Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Proyecto residencial Turístico
DBR LA Cala LLC
Consulta de Ubicación Núm.
88-11-1602-JPU

23 de febrero 2015

RECIBIDO
RADICACIONES
JUNTA DE PLANIFICACION
2015 FEB 23 PM 2:55

Luis Garcia 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 DBR La Cala LLC, en Dorado.

Estimado Señor Presidente:

Allá para 1995, Resort Homes at Dorado Beach y Parcel F Associates, eran propietarias de las parcelas donde existe la Urbanización Dorado Beach East (Ver **Anejo I**: Escritura de Donación y Constitución de Servidumbre). En síntesis, mediante dicha Escritura se cedió un terreno con área de aproximadamente 31 cuerdas, gratuitamente, al Fideicomiso de Conservación; igualmente se identificó un remanente identificado como **Parcela F-3**, con un área de 6.8 cuerdas, que pertenece a la compareciente, Terrenos DBR La Cala LLC.

Para estos terrenos se cumple con el pago de contribución inmueble al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), bajo el número de catastro 11-037-000-002-30.

A - Trámite de permisos

El desarrollo de Dorado Beach East fue autorizado por la Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante resoluciones emitidas para las consultas Núm. 88-11-1602-JPU y 89-11-0599-JPU. **Anejo 2**. El proyecto aprobado consistió en un total de 794 unidades de vivienda en terrenos con cabida total de 355.1766 cuerdas localizadas al norte y al sur de la carretera estatal PR-693, kilómetro

10.7 del Barrio Higuillar del Municipio de Dorado. Este desarrollo formó parte del complejo turístico del Dorado Beach a Ritz Carlton Reserve.

La Consulta número 88-11-1602-JPU autorizó la formación de 102 unidades de vivienda en una finca con cabida de 78.0889 cuerdas localizadas al norte de la PR 693. Véase trasfondo en Undécima extensión, **Anejo 2**.

Esta Consulta fue autorizada mediante resolución el 25 de mayo de 1991 y posteriormente mediante una prórroga expedida el 19 de enero de 1994. De otra parte en la consulta 89-11-0599-JPU se autorizó, mediante resolución del 29 de enero de 1991, la formación de 452 unidades de vivienda, tanto en módulos como en solares unifamiliares, en una finca con cabida de 197.52 cuerdas localizadas al sur de la PR 693. Posteriormente se autorizó la inclusión de una finca de 80.8040 cuerdas, para añadir 240 unidades de vivienda adicionales para un total de 692 unidades en la parte sur del proyecto. Esta consulta fue nuevamente enmendada mediante resolución del 26 de dic de 2000 para modificar la distribución de solares, reubicar complejo multifamiliar de 274 unidades residenciales, y relocalizar en un área centralizada al complejo hotelero Dorado Beach. La enmienda consistió en agregar a los terrenos de la consulta original un área adicional de 33 cuerdas, sin alterar el número de unidades.

Traemos lo anterior a la atención de esta Junta por dos razones. Primero, para que se tome conocimiento oficial de ambas consultas de ubicación, en su detalle. Segundo, para que se vea de ambos expedientes cómo la parte proponente ha mantenido opciones de desarrollo abiertas.

Como parte de los requerimientos de la consulta y sus enmiendas se cumplió además con el Artículo 4B (3) de la Ley 416-2004, Ley Sobre Política Publica

Ambiental. La Junta de Calidad Ambiental, emitió carta de cumplimiento ambiental el 15 de diciembre de 2000 a la DN-01-0404(JP). **Anejo 3**.

Además, la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), ahora Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), aprobó el 18 de abril de 2001, el desarrollo preliminar núm. 00DL2-00001-03003 para el desarrollo por fases de las 794 unidades propuestas tanto al sur como al norte de la PR 693. Vér copia de la Aprobación, **Anejo 4**. Como puede perse, al primer folio de dicha Aprobación se hace referencia a las 30.98 cuerdas donadas por Escritura (Anejo 1) al Fideicomiso de Conservación, como **"RESERVA BOSQUE"**.

Para ilustrar el terreno, se somete una foto aérea **(Anejo 5)** en que aparecen las dos parcelas reconocidas en la Escritura. Se ha añadido una serie de líneas entrecortadas para marcar sus linderos gráficamente. También se acompaña copia del plano de inscripción, del cual surgen dichos linderos.

La parcela donada se conoce como la **Parcela F-2**, o Bosque de Pterocarpus. Esta área de Bosque estaba contenida en el proyecto aprobado en la consulta 88-11-1602-JPU que autorizó la formación de 102 unidades, en la Parcela de 78.1797 cuerdas al norte de la PR 693. Puede verse al Este la **Parcela F-3**, que de la Escritura (Anejo 1) surge que será retenida por la parte proponente, donante del terreno del Bosque, para acceso para las operaciones del proyecto.

En resumen, la proponente donó casi 31 cuerdas para el Bosque de Pterocarpus, pero retuvo la **Parcela F-3** como parte del proyecto en desarrollo.

B - Error detectado en el Borrador del PUT respecto a **Parcela F-3**

En el Borrador del PUT identificamos que el área delimitada por el PUT para identificar el Bosque de Pterocarpus no corresponde a los documentos legales y oficiales asociados a la donación y constitución de la servidumbre. Se acompaña

una Figura que ilustra las clasificaciones propuestas, sobre una versión reducida del plan maestro del proyecto. **Anejo 6.** Se ha incluido la **Parcela F-3 como parte del Bosque de Pterocarpus**, mientras la verdad es que la **Parcela F-3** nunca se donó, y pertenece a la compareciente DBR La Cala LLC. Véase plano de inscripción de las parcelas. **Anejo 7**.

La Parcela F-3, debe ser clasificada como suelo urbano y no como suelo rustico especialmente protegido ecológico. Al designarse el área SREP se partió de la premisa de que la **Parcela F-3** era parte del Bosque de Pterocarpus. Al contrario: es parte del proyecto, destinada para usos comerciales y turísticos.

Se incorporan los comentarios consignados por el Hon. Alcalde de Dorado mediante comunicación del 28 de enero de 2015. **Anejo 8.**

C - Reserva y reclamo de derechos

De la documentación que se acompaña, y otra que surge de la tramitación del proyecto, surge palmariamente que la compareciente en todo momento ha cumplido con los requisitos legales y reglamentarios, tanto locales como estatales. 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. Igualmente se puede cotejar que la Escritura (Anejo 1) retuvo la **Parcela F-3** para uso de la proponente, mientras se donaba la **Parcela F-2**.

Las comparecientes han llevado a cabo compromisos bancarios, de empleomanía, de estudios profesionales, provisión de infraestructura y de preparación de terrenos, 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 las comparecientes.

Esta reserva se hace extensiva a solicitar cualquier remedio ante cualquier foro administrativo o judicial, segun 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 defensa de nuestros derechos sin impedimento de naturaleza alguna.

D - Conclusión y Súplica

Así las cosas solicitamos a la Junta de Planificación que modifique la delimitación del Bosque de Pterocarpus conformando el área a su realidad. La compareciente estaría en la mejor disposición de producir los documentos técnicos que establecen que la **Parcela F-3** no es ni debe ser tenida como parte del Bosque.

(fdo.) Ing. Edmundo Colón Arizmendi

ANEJO 1

---En la misma fecha de su otorgamiento, expedí primera copia certificada a--- solicitud de Parcel F---- Associates. DOY FE.------

NOTARIO PUBLICO

---Comienza el tomo Uno de mi protocolo de instrumentos públicos correspondientes al año de mil novecientos noventa y cinco (1995) hoy tres (3) de abril.----------

----------DEED NUMBER ONE----------

----DEED OF REDUCTION IN AREA, SEGREGATION,-----

--------RELEASE OF PROTECTIVE COVENANTS---------

-----DECLARATION OF PROTECTIVE COVENANTS---------

----DONATION AND CONSTITUTION OF EASEMENT-------

----------PARCEL F2----------

---In the City of San Juan, Puerto Rico, on this third day (3rd) day of April, Nineteen Hundred Ninety Five (1995).----------

----------BEFORE ME----------

---------CRISTIAN BERNASCHINA BOBADILLA---------

---Attorney at Law and Notary Public of Puerto Rico, with office at Seven Hundred One, Ponce de León Avenue, Stop Twelve, Santurce, San Juan, Puerto Rico, and resident of Guaynabo, Puerto Rico.----------

----------APPEAR----------

---AS PARTY OF THE FIRST PART: DORADO BEACH HOTEL CORPORATION (hereinafter referred to as "DBHC"), employer identification number SIX SIX DASH ZERO TWO THREE SEVEN FIVE SEVEN TWO (66-0237572), a corporation organized and existing under the laws of the State of Delaware and duly authorized to do business in the Commonwealth of Puerto Rico, represented by its authorized representative, Harry Cook, of legal age, married, and resident of Guaynabo, Puerto Rico, social security number Five Eight Three dash Ninety dash Two Six Six Eight (583-90-2668), whose authority to execute

this Deed he agrees to prove whenever and wherever it may be necessary.----------

---**AS PARTY OF THE SECOND PART: LUIS GUINOT, JUNIOR**, social security number Five Eight One Dash Four Two Dash Three Eight Three Eight (581-42-3838), of legal age, married, attorney-at-law and resident of Washington, District of Columbia; and **JOSE ANGEL BORGES FLORES**, social security number One Four Three dash Nine Five dash Zero Six Zero Four (143-95-0604), of legal age, celibate, priest and resident of San Juan, Puerto Rico; **ANTONIO LUIS FERRE**, social security number Two Six Seven dash Five Eight dash One Zero Four Five (267-58-1045), of legal age, married, executive and resident of Guaynabo, Puerto Rico; all of them acting as **TRUSTEES OF THE PUERTO RICO CONSERVATION TRUST FUND**, a trust created under the laws of the Commonwealth of Puerto Rico pursuant to Deed Number Five (5) executed on January twenty-third (23rd), nineteen hundred seventy (1970) before Notary Felipe Sánchez Vilella (hereinafter referred to as the "Trustees"), employer identification number SIX SIX dash ZERO TWO EIGHT dash EIGHT FIVE EIGHT ONE (66-028-8581), each of whom is represented by the Executive Director of the Trust, **FRANCISCO JAVIER BLANCO**, social security number Five Eight Zero Dash Eight Two Dash Two Four Three Eight (580-82-2438), of legal age, married, architect and resident of San Juan, Puerto Rico, whose authority to execute this Deed in their name and on their behalf he agrees to prove wherever and whenever it may be necessary.----------

---**AS PARTY OF THE THIRD PART: RESORT HOMES AT**

DORADO BEACH, S. E. (hereinafter referred to as **"Resort Homes"**), employer identification number SIX SIX dash ZERO FOUR SEVEN ZERO EIGHT TWO ONE (66-0470821), a special partnership organized and existing under the laws of the Commonwealth of Puerto Rico, represented by its authorized representative, **FEDERICO STUBBE ARSUAGA**, social security number Five Eight Two dash Twenty dash Two Zero Eight Two (582-20-2082), of legal age, married and resident of Guaynabo, Puerto Rico, whose authority to execute this Deed in its name and on its behalf he agrees to prove wherever and whenever it may be necessary.----------

---**AS PARTY OF THE FOURTH PART: PARCEL F ASSOCIATES, S.E.** (hereinafter referred to as the **"Partnership"**), whose employer identification number fifty two dash one six seven five seven two two, a partnership organized and existing under the laws of the Commonwealth of Puerto Rico, represented by its authorized representative, Federico Stubbe Arsuaga, social security number Five Eight Two dash Twenty dash Two Zero Eight Two (582-20-2082) of legal age, married and resident of Guaynabo, Puerto Rico, whose authority to execute this Deed in its name and on its behalf he agrees to prove wherever and whenever it may be necessary.----------

---I, the Notary, certify that I personally know the appearing parties. By their statements I further certify as to their age, civil status, profession and residence. They assure me that they have, and in my judgment they do have, the legal capacity necessary for this act, and for that purpose they freely----------

----------STATE----------

---**FIRST:** The DBHC Property----------

----DBHC is the owner of record of a parcel of land in the Higüillar Ward of the Municipality of Dorado described as follows in the Registry of Dorado, Section Two (II), Bayamón, Puerto Rico (the "Registry") (hereinafter referred to as the "DBHC Property"):----------

---"RUSTIC: Parcel of land located in Higüillar Ward of Dorado, Puerto Rico, comprising an area of 426.9516 cuerdas, equivalent to 1,678.084.3485 square meters, bounded on the North, by the Atlantic Ocean; on the South, by State Road #693; on the East, by Parcel "F" property of Eastern Air Lines, Inc.; on the West, by parcel 1-A-234-D property of Dorado Beach Development, Inc. Along the Southern boundary of this property it is also bounded by certain parcels identified as Parcel A property of Eastern Air Lines, Inc., an urbanization known as Dorado Beach Estates, Parcel C-1, also known as Villa Dorado, and Parcel C-2 property of Dorado Beach Estates, Inc."----------

---The DBHC Property is recorded at page thirty five (35) of volume thirty (30) of Dorado, property number one thousand one hundred fifteen (1,115).----------

---**SECOND:** The Partnership Property. The Partnership is the owner of record of a parcel of land in the Higüillar Ward of the Municipality of Dorado described as follows in the Registry:-----

---"RURAL PARCEL F: Parcel of land located at Higuillar ward of the Municipality of Dorado, Puerto Rico, comprising an area of three hundred seven thousand two hundred seventy seven point three hundred forty six (307,277.346) square meters, equivalent to seventy eight point one thousand seven hundred ninety seven (78.1797) cuerdas, bounded at the North, by land property of the Commonwealth of Administration at Park and Public (recreation) and with the Maritime zone of the Atlantic Ocean, at the South being adval frantage of the parcel of land being described with State Road number 693, at the East, by land property of José I. Cardona and Sardinera Development (Costa de Oro) property of Estate of Miguel Martorell and by the West land property of Dorado Beach Hotel".----------

---Recorded at page two six two (262), volume one one five (115) of Dorado, property number five thousand one hundred thirty eight (5,138). ------

---The Partnership acquired this parcel pursuant to Deed Number Twenty One (21) of Purchase and Sale executed on November Thirty (30), nineteen hundred ninety (1990) before Notary Public Sylvia R. Lazos, pending recordation at entry One Hundred Nineteen (119), page Fifty Nine (59) of volume Three Hundred Fifty Eight (538) of the Book of Daily Entries of the Registry (hereinafter referred to as "Parcel F").---------

---Parcel F is subject to the following liens and encumbrances:----------

---One. By its origin:----------

-----(a) Easement in favor of the United States of América encumbering properties numbers five hundred six (506), five hundred seven (507) and six hundred eighty-four (684).----------

-----(b) Easement in favor of Miguel Martorell and Blanca Galán.----------

-----(c) Easement for the use of wells, pipelines, buildings and auxiliary equipment.----

-----(d) Right to lease a strip of land with an area of one thousand three hundred sixty (1,360) square meters.----------

-----(e) Three (3) right of way easements in its favor.----------

-----(f) Protective covenants in favor of the DBHC Property, and the Resort Homes Property (as hereinafter defined) constituted pursuant to Deed Number four (4) executed on January twenty-nine (29), nineteen hundred eighty-eight (1988), before Notary Harry O. Cook ("Deed 4"), pending

recording at entry one hundred twelve (112) of volume three hundred sixteen (316) of the Book of Daily Entries of the Registry.----------

-----(g) Right of way easement in favor of the DBHC Property constituted pursuant to Deed 4, pending recording at entry one hundred and twelve (112) of volume three hundred and sixteen (316) of the Book of Daily entries of the Registry.----

---**THIRD:** Reduction in area of Parcel F---------

----According to a survey prepared by Colón, Díaz, Quiñones, Certified Engineers and Surveyors, Parcel F has a total area of seventy seven point nine thousand one hundred eighty one (77.9181) "cuerdas", equivalent to three hundred six thousand two hundred forty eight point six thousand seven hundred seventy one (306,248.6771) square meters, resulting in a reduction of point two thousand six hundred sixteen (.2616) "cuerdas" or one thousand twenty eight point six thousand six hundred eighty nine (1,028.6689) square meters from the current Registry description. The Regulation and Permits Administration of Puerto Rico (ARPE) has issued the approval for the segregation of three parcels of land according to the survey submitted in the inscription plan. Therefore, it is required that the Registrar of the Property reduce the area of Parcel F according to the survey prepared by a surveyor and the ARPE approval attached hereto.--

-----**FOURTH:** The Resort Homes Property. Resort Homes is the owner of record of a parcel of land in the Higüillar Ward in the Municipality of Dorado, described as follows in the Registry

(hereinafter referred to as the "Resort Homes Property"):----------

---"RURAL: Parcel of land located in the Higüillar Ward of the Municipality of Dorado, Puerto Rico, comprising an area of twenty-three thousand one hundred seventy-six square meters and seven thousand three hundred sixty ten thousandths of a square meter (23,176.7360 m.), equivalent to four cuerdas and nine thousand four hundred eighteen ten thousandths of a "cuerda" 94.9418 cu.) bounded on the NORTH, by state road number six hundred ninety three (693); on the SOUTH, by property number five thousand one hundred forty-three (5,143) owned by Eastern Air Lines, Inc.; on the EAST, by property number five thousand one hundred fifty-seven (5,157) owned by Dorado Beach Hotel Corporation; and on the WEST, by parcel two hundred eighty-one dash D (281-D) owned by Paragon Investment Corp".----------

---Recorded at page two hundred six (206) of volume twenty-six (26) of Dorado, property number one thousand two (1,002).----------

-----**FIFTH:** Segregation.----------

---ARPE has authorized the segregation of Parcel F into three lots of land, in case number ninety four dash eleven dash A dash two hundred twenty five dash CPD; (94-11-A-225-CPD); ninety five dash zero nine dash zero twenty five (95-09-025) and pursuant to said authority the Partnership hereby segregates Parcel F into three lots described, in Spanish, as follows:----------

---**A.** "Parcela F raya Uno (F-1); Cabida total de ciento cincuenta y siete mil seiscientos setenta y seis punto seis mil trescientos cuarenta y siete (157,676.6347 m.) metros, equivalente a cuarenta punto mil ciento setenta y tres (40.1173)cuerdas.----------

---Colinda por el Norte con Dorado Beach Hotel en varias alineaciones para una distancia total de seiscientos veinticinco punto cuarenta (625.40 m.) metros. Por el Sur con State Road PR-693 en una alineación variada con un total de seiscientos ochenta y siete punto veinte (687.20 m.) metros. Por el Este con la parcela F-2 en varias alineaciones para un total de trescientos dieciocho punto cuatrocientos cuarenta y seis (318.446 m.) metros y con la parcela F-3 con catorce punto siete mil ochocientos dieciseis (14.7816 m.) metros. Por el Oeste con Dorado Beach Hotel en varias alineaciones para un total de doscientos cuarenta y cinco punto treinta y ocho (245.38 m.) metros.----------

---**B.** Parcela F raya dos ("F-2"): Cabida total de ciento veintiun mil setecientos setenta y uno punto nueve mil ciento noventa y cinco (121,771.9195 m.c.) metros cuadrados, equivalente a treinta punto nueve mil ochocientos veintiuno (30.9821)cuerdas.----------

---Colinda por el Norte con la propiedad del Commonwealth of Puerto Rico Recreation and Development con varias alineaciones para un total de doscientos tres punto seiscientos noventa y tres (203.693 m.) metros.----------

---Por el Sur con State Road PR-693 en alineaciones distintas que hacen un total de doscientos punto cinco mil cuatrocientos ochenta y ocho (200.5488 m.) metros. Por el Este con diferentes alineaciones con Isabel Cardona García José Cardona, Dr. Aníbal Marín Campos, Agustín Martín Torres, Manuel Ciuro Rivera, Manuel Carlos Seda, Lic. Gaspar Rivera Cestero, Ricardo Cruz, Francisco Rivera Bonetta, Hiram Meléndez en una distancia de setecientos uno punto doscientos treinta y ocho (701.238 m.) metros. Por el Oeste, colinda con las Parcelas F-1 y F-3, en varias alineaciones que totalizan novecientos noventa y cinco punto setecientos diecisiete (995.717 m.) metros.----------

---**C.** Parcela F raya tres (F-3): Cabida total de veintiseis mil ochocientos punto mil doscientos veintinueve (26,800.1229 m.c.) metros cuadrados, equivalente a seis punto ocho mil ciento ochenta y siete (6.8187 c.) cuerdas.-

---Colinda por el Norte con el Océano Atlántico con dos alineaciones que totalizan setenta y cuatro punto siete mil quinientos cincuenta y seis (74.7556 m.) metros. Por el Sur con la parcela F-2 en varias alineaciones para un total de trescientos sesenta y cinco punto cuatro mil cuatrocientos noventa y nueve (365.4499 m.) metros. Por el Este con la Parcela F-2 con diferentes distancias para un total de trescientos once punto ocho mil ciento ochenta y siete (311.8187 m.) metros. Por el Oeste colinda con Dorado Beach Hotel en varias alineaciones que hacen un total de setecientos punto quinientos treinta y seis (700.536 m.) metros, y con la parcela F-1 en catorce punto siete mil ochocientos dieciseis (14.7816 m.) metros.-------

---Properties A and C are hereinafter referred to as Parcels F dash One (F-1) and F dash Three (F-3),respectively.----------

---Property B is hereinafter referred to as Parcel F dash Two (F-2).----------

---For the purposes of this Deed, this segregation of Parcel F dash One (F-1) is valued at Four Hundred Twenty Two Thousand Five Hundred

Eighty Eight Dollars ($422,588.00). The segregation of Parcel F dash Two (F-2) is valued at Three Hundred Twenty Six Thousand Three Hundred Fifty Nine Dollars ($326,359.00). The segregation of Parcel F dash Three (F-3) is valued at Seventy One Thousand Eight Hundred Twenty Seven Dollars ($71,827.00).----------

---**SIXTH:** Release of Existing Protective Covenants. Parcel F dash Two (F-2) is subject, by its origin, to protective covenants constituted pursuant to Deed Four (4) that are more fully described in Article SECOND of this Deed. The Resort Homes Property and the DBHC Property are the only dominant tenements with the right to enforce the covenants constituted by Deed Four (4).----------

---For good and valuable consideration, the receipt of which is hereby acknowledged by DBHC and Resort Homes, DBHC and Resort Homes hereby release Parcel F dash Two (F-2) from the covenants constituted by Deed Four (4).----------

----------**THE PROTECTIVE COVENANTS**----------

---**SEVENTH:** Declaration of Protective Covenants.----------

---DBHC, the Partnership and the Trustees recognize that Parcel F dash Two (F-2) is the situs of a Pterocarpus Forest (the "Forest") and other rare plant and animal species of scientific importance. Accordingly, DBHC, the Partnership and the Trustees desire to preserve Parcel F dash Two (F-2) in its natural undeveloped state in order to forever protect the Forest and the plant and animal species on Parcel F dash Two (F-2) from destruction and development.----------

----**NOW, THEREFORE**, the Partnership hereby declares that Parcel F dash Two (F-2) is and shall be held, transferred, conveyed to the Trustees, and used, subject to the conditions, standards, covenants, restrictions, easements, reservations and charges (hereinafter referred to as the "covenants and restrictions") set forth below, all of which are declared and agreed to be in furtherance of a plan for preserving the Forest forever in its natural, undeveloped state. The covenants and restrictions are as follows:---

----(a) Parcel F dash Two (F-2) is hereby declared a natural reserve to be maintained forever in its natural condition and no construction or development of any kind shall be allowed on Parcel F dash Two (F-2), except as provided below. ----------

---(b) The Partnership shall be allowed to construct in the northern portion of Parcel F dash Two (F-2) a parking facility for approximately forty eight (48) automobiles (hereinafter referred to as the "Parking") and an access road (the "Access Road") to said parking facility from the beach facilities to be located on Parcel F dash Three (F-3) and two (2) development parcels located in Parcel F dash Three(F-3).----------

---The Parking shall be used by the members of the Association (as hereinafter defined). In addition, the Partnership may construct ponds, lagoons and a boat ramp according to a master plan of development in the northern section of the Parcel F dash Two (F-2) (hereinafter referred to as the "Facilities", the Facilities together

with the Access Road and the Parking hereinater collectively referred to as the "Improvements"). The location and construction of the Improvements shall be subject to the prior written approval of the Trustees and shall be constructed in such manner as to minimize the disturbance of the Forest or the plant and animal species located in Parcel F dash Two (F-2). Such approval shall not be unreasonably denied. The cost of the Improvements shall be borne by the Partnership and the Trustees shall not charge the Partnership any fees, rent or royalties for the usage of the Improvements. The Trustees will cooperate with Partnership in obtaining the permits required for the construction of the Improvements after approval of the location and construction of the Improvements by the Trustees as provided above. The maintenance expenses related to the Improvements shall be paid by the Partnership, the Association or its assignee.----------

---(c) The Trustees shall hold, preserve and maintain Parcel F dash Two (F-2) for educational or ecological activities, scientific research and passive recreation that does not interfere with the quiet enjoyment of the DBHC Property, Parcel F dash one (F-1) and Parcel F dash three (F-3) by their respective owners. Except as expressly provided in paragraph (b) above and in the preceding sentence, no industry, business, trade, occupation, profession, exploration for minerals, logging, or other activity of any kind, commercial, religious, or otherwise, designed for profit, exploitation, or otherwise, shall be conducted, maintained, or permitted on any part

of Parcel F dash Two (F-2).----------

----(d) No commercial advertisements, posters or signs shall be erected, maintained or permitted to remain on Parcel F dash Two (F-2), except as required in connection with the Improvements, which shall be in a manner which minimizes the disturbance to the Forest, and be subject to prior approval by the Trustees.----------

----(e) No rental of Parcel F dash Two (F-2) or any portion thereof shall be allowed.----------

----(f) No plant material or animal species shall be removed from Parcel F dash Two (F-2), except as provided in paragraphs (u) and (v) of this section, below, or as permitted by the Trustees from time to time.----------

----(g) Any development rights pertaining to Parcel F dash Two (F-2) shall not be sold, transferred, conveyed or assigned in any manner, and any attempt to do so shall be null and void.----

---(h) Any access to Parcel F dash Two (F-2) from Route six hundred ninety-three (693) shall be constructed at the Trustee's sole cost and expense in such a manner as to minimize disturbance of the Forest and plant and animal species on Parcel F dash Two (F-2). A parking area of no more than five (5) spaces may be constructed as part of such access at the Trustee's sole cost and expense. In addition, the Trustees shall have access to Parcel F dash Two (F-2) through Parcel F dash One (F-1) and F dash Three (F-3).----------

----(i) The guests of the Hyatt Dorado Beach (the "Hotel") and the residents of the project to be developed by the Partnership on Parcel F dash

One (F-1) and F dash Three (F-3) shall have the right to enter Parcel F dash Two (F-2) for purposes of passive recreation and observing the Forest and the plant and animal species. Such right of access must conform to rules (the "Rules") for the use of Parcel F dash Two (F-2) prepared by the Trustees from time to time and agreed to by the Partnership, and the owner or owners of the DBHC Property. Any amendment to the Rules shall be approved by the Trustees, DBHC, the Partnership and the Association.--------

----(j) Access to and use of Parcel F dash Two (F-2) by scientists, foresters, environmental groups and the general public shall be by prior appointment with the Trustees and must conform to the Rules, as amended from time to time.---------

----(k) No hunting, fishing or other recreational activity which could endanger the Forest or the plant and animal species on Parcel F dash Two (F-2) shall be permitted.----------

----(l) No structure of a temporary character, trailer, tent, shack, barn or other outbuilding shall be kept or maintained upon Parcel F dash Two (F-2) at any time, except for those kept or maintained in connection with any of the activities expressly allowed by paragraph (b) above.----------

---(m) No storage, dumping or disposal of any substance, materials, or waste shall be allowed on Parcel F dash Two (F-2), including without limitation, hazardous material or toxic wastes (whether solid, liquid or gaseous), or flammable, combustible or explosive fluid, material, chemical or substance.----------

----(n) No fence or manmade boundary of any kind shall be erected between Parcel F dash one (F-1) and Parcel F dash Two (F-2) and between Parcel F dash three (F-3) and Parcel F dash Two (F-2). No fences shall be erected, constructed or permitted to remain on or about the boundary of Parcel F dash Two (F-2) with the Golf Course (as hereinafter defined).----------

---(o) The covenants and restrictions of this Deed shall run with and bind the land and, except where otherwise provided, shall inure to the benefit of and be enforceable by the owner of the DBHC Property, the Partnership and the Association, and their respective legal representatives, heirs, successors, and assigns, acting singly in each instance, for a term of thirty (30) years from the date this Deed is presented for recordation, after which time the covenants and restrictions shall be automatically extended for successive periods of ten (10) years unless an agreement executed by the owner of the DBHC Property, the Partnership and the Association, upon the expiration of said thirty-year period or any of said ten-year extensions, has been recorded, cancelling said covenants and restrictions.----------

---(p) The covenants and restrictions may be amended from time to time by an agreement in writing, effective upon the filing thereof in the Registry, executed by the owner of the DBHC Property, the Trustees, the Partnership and the Association.----------

----(q) The Trustees acknowledge that the covenants and restrictions are essential to the

preservation of Parcel F dash Two (F-2) in its natural state. Accordingly, the covenants and restrictions shall be enforceable by the owner of the DBHC Property, the Trustees, the Partnership and the Association, acting singly or otherwise (at their sole discretion) in each instance.----------

---Enforcement of these covenants and restrictions shall be by any action or proceeding at law or in equity against any person or persons violating or attempting to violate any covenant or restriction, either to restrain a violation or to recover damages, and against Parcel F dash Two (F-2) to enforce any lien created by the covenants and restrictions. Expenses of any such actions or proceedings, including reasonable attorney's fees, shall be paid by the person or persons who shall be determined by a court in such actions or proceedings to have violated or attempted to violate any covenant or restriction. The failure by the owner or owners of the DBHC Property, the Trustees, the Partnership, and the Association to enforce any covenant or restriction herein contained shall in no event be deemed a waiver of the right to do so thereafter.

---The Trustees recognize that the covenants and restrictions herein constituted shall also be enforced by The Legends of Dorado Beach Home Owners Association, Inc. or its successor ("the Association"), a non profit corporation to be organized under the laws of the Commonwealth of Puerto Rico for the purposes of constituting a homeowners association of residential units to be developed and sold by the Partnership on Parcels

F dash one (F-1) and F dash three (F-3). The Trustees agree and recognize the capacity of the Association to enforce the covenants herein constituted and in case of enforcement, the Association shall have all remedies in law or equity against the Trustees for the enforcement thereon.----------

---(r) Invalidation of any one of the covenants or restrictions by statute, rule, regulation, ordinance, decree, judgment or order shall in no way affect any of the other covenants and restrictions, which shall remain in full force and effect.----------

---(s) In all cases the covenants and restrictions shall be so interpreted and construed as to further the purposes hereof. Wherever the word "he", "his", or "him" is used in this Article SEVENTH, it shall be deemed to include the feminine and neuter forms or either of them, if appropriate.----------

---(t) The owner or owners of the DBHC Property, the Partnership or the Association, may from time to time at any reasonable hour or hours, enter and inspect Parcel F dash Two (F-2) with a representative of the Trustees to ascertain compliance with the covenants and restrictions.----

---(u) Security is the essence for the preservation of the Forest and the quality of life at the residential projects to be developed at Parcels F dash One (F-1) and F dash Three (F-3) and at the DBHC Property. Therefore, the owner or owners of the DBHC Property, the Partnership and the Association shall have the right to enter Parcel F dash two (F-2) to clean,

preserve and/or replace with ground cover the underbrush of the Forest in a strip of land with a minimum width of twelve (12 m) meters and a maximum of twenty five (25 m) meters, along the boundary of Parcel F dash Two (F-2) with Parcels F dash One (F-1) and F dash Three (F-3). The Trustees shall outline the aforesaid strip with appropriate markers. In addition, in the perimeter of Parcel F dash Two (F-2), other security measures may be installed from time to time, as the Partnership, the Trustees and the owner or owners of the DBHC Property may agree and deem necessary from time to time. Any such improvements or cleaning shall be in such a manner as to minimize disturbance of the Forest and the plant and animal species located in Parcel F dash Two (F-2).----------

---(v) The owner or owners of the DBHC Property and the Partnership shall have the right to build at their sole cost a trail (the "Trail") three (3) meters wide, along the perimeter of Parcel F dash Two (F-2) to be used exclusively for the maintenance of the fence at the southern and eastern boundary and for security patrols provided by one or more of DBHC, the Partnership or the Association. The exact location of the Trail, if and when built, shall be subject to the prior approval of the Trustees in order to assure the preservation of the Forest.----------

---(w) All cost of building and maintaining the Trail and cleaning the underbrush at Parcel F dash Two (F-2) shall be for the account of the Association and the owner or owners of the DBHC Property.----------

---(x) The owner or owners of the DBHC Property, the Partnership and the Association shall have no obligation to pay rent, license or fees or other compensation to the owner or owners of Parcel F dash Two (F-2) for the use of the Trail.---------

---(y) Any and all of the rights, powers and reservations provided by the covenants and restrictions to the owner or owners of the DBHC Property, and the Association may be assigned to any person, corporation, partnership or association who has an ownership interest in the DBHC Property or is the successor of the rights and obligations of the Association. Purchasers of any portion of the DBHC Property shall not succeed to any rights, powers and reservations provided by the convenants and restrictions without an express assignment thereof by the owner or owners of the DBHC Property. Such rights, powers, discretion and duties may from time to time be delegated to such agent or agents as the owner or owners of the DBHC Property or the Association may nominate. Written notice of any such assignment or delegation shall be given to the Trustees.----------

----(z) The Trustees shall have no obligation to clean or maintain Parcel F dash Two (F-2). The only obligation of the Trustees shall be to hold title as herein established and preserve the Forest in its natural state. Any garbage, litter or other material that might accumulate or be found on Parcel F dash Two (F-2) shall be cleaned or removed by the Partnership, the Association or DBHC at their sole expense. The Trustees shall not be required to provide

security guards or other security measures on Parcel F dash Two (F-2), other than the fence described in Section ELEVENTH, below.----------

-----(aa) The Partnership and the Association, jointly and severally, will indemnify the Trustees, their agents and employees against, and will hold them harmless from, any and all demands, claims, causes of action, fines, penalties, damages (including consequential damages) losses, liabilities, judgements and expenses (including without limitation, reasonable attorneys' fees and court costs) incurred in connection with or arising from (a) the use or occupancy of, activity, work or thing done or permitted to be done within Parcel F dash Two (F-2) by the Partnership, the Association, DBHC, their respective agents, employees, contractors, invitees, or residents of Parcels F dash One (F-1) and F dash Three (F-3), or (b) any injury or damage to the person or property of the Trustees or their employees, agents, contractors or guests, caused by members of the Association or their invitees, or by employees, contractors or agents of the Partnership and the Association and/or DBHC, entering upon Parcel F dash Two (F-2) under express or implied invitation. If any action or proceeding is brought against the Trustees, its employees or agents by reason of any such claim, the Partnership and the Association, jointly and severally, upon notice by the Trustees, will defend the claim at their expense with counsel selected by the Trustees.---

---The Partnership and the Association shall at their sole expense, obtain and keep in force from

the date hereof, liability insurance issued by financially sound, licensed and responsible insurers satisfactory to the Trustees, for all liabilities for damage to property, death or bodily injury in connection with any and all activities performed or occurring in Parcel F dash Two (F-2), as provided in the preceding paragraph, including maintenance, use or occupancy of the Parcel F dash Two (F-2), with a combined single occurrence limit of not less than One Million Dollars ($1,000,000.00). If the Trustees and the Association's insurance advisors reasonably conclude that these amounts of coverage or coverages are no longer adequate then such amounts or coverage will be appropriately increased or obtained, as the case may be. All insurance policies will name the Trustees and DBHC as additional insured; will be subject to approval by the Trustees as to form and substance; will expressly provide that such policies will not be canceled or altered without thirty days' prior written notice to the Trustees and will provide that no act or omission of the Partnership and the Association that would otherwise result in forfeiture or reduction of the insurance will affect or limit the obligation of the insurance company to pay the amount of any loss sustained; and will to the extent obtainable, contain a waiver by the insurer of its rights of subrogation against Trustees.-------

---(bb) The liability insurance policies referred to in the previous paragraph shall name as additional insured DBHC, Cerromar Beach Corporation, Hyatt Hotels of Puerto Rico, Inc.,

and their respective registered guests, clubmembers and invitees. DBHC, Cerromar Beach Corporation and Hyatt Hotels of Puerto Rico, Inc., shall jointly and severally reimburse the Partnership or the Association, as the case may be, any costs related to naming them as additional insured under the liability insurance policies.----------

---(cc) The rights and obligations of the Partnership herein granted shall exist only until such time as the Partnership holds any interest in Parcels F dash One (F-1) and F dash Three (F-3).----------

---------- **THE DONATION** ----------

---EIGHTH: The Donation. (a) The Partnership hereby donates, conveys, assigns, cedes and transfers Parcel F dash Two (F-2) to the Trustees subject to the liens and encumbrances listed in Article Second of this Deed, the covenants and restrictions and the prohibitions contained in Paragraphs (b) and (c) below.----------

-----(b) The Trustees shall not create, assume, or suffer to exist, any mortgage, encumbrance, attachment or other lien on Parcel F dash Two (F-2) or aggregate other properties without the prior written consent of the Partnership and the owners or owners of the DBHC Property, which consent the Partnership and the owners or owners of the DBHC Property may withhold in their absolute discretion.----------

-----(c) The Trustees shall not alienate Parcel F dash Two (F-2) or any intangible property right belonging or attributable to Parcel F dash Two (F-2) for any reason. It is understood and

agreed that the donation is not intended to be a transfer by virtue of which the Trustees acquire some financial advantage or benefit. It is expressly agreed that the Trustees will not acquire or attempt to create or sell or dispose of rights, such as development rights, for any reason. Any such potential or actual rights or benefits will remain the Parcel F dash Two (F-2) of the Partnership and will accrue to the Partnership's sole benefit.----------

----**NINTH:** Acceptance. The Trustees hereby accept the donation of Parcel F dash Two (F-2) and agree to keep, hold and maintain Parcel F dash Two (F-2) at all times subject to the covenants and restrictions which the Trustees acknowledge are necessary in order to maintain and preserve Parcel F dash Two (F-2) in its natural state. The Trustees further agree, as an essential condition of the donation, to comply with the provisions of Paragraphs (b) and (c) of Article EIGHTH of this Deed and to abide by the covenants and restrictions and the Rules.--------

---**TENTH:** Valuation. For purposes of recordation of Parcel F dash Two (F-2) in the name of the Trustees and DBHC, the Partnership and the Trustees attribute to Parcel F dash Two (F-2) a value of Three Hundred Twenty Six Thousand Three Hundred Fifty Nine Dollars ($326,359.00).----------

---**ELEVENTH:** Maintenance of Fences. The cost of reconstructing, repairing and maintaining the fence between Parcel F dash Two (F-2) and the area immediately to the east known as Sardinera, and between Parcel F dash Two (F-2) and Route six

hundred ninety-three (693) and between Parcel F dash Two (F-2) and the premises owned by the Commonwealth of Puerto Rico Recreation and Development Corporation, known as the Dorado Public Beach shall be borne equally by the Trustees, the Association and DBHC. Any fence that might be built between Parcel F dash Three (F-3) and the coastal zone, shall be constructed, repaired and maintained at the sole cost of the Partnership, the Association and DBHC.----------

---**TWELFTH:** Additional Agreement ----------

---Infrastructure will have to be built to connect Parcels F dash one (F-1) and F dash three (F-3) and to manage a storm sewer system. In order to protect existing trees and to develop a workable system, this infrastructure may encroach upon Parcel F dash Two (F-2). Such encroachment will be properly coordinated and must have the prior approval of the Trustees and shall be in a manner that minimizes the disturbance of the Forest or other plant and animal species located in Parcel F dash Two (F-2). Parcels F dash one (F-1) and F dash three (F-3) will be developed by the Partnership according to a Master Plan. The Trustees will allow the construction of an access road and therefore grant an easement for egress and ingress. The location and construction of such access road shall be subject to the prior approval of the Trustees. Furthermore, the Trustees will cooperate with the Partnership to secure development permits for Parcel F dash Three(F-3).----------

---**THIRTEENTH:** Constitution of Easement---------

--There is currently located on Parcel F dash Two

(F-2) a network of lakes, ponds, streams, creeks, culverts, headwalls, ditches, and pipes constituting a portion of the storm sewer system (the "System") for drainage. Parcels F dash One (F-1) and F dash Three (F-3) desire to use the System for storm sewer drainage. In furtherance of such purpose, the Trustees hereby constitute a real easement (servidumbre predial) upon Parcel F dash Two (F-2) (the "System Easement"), as the servient tenement, in favor of Parcels F dash One (F-1) and F dash Three (F-3) as the dominant tenements, for the continued drainage of the runoff from the surrounding areas into Parcel F dash Two (F-2) and the System.----------

---**FOURTEENTH:** Constitution of Easement---------

---There is currently located on Parcel F dash Two (F-2) a network of lakes, ponds, streams, creeks, culverts, headwalls, ditches, and pipes constituting a portion of the storm sewer system (the " Hotel System", the System and the Hotel System are hereinafter collectively referred to as the "Systems") for drainage of the Hotel's East Golf Course (the "Golf Course"). DBHC desires to continue to use the Hotel System for the drainage of the Golf Course. In furtherance of such purpose, the Trustees hereby constitute an irrevocable, real easement (servidumbre predial) upon Parcel F dash Two (F-2) (the "Hotel Easement", the "System Easement" and the Hotel Easement are collectively referred to as the "Easements") as the servient tenement, in favor of the DBHC Property as the dominant tenement, for the continued drainage of the runoff from the

Golf Course and surrounding areas into Parcel F dash Two (F-2) and the Hotel System.----------

---The easements constituted in Sections THIRTEENTH and FOURTEENTH above, are constituted in accordance with the following:----------

----------TERMS AND CONDITIONS----------

---(a) The owner of the DBHC Property and the Partnership and the Association shall have the obligation to maintain and conserve in good condition and at their sole cost and expense, the Systems and for such purposes shall have the right to enter Parcel F dash Two (F-2) for purposes of clearing, cleaning and maintaining the Systems and or making any improvements or additions thereto, provided that any such improvements and additions shall be subject to the Trustees' prior approval and shall be made in a manner as to minimize the disturbance to the Forest or the plant and animal species located in Parcel F dash Two (F-2), except in case of an emergency, the owner of the DBHC Property or the Association, as the case may be, shall give notice to the Trustees prior to entering Parcel F dash Two (F-2) and the Trustees shall have the right to send a representative at the time of any such entry. However, the failure of the Trustees' representative to appear on the date and the time designated by the owner of the DBHC Property or the Association shall in no way interfere with the rights of entry granted to the owner of the DBHC Property and the Association.-----

---(b) The entire area of Parcel F dash Two (F-2) shall be encumbered by the Easements.---------

----(c) All costs of maintaining or improving

the Systems shall be for the account of the owner of the DBHC Property and the Association.--------

---(d) The DBHC Property and Parcels F dash One (F-1) and F dash Three (F-3) shall continue to accept into the Systems all runoff generated by Parcel F dash Two (F-2) in its natural state.----

---(e) The owner or owners of Parcel F dash Two (F-2) shall do nothing that interferes with the operation of the Systems, increases the volume or amount of runoff into the Systems or allow parcels other than the dominant tenements to discharge runoff into the Systems. No sanitary sewer shall be allowed to discharge into the Systems at any time.----------

---(f) The Easements shall exist as an encumbrance upon Parcel F dash Two (F-2) in perpetuity.----------

---(g) The Easements may not be canceled or modified without the prior written consent of the owner or owners of record and the mortgagee or mortgagees, if any, of the DBHC Property, the holder of the mortgage constituted to secure financing for the construction of the residential projects on Parcels F dash One (F-1) and F dash Three (F-3) and the Trustees.----------

---(h) The owner of the DBHC Property and of Parcels F dash One (F-1) and F dash Three (F-3) shall have no obligation to pay rent, license fees or other compensation to the owner or owners of Parcel F dash Two (F-2) for the use of the Systems.----------

---(i) For the purpose of recordation in the Registry, DBHC, the Partnership and the Trustees hereby attribute a value of ONE THOUSAND DOLLARS

($1,000) each to the Easements.----------

---**FIFTEENTH:** Consent. The Trustees, for themselves and their respective successors and assigns, hereby accept and consent to the constitution and recordation of the Easements, to the extent that such acceptance and consent on their part may be required by applicable law.----

---**SIXTEENTH:** Petition to the Registrar. The parties to this Deed respectfully request that the Registrar of Property of the Second Section of Bayamón record:----------

-----(a) the reduction in area of Parcel F;-----

-----(b) the segregations of Parcel F into Parcels F dash One (F-1), F dash Two (F-2) and F dash Three (F-3);----------

-----(c) the release of Parcel F dash Two (F-2) from the protective covenants imposed by Deed Four(4);----------

-----(d) the covenants and restrictions on Parcel F dash Two (F-2), as the servient tenement, in favor of the DBHC Property and Parcel F dash one (F-1) and F dash three (F-3), as the dominant tenements;----------

-----(e) the Donation of Parcel F dash Two (F-2) by the Partnership to the Trustees subject to the covenants and restrictions and the conditions contained in Paragraphs (b) and (c) or Article EIGHTH;and----------

---(f) the Easements, as exclusive real easements (servidumbre predial) upon Parcel F dash Two (F-2), as the servient tenement, in favor of the DBHC Property and Parcels F dash One (F-1) and F dash Three (F-3) as the dominant tenements.----------

---**SEVENTEENTH:** Additional Documentation. The parties to this Deed agree to execute and deliver any additional documents, deeds, agreements, certificates and documents which may be necessary to record the transactions contemplated herein.--

---**EIGHTEENTH:** Costs and Expenses. Any costs and expenses incurred in connection with the execution of additional instruments and documents shall be borne by equally by DBHC, the Partnership and/or the Association, provided that each party shall pay its own attorney's fees.----

---**NINETEENTH:** Wherever the defined term "Trustees" is used in this Deed it shall be deemed to include the Puerto Rico Conservation Trust Fund, and its officials, employees and agents.----------

---I, the Notary, made to the appearing parties the required legal warnings concerning the execution of this Deed. I advised them of their right to have witnesses present at the execution hereof, which they waived, and to read the deed by themselves, which they did.----------

---After having read this Deed, the appearing parties fully ratified and confirmed its statements as the true and exact embodiment of their stipulations, terms and conditions. Whereupon, they signed their initials at the left hand margin of each and every page of this Deed and signed the last page thereof. ALL BEFORE ME.

---I, the Notary, ATTEST.----------

ANEJO 2

GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

19 de diciembre de 2000

Undécima Extensión a la
Consulta Número 89-11-0599-JPU
88-11-1602-JPU

RESOLUCIÓN

Mediante resoluciones emitidas para las Consultas Número 88-11-1602-JPU y 89-11-0599-JPU, la Junta de Planificación aprobó la ubicación para un proyecto residencial-turístico consistente de un total de setecientas noventa y cuatro (794) unidades de vivienda en varias fincas con cabida total de 355.1766 cuerdas localizadas al Norte y Sur de la Carretera Estatal PR-693, kilómetro 10.7 del Barrio Higuillar del Municipio de Dorado. Este desarrollo forma parte del complejo turístico del "Dorado Beach".

La consulta número 88-11-1602-JPU, autoriza la formación de 102 unidades de vivienda en una finca con cabida de 78.0889 cuerdas localizada al Norte de la Carretera Estatal PR-693. Dicha consulta fue autorizada mediante resolución del 25 de mayo de 1991 y posteriormente mediante autorización de una prórroga expedida el 19 de enero de 1994.

La consulta número 89-11-0599-JPU autoriza, mediante resolución del 29 de enero de 1991, la formación de 452 unidades de vivienda, tanto en módulos como en solares unifamiliares, en una finca con cabida de 197.52 cuerdas localizada al Sur de la Carretera Estatal PR-693. Posteriormente, mediante enmienda notificada el 4 de mayo de 1993, se autoriza la inclusión de una finca de 80.8040 cuerdas, identificada como "AirfieldParcel", para 240 unidades de vivienda adicionales, para un total de 692 unidades en esta parte de los terrenos.

102
692
794

Ahora, la parte proponente, representada por el ingeniero Edmundo Arizmendi, mediante documentación radicada en la Secretaría de la Junta de Planificación el 15 de agosto de 2000, solicita una enmienda a la Consulta Número 89-11-0599-JPU.

La misma consiste en relocalizar en un área centralizada al complejo hotelero Dorado Beach Hotel Corporation, un centro de golf de primera categoría que incluye nuevas facilidades para la casa club y uso accesorios para la hospedería, consistente de un área de tiendas, restaurantes y servicios con un total de 99,000 pies cuadrados, piscina y cancha de tenis. Para lograr este propósito Resort Homes at Dorado Beach S.E. intercambiará usos con Dorado Beach Hotel Corp., para que este utilice un área de aproximadamente 25 cuerdas propiedad de Resort Homes at Dorado Beach, S.E. el cual forma parte de la consulta de ubicación aprobada a la cual se hace referencia en este documento y Hyatt cederá para que se agrupe a los terrenos de dicha consulta los terrenos donde ubica actualmente la casa club de su campo de golf con una cabida aproximada de 25 cuerdas, para reubicar en estos un complejo multifamiliar consistente de 274 unidades residenciales que completan el total de unidades autorizadas en la consulta de ubicación.

Los usos accesorios del hotel se desarrollarán en un complejo de varios edificios (village) de dos y tres plantas en los cuales se establecerán restaurantes, galería de arte, gimnasio-spa, venta al detal de especialidades y artículos de consumo (colmado), oficina de servicios profesionales y otros usos accesorios como complemento para una actividad hotelera de primera.

Al igual que en la consulta original, las facilidades a ser desarrollada como parte del Hotel Cerromar y el desarrollo residencial en construcción quedarán integrados por las áreas verdes, el campo de golf y las veredas o paseos para los carros de golf.

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

Continuación: Consulta Número 89-11-0599-JPU

Como parte del desarrollo del campo de golf, se integrará al mismo un área aproximada de 65 cuerdas pertenecientes a Resort Homes at Dorado Beach, S.E. y integrará a la consulta una porción de 8 cuerdas propiedad del Hotel que serán traspasadas en título a Resort Homes para el desarrollo de 8 unidades unifamiliares de las contempladas en la consulta.

En resumen, la enmienda propuesta tiene el efecto de agregar a los terrenos de la consulta un área adicional de 33 cuerdas, pero manteniendo el número de unidades inalteradas.

La Junta de Planificación, en su reunión del 30 de octubre de 2000, dejó en suspenso la solicitud de enmienda hasta cumplir con la Ley Número 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada.

Ahora la Junta de Calidad Ambiental, mediante comunicación del 15 de diciembre de 2000, informa que se ha cumplido con a fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta y se reafirma en sus comentarios emitidos en comunicación del 29 de marzo de 1990 los cuales están vigentes y aplicables.

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.

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** según solicitada a la Consulta Número 89-11-0599-JPU para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar, en el Barrio Higuillar del Municipio de Dorado.

DISPONIENDOSE que: (1) todas las 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 dos (2) años 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) 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 decisión podrá formular y radicar 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 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 deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término de treinta (30) días para solicitar Revisión 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 notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración cuya resolución 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 la Revisión Judicial

Continuación: Consulta Número 89-11-0599-JPU

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 los dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

NOTIFIQUESE: A las personas cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Ing. Edmundo Colón Arizmendi, P.O. Box 194769, San Juan, P.R. 00919-4769; Resort Homes at Dorado Beach S.E., Edificio Centro de Seguros, Suite 301, Ponce de León 701, Miramar, San Juan, P.R. 00907. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran el expediente administrativo.

José R. Caballero Mercado
JOSE R. CABALLERO MERCADO
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 26 DIC 2000

Max L. Vidal Vázquez
Max L. Vidal Vázquez
Secretario

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

ANEJO 3

GOBIERNO DE PUERTO RICO/OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL

Area Asesoramiento Científico

15 de diciembre de 2000

DADA-1066-01

Sr. Bijan Ashrafi Mahabadi
Funcionario Responsable
Junta de Planificación
P O Box 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

ASUNTO: **DN 01-0404 (JP)**
CONSULTA NUM. 89-11-0599-JPU
88-11-1602-JPU
DORADO BEACH EAST
CARR. PR-693, KM. 10.7, BO. HIGUILLAR
DORADO, PUERTO RICO

Estimado señor Ashrafi Mahabadi:

La Junta de Calidad Ambiental ha analizado el documento ambiental sometido para el proyecto de referencia. Este consiste en relocalizar en un área centralizada un centro de golf de primera categoría que incluye nuevas facilidades para la casa club y usos accesorios para la hospedería; consistentes en un área de tiendas, restaurantes y servicios, con un total de 99,000 pies cuadrados, piscina y canchas de tenis. Para lograr esto, Resort Homes at Dorado Beach, S.E., promovente de esta consulta, intercambiaría usos con Dorado Beach Hotel Corp. (Hyatt) para que éste utilice un área de aproximadamente 25 cuerdas propiedad de Resort Homes at Dorado Beach, S.E y Hyatt cederá para que se agrupe a los terrenos de dicha consulta los terrenos donde se ubica actualmente la casa club de su campo de golf en una cabida aproximada de 25 cuerdas, para reubicar en éstos un complejo multifamiliar consistente de 274 unidades residenciales.

Entendemos que al presentar el mismo su instrumentalidad ha cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta, de acuerdo con el Artículo 4(c) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada. No obstante, para una mejor realización de la acción propuesta esta Junta se reafirma en sus comentarios emitidos en comunicación del 29 de marzo de 1990, los cuales declaramos vigentes y aplicables.

Agradecemos su cooperación por mantener y conservar la calidad de nuestro ambiente.

Cordialmente,

Lcdo. Héctor Russe Martínez
Presidente

DN 01-0404 (JP) / ag-2005-1-6-a-1

EDIFICIO NATIONAL PLAZA, 431 AVE PONCE DE LEON, HATO REY, P.R. 00917
APARTADO 11488, SANTURCE, P.R. 00910 / TELEFONO: 767-8099

ANEJO 4

RPT010.rpt

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

APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR ALTERNO

DORADO BEACH EAST

Número de Catastro :
11-037-000-002-30-000

Número de Radicación : **00DL2-00001-03003**

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

CARR 693, KM 10.7
BO. HIGUILLAR
DORADO, PR

Dueño(s)

1 RESORT HOMES AT DORADO BEACH, S.E. (Primario)

Proponente / Contacto

1 Proyectista - Ing. Edmundo . Colon Arizmendi - COLON - DIAZ - QUIÑONES

Certificado por

1. Ing. Edmundo Colon , Lic. No. 7812

Descripción Legal

NORTE-CARR. 693
SUR-VARIOS
ESTE-C.E. DEVELOPMENT CORP.
OESTE-DORADO BEACH HOTEL CORP.

Casos de Referencia

Caso de Ubicación : 89-11-0599-JPU/88-11-1602-JPU/19
Des.Preliminar : 94-11-A-225-CPD 14/07/98
Caso de Ubicación : 88-11-1602-JPU 19/01/94
/ FECHA DE CASO UR: PCU-95-11-0002-EM4 17/09/99

Zónificación

Servidumbre 1 : AAA
% Topografía llana : 100%
Accesos : PRIVADO
Coordenadas Lamber X : 167,000
Coordenadas Lamber Y : 70,000
Facilidades : PRIVADAS
Fecha de Vigencia (Inund) : 14-MARZO-98
Fecha de Vigencia (Zonif) : 11-JUN.-72
Número Hoja Mapa Inundables : 8-B

Cabida

Cabida Escritura m² : 80.7391
Cabida Mesura m² : 80.7391

Folio / Tomo / Finca : 219 - 157 - 7,837

Coordenadas Lambert X / Y: 167, 000 / 70, 000

Atributos / Caracteristicas

Area Facilidades Vecinales : 6.86 cuerdas
Areas Verdes : 99.54 cuerdas - Campo de golf,lagos,veredas.paseos
Area Residencial : 162.64 cuerdas - FASE I, II, III
Area Residencial : 16.50 cuerdas - FASE IV
Area Residencial : 25.22 cuerdas - FASE V
Areas Verdes : 30.98 cuerdas - RESERVA BOSQUE
Area Recreacion Activa : 22.48 cuerdas - Golf & Village Center
No Residencial : 0.10 cuerdas - ESTACIÓN BOMBAS (AAA
6. DTOP : 1.44 cuerdas - ENSANCHE PR-693
No Residencial : 20.43 cuerdas - CALLES FASE I, II, III
No Residencial : 1.98 cuerdas - CALLES FASE IV
Residencial / Multi-Familiar : 446 unidades
Residencial / Una Familia : 348 unidades

GOBIERNO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
CENTRO DE SERVICIOS TECNICOS
APROBADO

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

ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos

Ing. Angel D. Rodriguez Quiñones
ADMINISTRADOR DE ARPE

Autorizado por : Ing. Antonio Lozada Dominguez
Gerente Centro De Servicio

Fecha de Aprobación : 04-18-2001

Fecha Expedido : 20 ABR 2001

Este documento no es válido sin el/los sello(s)

ANEJO

APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR ALTERNO

CASO NUMERO : **00DL2-00001-03003** Certificado / Residencial / Privado

CONDICIONES GENERALES

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

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

   Dichos planos se certificarán en el Centro De Servicios Tecnicos de la Administración de Reglamentos y Permisos.

2. En la eventualidad de que las aguas pluviales del proyecto descarguen a través de propiedades o cuencas que no constituyan un cuerpo de agua (rio o quebrada), la parte proponente someterá, conjuntamente con los planos de construcción, la aceptación de los dueños de los terrenos afectados por el uso de sus propiedades para recibir dichas aguas pluviales.

3. De ser necesaria una estación de bombeo para el sistema de alcantarillado sanitario a servir al proyecto, el radio de afectación del mismo será determinado por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. El mismo no afectará estructuras residenciales propuestas en el proyecto ni propiedades colindantes, a menos que se someta una autorización del dueño de los terrenos afectados, conjuntamente con la certificación de los planos de construcción.

4. Previo a la certificación de planos de construcción, se obtendrá el endoso del Centro de Investigaciones del Instituto de Cultura Puertorriqueña en el caso de proyectos privados o estatales, y además, el endoso de la Oficina Estatal de Preservación Histórica en el caso de proyectos, con fondos, préstamos, licencias permisos y/o garantías de préstamos federales. De igual forma, se obtendrá el endoso de la Comisión Denominadora de Estructuras y Vías Públicas del Estado Libre Asociado con relación al nombre con el que se conocerá este proyecto.

5. Se cumplirá con las medidas de mitigación incluidas en el documento ambiental de este proyecto, aceptado por la Junta de Calidad Ambiental, y que no hayan sido enmendadas mediante las disposiciones de esta aprobación.

6. Se cumplirá con todas las recomendaciones de las agencias consultadas y cuyos comentarios y endosos han sido obtenidos.

7. Se someterá evidencia de haber llevado a cabo las gestiones necesarias para efectuar el récogido de basura, previo a la ocupación del proyecto, con las entidades municipales, estatales y/o privadas correspondientes.

8. La parte proponente notificará a esta Administración de Reglamentos y Permisos cualquier transacción en que estén envueltos los terrenos para hacer las correspondientes anotaciones o cambios en el expediente del caso, en un término de tres (3) meses, a partir de la fecha en que se efectúe la misma.

9. Los anteriores requerimientos que se consideren necesarios por esta Administración para hacer viable este proyecto, están sujetos a revisarse de tiempo en tiempo, según las condiciones varíen.

10. Los planos de construcción para la(s) estructura(s) cumplirán con las normas y reglamentos de planificación vigentes y se certificarán en conformidad con las disposiciones del Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción (Reglamento de Planificación Número 12). Los mismos deberán certificarse en la Oficina Regional correspondiente de esta Administración de Reglamentos y Permisos.

11. Los planos de construcción para la(s) estructura(s), podrán certificarse conjuntamente con los planos

de construcción para las obras de urbanización, pero no antes que estos últimos.

12. El cumplir con los requerimientos de la Administración de Reglamentos y Permisos no exime a cualquier parte que solicite un permiso o autorización de ARPE de cumplir con los requisitos de las leyes federales, "Fair Housing Act" y "Americans With Disabilities Act" y su reglamentación correspondiente.

13. Ninguna parcela o finca colindante quedará enclavada por el desarrollo del proyecto que nos ocupa.

14. Los planos finales de las estructuras a certificarse cumplirán con las disposiciones del Código de Construcción de Puerto Rico (Uniform Building Code 1997) muy especialmente pero sin limitación en lo que a la seguridad en los medios de salida, protección contra incendios y la eliminación de barreras arquitectónicas respecta.

15. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Corte, Siembra y Forestación Núm. 25.

16. De no poderse cumplir con las condiciones y apercibimiento previamente establecidos o de alterarse el proyecto a consecuencia de cualquier requerimiento de los organismos gubernamentales concernidos, éste acuerdo quedará anulado automáticamente para todos los efectos legales.

Condiciones Especiales :

*Las 25.22 cuerdas desatinadas para la Fase V son terrenos a ser transferidos por Dorado Beach Hotel Corp.

**La cabida total del predio a desarrollarse es de 388.1766 cuerdas, lo que incluye las 33.00 cuerdas adicionales aprobadas en consulta de ubicación.

---------- Final de Condiciones Especiales ----------

ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos

197.52
78.0889
275.6189

388.17

ANEJO

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

APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR ALTERNO

CASO NUMERO : **00DL2-00001-03003** Certificado / Residencial / Privado

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

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

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

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

Autorizado por : Ing. Antonio Lozada Dominguez
Gerente Centro De Servicio

ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos

ARPE-1544 (Rev.)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
SANTURCE, PUERTO RICO

ING. EDMUNDO COLON

Fecha: 20 de abril del 2001
Caso num 00d12-00001-03003

Estimado señor:

Cumpliendo con las disposiciones de la Ley Número 76 del 24 de junio de 1975, según enmienda, y para vuestra notificación oficial, le envió copia certificada del acuerdo adoptado por la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

Agradeceré acuse recibo de esta notificación.

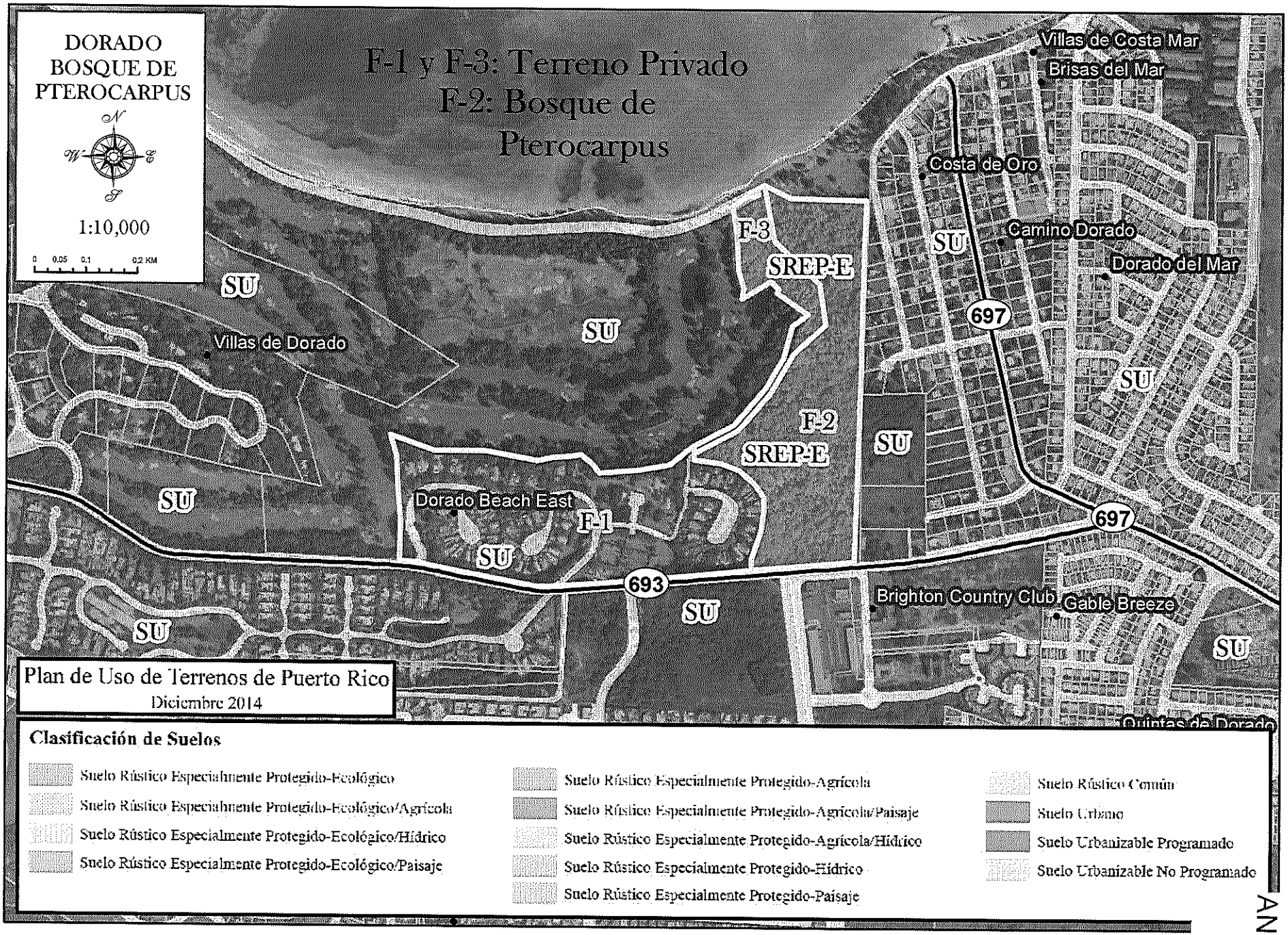
Cordialmente,

p/ Ruth Felicié López
Secretaria

Anejo

Centro Gubernamental Minillas, edif. Norte, Santurce, P.R.
P.O. Box 41179, San Juan, P.R. 00940-1179
Tel: 721-8282

ANEJO 5


DORADO
BOSQUE DE
PTEROCARPUS
N
W
E
S
1:10,000
0 0.05 0.1 0.2 KM
F-1 y F-3: Terreno Privado
F-2: Bosque de
Pterocarpus
Villas de Costa Mar
Brisas del Mar
Costa de Oro
Camino Dorado
Dorado del Mar
F-3
SREP-E
SU
Villas de Dorado
F-2
SREP-E
Dorado Beach East
F-1
697
693
Brighton Country Club
Gable Breeze
Quintas de Dorado
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

ANEJO 6

ANEJO 7

PARCEL "F1"

DISTANCE	COORDINATES Y	COORDINATES X	DESCRIPTION
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

AREA = 40.1173 CDAS = [illegible]

PARCEL "F-2"

POINT	BEARING	DISTANCE	COORDINATES Y	COORDINATES X	DESCRIPTION
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

AREA = 30.9921 U.S. = [illegible] CDAS.

PARCEL "F-3"

POINT	BEARING	DISTANCE	COORDINATES Y	COORDINATES X	DESCRIPTION
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

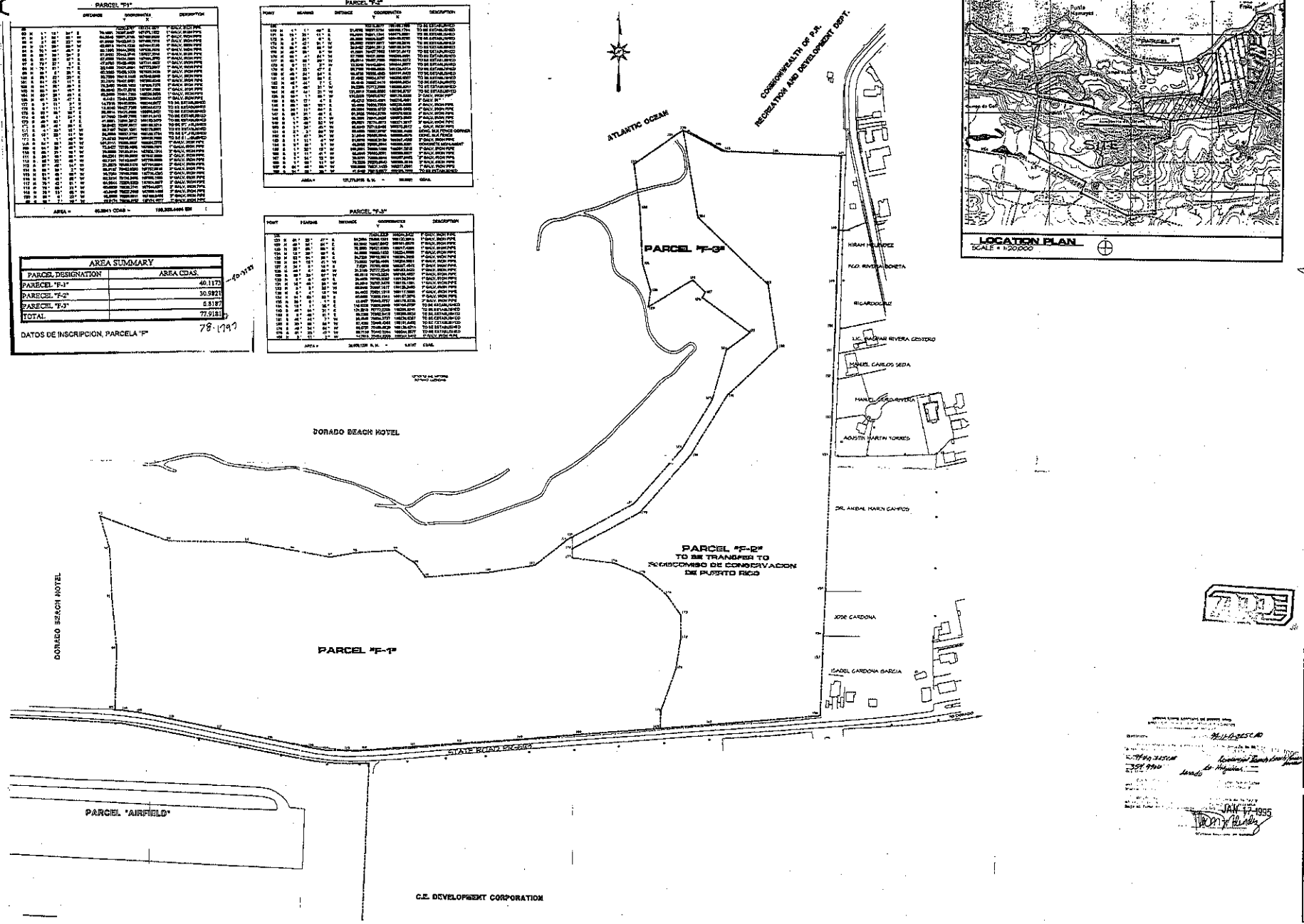
AREA = [illegible] U.S. = [illegible] CDAS.

AREA SUMMARY	
PARCEL DESIGNATION	AREA CDAS.
PARCEL "F-1"	40.1173
PARCEL "F-2"	30.9921
PARCEL "F-3"	6.8187
TOTAL	77.9181

DATOS DE INSCRIPCION, PARCELA "F"

40-9921

78-1797



colon, diaz, quiñones & associates
consulting engineers, planners and designers
hostos 408, el vedado, hato rey, p.r. tel: (809) 764-0610

PROJECT: DORADO BEACH RESORT HOMES
STATE ROAD NO. 693
HIGUILLAR WARD
DORADO, PUERTO RICO

DATE: PARCEL F; ASSOC.

DRAWING TITLE: INSCRIPTION PLAN

REVISION ITEM	DESCRIPTION	DATE

FILE NAME	PL-INSC
DRAWN BY	CHU
SCALE	1:2000
DATE	01/10/95
DRAWING NO.	
SHEET	OF

JAN 17-1995

C:\DRAWING\PL-INSC Wed Jan 11 12:12:28 1995

ANEJO 8

DORADO
donde la vida es bella

28 de enero de 2015

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

OFICINA DEL PRESIDENTE
2015 FEB 10 AM 10:32

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.

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 fílmicos. 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.

Municipio de Dorado
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Apartado 588.Dorado, Puerto Rico, 00646-0588
T: 787.796.1230 F: 787.796.3660
www.dorado2025.com

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