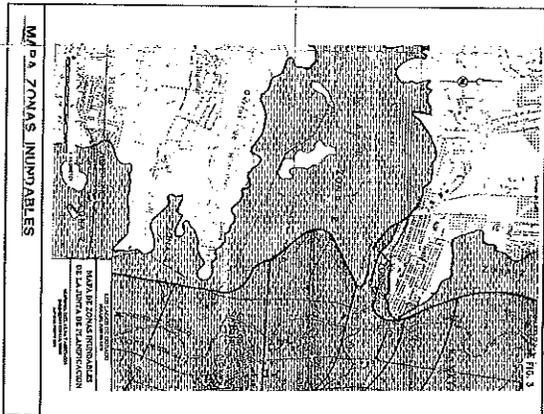
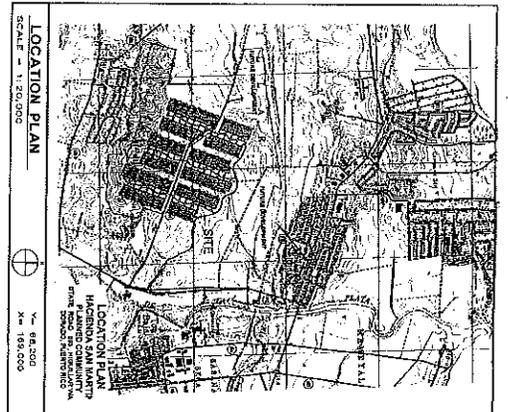
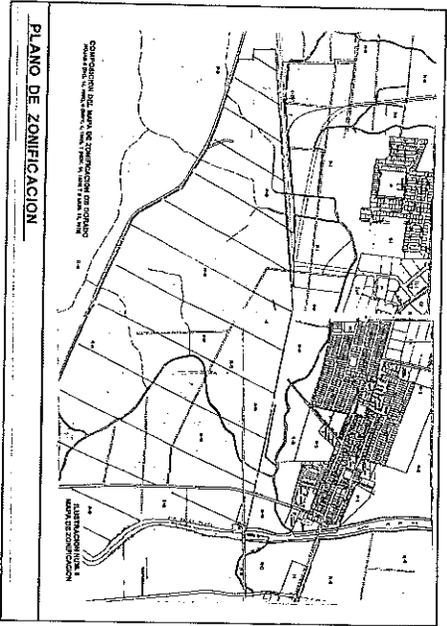
En San Juan, Puerto Rico, de agosto de 2003.

SECRETARIA
JUNTA DE GOBIERNO

SABANERA DEL MAR PLANNED COMMUNITY

Site Works PRELIMINARY DRAWINGS

STATE ROAD P.R.-693, HIGUILLAR WARD
DORADO, PUERTO RICO.



ALTERNATIVAS DE ZONIFICACION
COMUNIDAD DEL MAR DE ZONIFICACION DEL ESTADO
MUNICIPIO DE DORADO, P.R. - 1983

ALTERNATIVAS DE ZONIFICACION
COMUNIDAD DEL MAR DE ZONIFICACION DEL ESTADO
MUNICIPIO DE DORADO, P.R. - 1983

ESTE DOCUMENTO CONTIENE VISTAS

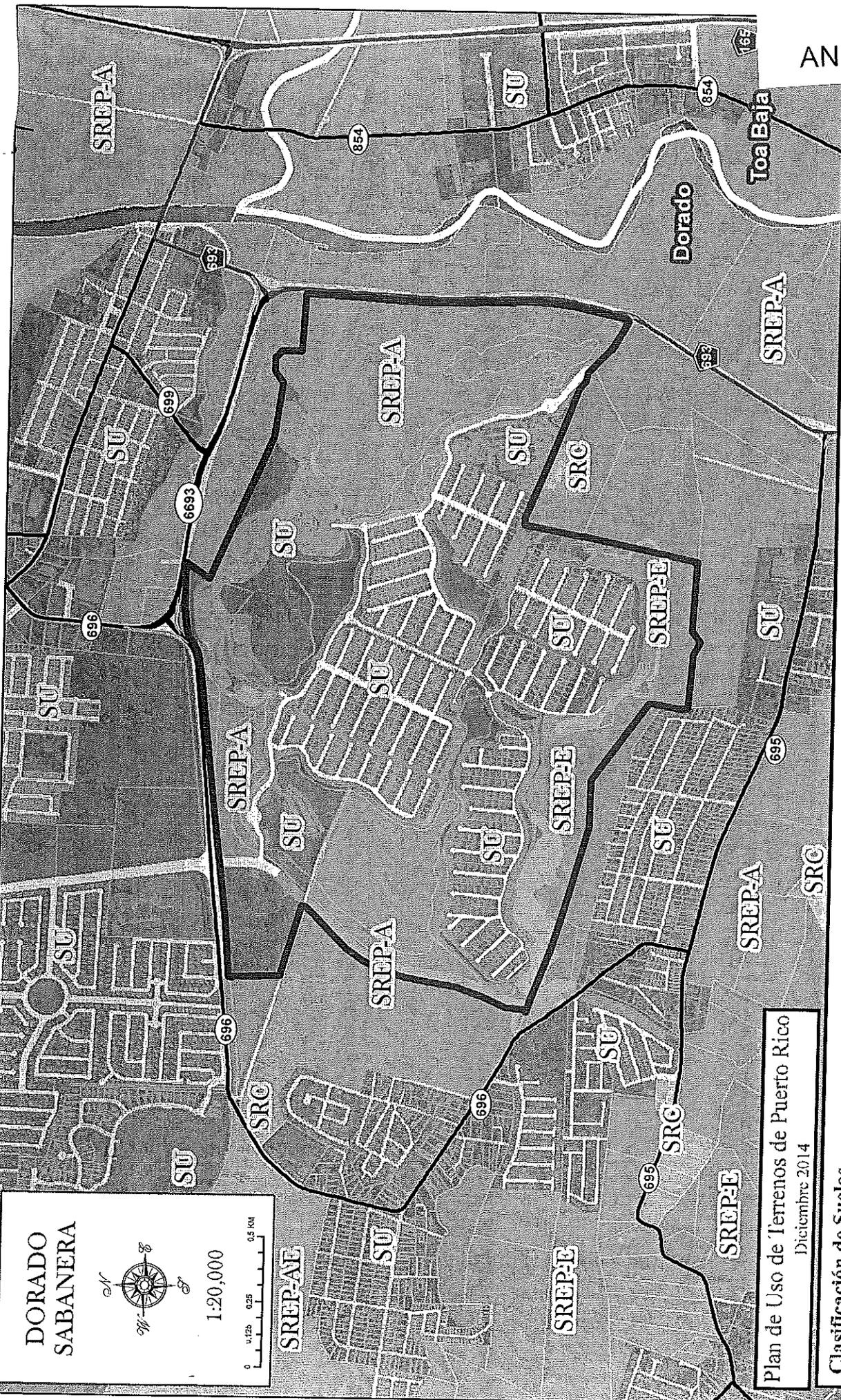


colon, diaz, quiñones & associates

consulting engineers, planners and designers

rayaguez 50, urb. perez morris, hato rey, pr. tel. (787) 764-0610

21/8



DORADO SABANERA

1:20,000

Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Diciembre 2014

Clasificación de Suelos

- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje

- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje

- Suelo Rústico Común
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado



28 de enero de 2015

Plan. Luis García Pelatti
 Presidente
 Junta de Planificación de Puerto Rico
 Apartado 41119
 San Juan, Puerto Rico 00940-1119

Asunto: Solicitud de cambio a la clasificación propuesta en el Borrador del Plan de Usos de terrenos en propiedad del Proyecto Residencial Sabanera de Dorado localizado en la PR# 693 del Barrio Higuillar del Municipio de Dorado y delimitación del área del Bosque de Pterocarpus.

OFICINA DEL PRESIDENTE
 2015 FEB 10 10:52 AM


Estimado señor Presidente:

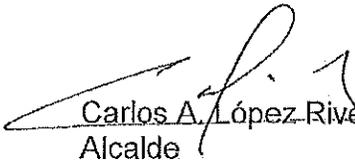
Reciba un cordial saludo de nuestra parte. Remitimos este comunicado para solicitarle que modifique la propuesta de calificación en el borrador del Plan de Usos de Terrenos en el área correspondiente a las 842.44 cuerdas donde ubica el entre otros propuestas de desarrollo el Proyecto Residencial Sabanera de Dorado del Municipio de Dorado (Ver plano localización Adjunto). Sabanera de Dorado, inicio su desarrollo en el año 1999. Actualmente, hay un total de 540 unidades construidas de las cuales se han entregado más de 500. Se ha construido Tasis Dorado y continúa su desarrollo para completar la construcción de un total de 1,500 unidades. Además, en el área se propone la construcción de un centro de Salud, el cual cuenta con el certificado de conveniencia y un área para el desarrollo de estudios filmicos. Al día de hoy para Sabanera de Dorado se ha realizado una inversión de 250 millones de dólares.

En el Plan de Usos de Terrenos, la Junta de Planificación, clasificó parcialmente los terrenos como suelo urbano, suelo rústico especialmente protegido agrícola y ecológico. Esta propuesta de clasificación no reconoce la naturaleza residencial del proyecto y la Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU con sus respectivas enmiendas. Es por ello que solicitamos a la Junta de Planificación que modifique la clasificación de la totalidad de los terrenos a suelo urbano. En el Municipio Autónomo de Dorado, estamos sumamente interesados en que se continúen desarrollando proyectos de la calidad de Sabanera de Dorado.

De otra parte, solicitamos modificar la cabida de la reserva natural del Bosque de Pterocarpus para que se delimite el área a su realidad (Ver plano delimitación correcta). Estos terrenos fueron cedidos al Fideicomiso de Conservación, mediante una escritura de donación y constitución de servidumbre. En la misma se hace referencia al área a ser cedida y su delimitación y es identificada como la Parcela F-2. Según dicha escritura la cabida cedida corresponde a 30.9821 cuerdas. De nuestra evaluación al borrador del PUT identificamos que el área no corresponde a los documentos legales y oficiales asociados a la donación y constitución de la servidumbre de dicha reserva. Esperamos que la información presentada le sea de utilidad.

Finalmente, para dialogar sobre este y otros asuntos asociados a cambios a nuestro Plan Territorial en el Plan de Usos de Terrenos, solicitamos una reunión durante la semana del 9 al 13 de febrero de 2015.

Cordialmente,



Carlos A. López-Rivera
Alcalde

CALR/IMP