

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos
de Puerto Rico

Proyecto Residencial Gran Vista Toa Alta
TA Community, LLC.

Consulta de Ubicación Núm. 2007-12-0065-JPU
Permiso Urbanización 2013-198093-PCU-29522

23 de febrero de 2015

Luis Garcia Pelatti

Presidente

Junta de Planificación de Puerto Rico

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

Re: Solicitud de Cambio de Clasificación en la propuesta del Plan de Uso de Terrenos para terrenos TA Community LLC .

Estimado Señor Presidente:

TA Community, LLC es dueña de los terrenos donde se propone el desarrollo residencial Gran Vista (Ver Escritura, **Anejo 1**). Para estos terrenos se cumple con el pago de contribución inmueble al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), bajo los números de catastros; 084-000-006-08-000, 112-000-001-21-901 y 084-000-006-06-901.

A - Trasfondo y tramitación de permisos

El desarrollo de Gran Vista fue autorizado por la Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante acuerdo tomado el 2 de mayo de 2008, en la Consulta de Ubicación

Núm. 2007-12-0065-JPU. Se viabilizó el uso de los terrenos para el desarrollo del proyecto mediante parámetros de diseño R-3, hoy día R-I (Residencial Intermedio).

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos
de Puerto Rico

Proyecto Residencial Gran Vista Toa Alta
TA Community, LLC.
Consulta de Ubicación Núm. 2007-12-0065-JPU
Permiso Urbanización 2013-198093-PCU-29522

Como parte del proceso se cumplió además con el Artículo 4B (3) de la Ley 416-2004, Ley Sobre Política Publica Ambiental. La Junta de Calidad Ambiental, emitió el 23 de abril de 2008, la carta de cumplimiento ambiental DN-07-0739 ARPE (Ver **Anejo 2**, Cumplimiento Ambiental).

Posteriormente, la Administración de Reglamentos y Permisos emitió el 23 de septiembre de 2011, la autorización del Desarrollo Preliminar Núm. 09DX2-CET00-06310. **Anejo 3**. Para el mismo se solicitaron prórrogas a la vigencia mediante los casos 2011-PRR-01238 y 2012-PRR-22040. Para el desarrollo del proyecto se continuó con el proceso de permisos y el 24 de marzo de 2014, la Oficina de Gerencia de Permisos emitió la aprobación del Permiso de Urbanización para movimiento de terrenos y obras de infraestructura, bajo el Núm. 2013-19093-PCU-29522. **Anejo 4**. Gran Vista cuenta además con la aprobación de Planos Modelos y la notificación del Permiso de Construcción Núm. 2013-98093-PCO-10421, correspondiente a la construcción de las primeras 22 unidades de vivienda. Las agencias de infraestructura y ambientales han actualizado sus comentarios al proyecto mediante la Recomendación 2013-98093-REC-85423. Finalmente, cuenta con la aprobación del Permiso General Consolidado Núm. 2013-165283-PGC-16380, permiso de extracción incidental 2013-165283-POA-09500 y permiso de corte y poda 0-MA-PMA-SJ-04979-07032013. Es meritorio recalcar que, Gran Vista ha cumplido cabalmente con la reglamentación estatal y federal aplicable en la otorgación de los permisos para desarrollo del proyecto.

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos
de Puerto Rico

Proyecto Residencial Gran Vista Toa Alta
TA Community, LLC.
Consulta de Ubicación Núm. 2007-12-0065-JPU
Permiso Urbanización 2013-198093-PCU-29522

Gran Vista está siendo desarrollada en una finca una con cabida de 40.00 cuerdas según escritura y de 46.093 cuerdas, según mensura. Esta finca se localiza en la PR # 861 Km 10.4 del Barrio Bucarabones del Municipio de Toa Alta. Es un complejo residencial de 219 unidades de vivienda unifamiliares en solares de 385 metros cuadrados, con facilidades vecinales, franjas verdes, charcas de detención y extensas áreas verdes remanentes.

Gran Vista aportará en el desarrollo económico del Municipio de Toa Alta y de Puerto Rico. El Proyecto tiene una inversión actual de \$35 millones, de fondos privados. Durante la etapa de diseño, de evaluación y aprobación de la Consulta de Ubicación y permisos se realizó una inversión de \$3 millones. Para ello fue necesaria la contratación de profesionales en el campo de la ingeniería, arquitectura, consultoría ambiental, abogados, biólogos, agrimensores, entre otros. Además, se incurrió en gastos de radicación, de notificaciones a colindantes, avisos públicos y celebración de vistas públicas. Esta primera fase e inversión se realizó basado en el acuerdo con el actual Alcalde de designar los terrenos de toda la finca (245 cuerdas) urbanos.

Se acompaña y se incorpora la comunicación del Hon. Alcalde de Toa Alta, Clemente Agosto Lugardo, fechada el 12 de febrero de 2015 (**Anejo 5**), en que consigna el respaldo del Municipio y la importancia del proyecto para los planes de desarrollo llevados a cabo por el Municipio a tenor con las disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos. Se justifica su solicitud de que se clasifiquen los terrenos como Suelo Urbano. El Municipio de Toa Alta se encuentra en la Etapa IV del Plan

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos
de Puerto Rico

Proyecto Residencial Gran Vista Toa Alta
TA Community, LLC.
Consulta de Ubicación Núm. 2007-12-0065-JPU
Permiso Urbanización 2013-198093-PCU-29522

de Ordenación Territorial. El Capítulo 13 de la Ley 81-1991, establece que el ejercicio de planificación territorial se realizará mediante una coordinación y acuerdos entre los Municipios y la Junta de Planificación.

El Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Toa Alta (POT) aprobado el 5 de septiembre de 2012, identifica los terrenos donde se desarrolla el proyecto Gran Vista con una **clasificación de suelo urbano y calificados RI**. Esta calificación en efecto reconoce la naturaleza residencial del proyecto. El Municipio informó a la Junta de Planificación que debido a la cercanía de los terrenos al centro urbano interesa enmendar el plan vigente mediante una revisión parcial, para que la totalidad de los terrenos sean suelo urbano y puedan desarrollarse con parámetros de diseño de una calificación de residencial intermedio (RI). En el comunicado (Anejo 5) el Hon. Alcalde expresa que no está de acuerdo con las designaciones del PUT, tomando en consideración la valiosa aportación en el desarrollo socioeconómico del Municipio que representaría la realización de este proyecto y su expansión.

La clasificación que persigue el Municipio debe recibir gran peso por esta Junta en la elaboración de planes de desarrollo. Así ha establecido el Tribunal Supremo en una serie de casos en los cuales ha estado envuelta la Junta. Adicionalmente, su criterio es el adecuado, si se toman en cuenta los factores del proyecto Gran Vista. Está cercana a zonas con gran actividad urbana y densamente pobladas. Cuenta con una red vial que puede aceptar el aumento vehicular a ser generado por las nuevas viviendas. Según las agencias de infraestructura en la recomendación Núm.

**Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos
de Puerto Rico**

**Proyecto Residencial Gran Vista Toa Alta
TA Community, LLC.
Consulta de Ubicación Núm. 2007-12-0065-JPU
Permiso Urbanización 2013-198093-PCU-29522**

2013-98093-REC-85423, el proyecto cuenta con la infraestructura necesaria de energía eléctrica, telecomunicaciones, agua potable y sistema sanitario. Las agencias continúan en la evaluación de los planos de construcción en donde emiten las condiciones para abastecer el proyecto. Entre las condiciones está la realización de obras, a costo de la parte proponente, en la infraestructura existente, para mejorar el servicio en comunidades cercanas. Como una cuestión de realidad económica, estas mejoras no se podrían realizar por el Municipio. Además, en acuerdo con el Municipio de Toa Alta, el proyecto construirá un Nuevo Parque Municipal en 9 cuerdas de terreno que serán cedidas al Municipio para uso público.

En estas fincas se realizaron estudios ambientales y se identificó la flora y fauna existente. Se consultó la base de datos en agencias estatales y federales sobre especies vulnerables, en estado crítico o en peligro de extinción. De los estudios realizados o consultas en las agencias ambientales no se identificó alguna especie sensitiva. De otra parte, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, tampoco en su base de datos, ha identificado la finca como un área con prioridad a conservar o de alto valor ecológico. El Servicio Geológico Federal no ha identificado la finca con potencial a deslizamiento o sujeto a riesgos naturales. La actividad urbana existente, así como la composición variada de los suelos no presentan condiciones para una actividad agrícola rentable. El Departamento de Agricultura no tiene incluida las fincas en su banco de datos y áreas reservadas como de importancia para ser designada como reserva agrícola. La finca no está identificada en leyes vigentes que promuevan su designación de reservas agrícolas.

**Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos
de Puerto Rico**

**Proyecto Residencial Gran Vista Toa Alta
TA Community, LLC.
Consulta de Ubicación Núm. 2007-12-0065-JPU
Permiso Urbanización 2013-198093-PCU-29522**

Finalmente, de acuerdo al mapa 72000CO340H, Gran Vista ubica fuera de zona inundable.

Los aspectos anteriormente mencionados son, entre otros, los evaluados para determinar la clasificación de un área. La tramitación de permisos se ha hecho en estricto cumplimiento con las leyes y reglamentos aplicables, y el PUT debe reconocer que los terrenos objeto de desarrollo ameritan ser clasificados como Suelo Urbano.

B - Sobre la Clasificación que propone el PUT

La Junta de Planificación es la entidad gubernamental con la responsabilidad de guiar el desarrollo integral 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". Debido a que el PUT, a pesar de varios intentos no había sido completado, el 28 de febrero de 2013, el Gobernador Hon. Alejandro García Padilla, firmó la orden Ejecutiva Núm. OE-2013-015, que le ordena a la Junta de Planificación a que culmine el proceso para la de 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 se cree una Reserva Especial Agrícola. Se desconoce qué criterios se tomaron en cuenta para imponer una cuota de tal magnitud.

Según el borrador del PUT, la Junta de Planificación clasificaría los terrenos donde actualmente se desarrolla Gran Vista, como suelo urbano y otra porción como SREP

Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos
de Puerto Rico

Proyecto Residencial Gran Vista Toa Alta
TA Community, LLC.

Consulta de Ubicación Núm. 2007-12-0065-JPU

Permiso Urbanización 2013-198093-PCU-29522

Agrícola. En el área para la futura expansión hay porciones clasificadas como Suelo Rústico Común, Suelo urbanizable Programado y Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola (Ver figura, **Anejo 6**).

En el Memorial del PUT, páginas 78 y 81 respectivamente se atiende lo relacionado al Suelo Rustico Especialmente Protegido Ecológico (SREP-E) y Agrícola (SREP-A). Sin embargo, como mencionamos anteriormente, los terrenos de Gran Vista no han sido designados como un área con prioridad a conservar o de alto valor ecológico, no están identificados como área con alto potencial a deslizamiento, o sujeto a riesgos naturales. Las fincas no están contenidas en leyes vigentes que promuevan su designación de reservas agrícolas. Las porciones de los terrenos a ser desarrolladas se localizan fuera de zona inundable. Por el contrario, los terrenos están cercanos al centro urbano y cuentan con acceso y la infraestructura necesaria para ser desarrollados pues como parte de la construcción de la primera fase del proyecto, la misma ha sido significativamente mejorada.

De otra parte, entendemos que los terrenos no deben ser clasificados como Suelo Urbanizable Programado, porque la Junta de Planificación estaría ignorando el Capítulo 13 de la Ley 81-1991, Ley de Municipios Autónomos y la intención del Municipio de Toa Alta, que desea iniciar un proceso de Revisión del Plan Territorial, para llevar a cabo la clasificación del suelo a urbano y sus correspondientes calificaciones. La clasificación de Suelo Urbanizable Programado es contraria a las intenciones municipales porque demoraría por años. La sección 8 del Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de

**Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos
de Puerto Rico**

**Proyecto Residencial Gran Vista Toa Alta
TA Community, LLC.
Consulta de Ubicación Núm. 2007-12-0065-JPU
Permiso Urbanización 2013-198093-PCU-29522**

Facultades (Reglamento de Planificación núm. 24), con vigencia de 20 de mayo de 1994, indica y citamos “el objetivo del Plan de Ensanche es establecer directrices urbanas específicas y un planeamiento detallado del desarrollo para el suelo urbanizable programado...”. Este proceso que requiere de la preparación de un programa de ensanche, mapas de clasificación, calificación y la elaboración de un reglamento, entre otros. Requiere de una inversión económica que no sabemos si el Municipio puede asumir, y además conlleva la celebración de por menos 3 vistas públicas. Es de todos conocido que el proceso y la aprobación del Plan de Ensanche tomaría entre 4 a 8 años para ser aprobado finalmente. Esto representa serias limitaciones para el desarrollo inmediato de la parcela, y resultaría oneroso para el Municipio.

Finalmente, nos causa preocupación lo indicado en el Memorial Pág. 76 y citamos; “Las 18,449.57 cuerdas clasificadas como suelo urbanizable permitirían la construcción de 128,237 unidades de vivienda, a base de una densidad baja de 15.45 unidades por cuerda...” Según esto interpretamos que el proyecto viable será aquel que cumpla a base de una densidad mínima de 15.45 unidades por cuerda. Esto se asocia a un proyecto multifamiliar y altera al que fue aprobado en la consulta. De ser así, esto representa serias limitaciones para el desarrollo de la parcela, pues se puede tomar conocimiento de que hoy día la Banca no ofrece financiamiento para proyectos multifamiliares.

**Ponencia ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos
de Puerto Rico**

**Proyecto Residencial Gran Vista Toa Alta
TA Community, LLC.
Consulta de Ubicación Núm. 2007-12-0065-JPU
Permiso Urbanización 2013-198093-PCU-29522**

C - Cláusula de Reserva de Derechos

De la documentación que se acompaña, y otra que surge de la tramitación del proyecto Gran Vista, 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 han 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 las comparecientes.

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 ante Vistas Públicas del Plan de Uso de Terrenos
de Puerto Rico

Proyecto Residencial Gran Vista Toa Alta
TA Community, LLC.
Consulta de Ubicación Núm. 2007-12-0065-JPU
Permiso Urbanización 2013-198093-PCU-29522

ponencia, no deberá entenderse como una renuncia ("waiver") de plantear la
defensa de nuestros derechos sin impedimento de naturaleza alguna.

D - Conclusión y Súplica

A tales efectos, solicitamos a la Junta de Planificación que clasifique la totalidad de
los terrenos propiedad de TA Community LLC como suelo urbano en el PUT, no
sólo porque la parte proponente ha estado elaborando los distintos aspectos
diligentemente, sino porque el terreno recoge los elementos necesarios para ser
clasificados como Suelo Urbano.



(fdo.) Ing. Edmundo Colón Arizmendi

En el mismo día de su otorgamiento expedí PRIMERA COPIA CERTIFICADA a favor de PMAG LAND, LLC. DOY FE.

[Handwritten Signature]
NOTARIO PÚBLICO

P.M.C. apge.



---ESCRITURA NÚMERO : CINCUENTA Y DOS (52)---

---ESCRITURA DE APORTACION DE CAPITAL---

---En la Ciudad de San Juan, Puerto Rico, al día primero (1) del mes de marzo de dos mil doce (2012).---

---ANTE MÍ---

---JOSE ANTONIO RIVERA AYALA---

---Abogado y Notario Público, de y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficinas abiertas en el Edificio Centro de Seguros, Oficina cuatrocientos siete (407), Avenida Ponce de León Número Setecientos Uno (701), parada once (11), en Miramar, San Juan, Puerto Rico, y con residencia en la Ciudad de San Juan, Puerto Rico.---

---COMPARECEN---

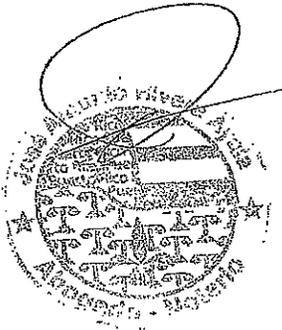
---DE LA PRIMERA PARTE: PABLO MORALES COIRA Y ANA PRISCILLA GARCIA COLLAZO, mayores de edad, casados entre sí, propietarios y vecinos de Guaynabo, Puerto Rico (en adelante denominados como los "CEDENTES").---

---DE LA SEGUNDA PARTE: PMAG LAND, LLC una compañía de responsabilidad limitada organizada y existente bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por su Miembro Administrador PABLO MORALES COIRA, mayor de edad, casado con Ana Priscilla García Collazo, ejecutivo y vecino de Guaynabo, Puerto Rico quien comparece en representación de la Compañía según surge del Consentimiento Unánime de los Miembros otorgado el día primero (1ero) de marzo de dos mil doce (2012) mediante el affidavit número Mil Quinientos Seis (1,506) por el Notario Público aquí autorizante (en adelante denominada la "CESIONARIA").---

---DOY FE---

---De por no conocer personalmente a los comparecientes, de haberlos identificado según lo autoriza el Artículo Diecisiete o

M. L. Lopez



(17c), de la Ley Notarial de Puerto Rico mediante su licencia de conducir, y por sus dichos DOY FE de sus edades, estado civil, profesión y vecindad.-----

---El Notario Autorizante DA FE de haber utilizado un medio supletorio de identificación con relación a los comparecientes, el documento o tarjeta utilizado para realizar dicha identificación, contiene el retrato y la firma de los comparecientes.-----

---ME ASEGURAN tener los aquí comparecientes, y a mi juicio tienen éstos, la capacidad legal necesaria para llevar a efecto el otorgamiento de la presente **ESCRITURA DE APORTACION DE CAPITAL**, y en tal virtud, libre y espontáneamente, -----

-----**EXPONEN**-----

---PRIMERO: Los **CEDENTES** son dueños en pleno dominio de los inmuebles que se describen a continuación denominadas en adelante en conjunto como **LAS PROPIEDADES**:-----

---FINCA UNO (1):-----

---RUSTICA: Terreno en el Barrio Mucarabones de Toa Alta compuesto de CUARENTA Y SEIS PUNTO CERO NOVENTA Y TRES (46.093) CUERDAS equivalentes a CIENTO OCHENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y DOS PUNTO CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (181,162.464 m.c.), en lindes por el NORTE, con Río La Plata; por el SUR, con Pablo Morales; por el ESTE, con Pablo Morales; y por el OESTE, con Pablo Morales.-----

---Inscrita al folio 52 del tomo 8 de Toa Alta, finca número 473, Registro de la Propiedad, Sección Tercera de Bayamón.-----

---FINCA DOS (2):-----

---RUSTICA: Terreno radicado en el Barrio Mucarabones de Toa Alta, Puerto Rico, compuesta de CATORCE (14.00) CUERDAS, equivalentes a cinco (5) hectáreas, cincuenta (50) áreas y veinticuatro (24) centiáreas, en lindes por el NORTE, con Río Mucarabones; por el SUR, con Pablo Morales; por el ESTE, Sucesión Rosaly hoy Leopoldo Díaz; y por el OESTE, con Leopoldo Díaz hoy sucesión Roca.-----

---Inscrita al folio 191 del tomo 15 de Toa Alta, finca número 728, Registro de la Propiedad, Sección Tercera de Bayamón.-----

---FINCA TRES (3):-----

---RUSTICA: Radicada en el Barrio Mucarabones del término municipal de Toa Alta, Puerto Rico, con una cabida superficial de TREINTA Y UNO PUNTO DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO (31.2345) CUERDAS, equivalentes a CIENTO VEINTITRES MIL CATORCE PUNTO NOVENTA Y SIETE

METROS CUADRADOS (123,014.97 m.c.). Colindando por el NORTE, con el Río La Plata; por el SUR, con el Residencial Piñas; por el ESTE, con terrenos de Rafael Morales; y por el OESTE, con la carretera estatal número ochocientos sesenta y uno (861).-----

-----Enclava edificaciones que se describen así:-----

-----Rancho grande de hormigón con techo de aluminio con capacidad para ciento cincuenta (150) cabezas de ganado, con sala de ordeño, para ordeñar ocho (8) vacas simultáneamente, con un compartimiento separado que contiene un tanque para leche, otro compartimiento para almacenaje y otro para equipo y maquinaria, que tiene un valor de Cincuenta Mil Dólares (\$50,000.00); rancho mediano de hormigón y zinc que se usa para las becerras con capacidad para cincuenta (50) becerras, con un valor de Quince Mil Dólares (\$15,000.00); tanque redondo de acero para almacenar agua, con capacidad para quince mil (15,000) galones, que tiene un valor de Ocho Mil (\$8,000.00); casa de hormigón techada de zinc dedicada a residencia que tiene cuatro (4) cuartos dormitorios; sala-comedor, cocina, baño y balcón, que tiene valor de Cinco Mil Dólares (\$5,000.00); rancho pequeño de madera y zinc para almacenaje de alimentos para ganado que tiene un valor de Mil Dólares (\$1,000.00); una charca de oxidación de alrededor de una (1) cuerda de extensión de donde se recogen las aguas de desperdicios, con un valor de Cinco Mil Dólares (\$5,000.00); dos bombas de agua, cada una con su motor eléctrico, que tiene un valor de Dos Mil Dólares (\$2,000.00) y una franquicia del Departamento de Recursos Naturales para tomar agua del Río La Plata, que tiene un valor de Seis Mil Dólares (\$6,000.00). Todo con un valor total de Noventa y Cinco Mil Dólares (\$95,000.00), constituida mediante la Escritura Número Treinta y Dos (32), otorgada en Toa Alta, Puerto Rico, el día doce (12) de septiembre de mil novecientos noventa (1990), ante el Notario Fidel Lozada Beltrán, e inscrita al folio ochenta y dos (82) del tomo ochenta y cuatro (84) de Toa Alta, inscripción sexta (6ta).-

-----Inscrita al folio 235 del tomo 79 de Toa Alta, finca número 3448 Registro de la Propiedad, Sección Tercera de Bayamón.-----

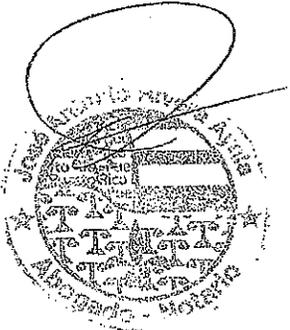
-----FINCA CUATRO (4):-----

-----RUSTICA: Finca denominada "COLORADA", radicada en el Barrio Mucarabones de Toa Alta, Puerto Rico, compuesto de VEINTITRES PUNTO CERO DOS (23.02) CUERDAS, equivalentes a nueve (9) hectáreas, cuatro (4) áreas y setenta y ocho (78) centiáreas, en colindancias por el NORTE, con Río Mucarabones; por el OESTE, con la Compañía Azucarera del Toa; por el SUR, con terrenos de Justo Morales hoy Pablo Morales Cabrerías; por el ESTE, con la quebrada Mucarabones.-----

-----Inscrita al folio 15 del tomo 2 de Toa Alta, finca número 62, Registro de la Propiedad, Sección Tercera de Bayamón.-----

-----FINCA CINCO (5):-----

-----RUSTICA: Predio de terreno que radica en los Barrios Mucarabones, Galateo y Piñas del término municipal de Toa Alta, Puerto Rico, con una cabida superficial de CIENTO TREINTA PUNTO OCHO MIL SEIS CIENTOS SESENTA Y NUEVE (130.8669) CUERDAS, equivalentes a QUINIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (514,359.2637 m.c.), colindando por el NORTE, con la Sucesión Rafael Roca y Sucesión Anchas Cabrera, hoy, Pablo Morales



P. M. D.
apoc

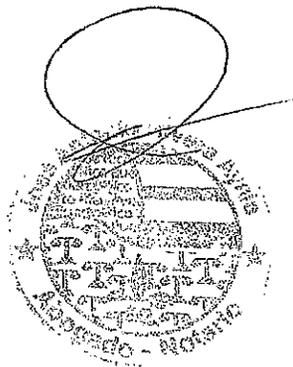
Otero y Carmen Matilde Morales de Soto y con las parcelas A y B; por el SUR, con terrenos de Benilda Morales hoy Rafael Fernández y con parcelas A y B; por el ESTE, con la Sucesión Andrés Cabrera y Manuel Pérez, hoy Carmen M. Morales de Soto, Autoridad de Tierras y la parcela A y por el OESTE, con el Río La Plata con faja de terreno ocupada por línea férrea de la comunidad azucarera del Toa y tierras de Sucesión Antonio López y Camino Municipal que conduce a la Quebrada Cruz.-----

----Inscrita al folio 239 del tomo 29 de Toa Alta, finca número 1428, Registro de la Propiedad, Sección Tercera de Bayamón.-----

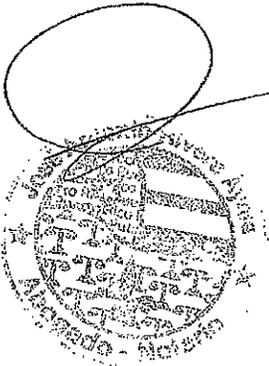
----**SEGUNDO: LOS CEDENTES** adquirieron **LAS PROPIEDADES**

descritas en el párrafo **PRIMERO** de la siguiente manera: la Finca Uno (1) por compra a Carmen Matilde Morales Otero y su esposo Joaquín Soto mediante la Escritura Número Uno (1) otorgada en Río Piedras, Puerto Rico el veintinueve (29) de enero de mil novecientos ochenta y dos (1982) ante el Notario Público Jorge Juan Santiago, inscrita al folio Ciento Ochenta y Siete (187) vuelto del tomo Quince (15) de Toa Alta, finca número Cuatrocientos Setenta y Tres (473), inscripción séptima (7ma); la Finca Dos (2) por compra a Carmen Matilde Morales Otero, viuda, mediante la Escritura Número Uno (1), otorgada en Río Piedras, Puerto Rico, el día veintinueve (29) de enero de mil novecientos ochenta y dos (1982), ante el Notario Público Jorge Juan Santiago, inscrita al folio ciento noventa y uno (191) del tomo quince (15) de Toa Alta, finca número setecientos veintiocho (728), inscripción segunda (2da); la Finca Tres (3) por permuta de bienes inmuebles por acciones de El Mandril, Inc. según consta de la Escritura Número Ciento Treinta y Nueve (139) otorgada en Guaynabo, Puerto Rico el veintiuno (21) de agosto de dos mil nueve (2009) ante la Notario Público Lisa M. Aponte Valderas presentada y pendiente de inscripción al Asiento Ciento Treinta y Nueve (139) del Diario Quinientos Dos (502), finca número tres mil cuatrocientos cuarenta y ocho (3448) Registro de la Propiedad, Sección Tercera de Bayamón; la Finca Cuatro (4) por compra a Rafael Morales Rodríguez también conocido como Rafael Antonio Morales Rodríguez y como Rafael Antonio Morales y Pablo Luis Morales Rodríguez según consta de la Escritura

*M.D.
apge*



P. W. C.
apge



Número Veintiséis (26), otorgada en Bayamón, Puerto Rico, el día quince (15) de marzo de mil novecientos noventa y cuatro (1994) ante el Notario Público Tomás Correa Acevedo, inscrito al folio treinta y cinco (35) del tomo doscientos catorce (214) de Toa Alta, finca número sesenta y dos (62), inscripción trigésima; la Finca Cinco (5) por compra a Carmen Matilde Morales Otero, según consta de la Escritura Número Uno (1), otorgada en Río Piedras, Puerto Rico el día veintinueve (29) de enero de mil novecientos ochenta y dos (1982), ante el Notario Público Jorge Juan Santiago, inscrita al folio doscientos cuarenta y uno (241) del tomo veintinueve (29) de Toa Alta, finca número mil cuatrocientos veintiocho (1,428), inscripción tercera.-----

---**TERCERO:** Las **PROPIEDADES** antes descritas se encuentran afecta a las siguientes:-----

-----**CARGAS Y GRAVAMENES**-----

---**Finca Uno (1):**-----

---Por su procedencia: Censo de Ciento Veinticinco Dólares (\$125.00) a favor de Capellanías Vacante.-----

---Por, si a hipoteca sobre esta y otras fincas en garantía de un pagaré a favor de Carmen Matilde Morales Otero, o a su orden, por la suma de Cuatrocientos Mil Dólares (\$400,000.00) respondiendo esta finca por Ochenta y Cuatro Mil Seiscientos Cincuenta y Siete Dólares con Sesenta Centavos (\$84,657.60) con intereses al nueve por ciento (9%) anual, y con vencimiento en quince (15) años, constituida mediante la escritura número dos (2) otorgada en Río Piedras, Puerto Rico el veintinueve (29) de enero de mil novecientos ochenta y dos (1982) ante el Notario Público Jorge Juan Santiago la cual consta inscrita al folio ciento ochenta y siete (187) vuelto del tomo quince (15) de Toa Alta, finca número cuatrocientos setenta y tres (473), inscripción séptima (7ma.).-----

---Hipoteca en garantía de pagaré por la suma de Doscientos Cincuenta Mil Dólares (\$250,000.00) a favor de Desarrollo T.A.,

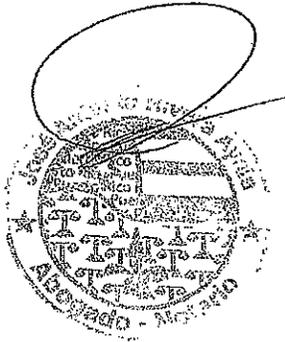
Inc., o a su orden, con intereses al Seis Por ciento (6%) anual y con vencimiento en un (1) año constituida mediante la escritura número Cincuenta y Nueve (59) otorgada en Guaynabo, Puerto Rico el Siete (7) de julio de dos mil ocho (2008) ante el Notario Público Elaine Villanueva Martínez, presentada y pendiente de inscripción al Asiento Seiscientos Cuarenta y Seis (646) del Diario Quinientos Nueve (509), Registro de la Propiedad, Sección Tercera de Bayamón.

---Hipoteca en garantía de pagaré por la suma de Trescientos Cincuenta Mil Dólares (\$350,000.00) a favor de Desarrollo T.A., Inc., o a su orden, con intereses al Seis Por ciento (6%) anual y con vencimiento en dos (2) años constituida mediante la escritura número Sesenta y Ocho (68) otorgada en Guaynabo, Puerto Rico el Cinco (5) de julio de dos mil siete (2007) ante el Notario Público Elaine Villanueva Martínez, presentada y pendiente de inscripción al Asiento Seiscientos Cuarenta y Ocho (648) del Diario Quinientos Nueve (509), Registro de la Propiedad, Sección Tercera de Bayamón.

---Finca Dos (2):

---Por su procedencia: Censo de Ciento Veinticinco Dólares (\$125.00) a favor de Capellanías Vacante.

---Por si a hipoteca sobre esta y otras fincas en garantía de un pagaré a favor de Camen Matilde Morales Otero, o a su orden, por la suma de Cuatrocientos Mil Dólares (\$400,000.00) respondiendo esta finca por Veintinueve Mil Seiscientos Veintinueve Dólares (\$29,629.00) con intereses al nueve por ciento (9%) anual, y con vencimiento en quince (15) años, constituida mediante la escritura número dos (2) otorgada en Río Piedras, Puerto Rico el veintinueve (29) de enero de mil novecientos ochenta y dos (1982) ante el Notario Público Jorge Juan Santiago la cual consta inscrita al folio ciento noventa y uno (191) del tomo quince (15) de Toa Alta, finca número setecientos veintiocho (728), inscripción



Elaine Villanueva Martínez
aproc



segunda (2da.)-----

---Hipoteca en garantía de pagaré por la suma de Trescientos Cincuenta Mil Dólares (\$350,000.00) a favor de Desarrollo T.A., Inc., o a su orden, sin intereses y con vencimiento en un (1) año prorrogable a un (1) año, constituida mediante la escritura número Ciento Cuarenta (140) otorgada en Guaynabo, Puerto Rico el Siete (7) de julio de dos mil seis (2006) ante el Notario Público Elaine Villanueva Martínez, presentada y pendiente de inscripción al Asiento Doscientos Once (211) del Diario Cuatrocientos Ochenta y Dos (482), Registro de la Propiedad, Sección Tercera de Bayamón.-----

---Finca Tres (3):-----

---Por su procedencia: Libre de Cargas.-----

---Por si: Servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, constituida mediante la Escritura Número Ciento Setenta y Dos (172), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día veinticuatro (24) de noviembre de mil novecientos setenta y dos (1972), ante el Notario Público Eduardo E. Franklin, inscrita, al folio doscientos treinta y siete (237) del tomo noventa y siete (97) de Toa Alta, finca número tres mil cuatrocientos cuarenta y ocho (3448), inscripción segunda (2da).-----

---Servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, constituida mediante la Escritura Número Ciento Setenta y Tres (173), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día veinticuatro (24) de noviembre de mil novecientos setenta y dos (1972), ante el Notario Público Eduardo E. Franklin, inscrita al folio doscientos treinta y siete (237) vuelto del tomo setenta y nueve (79) de Toa Alta, finca número tres mil cuatrocientos cuarenta y ocho (3448), inscripción tercera (3ra).-----

---Servidumbre a favor de la Autoridad de Fuentes Fluviales de Puerto Rico, constituida mediante la Escritura Número Cuarenta y Uno (41), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día trece (13) de

P. M. P.
apoc



diciembre de mil novecientos setenta y dos (1972) , ante el Notario Público José F. Irizarry, inscrita al folio doscientos treinta y ocho (238) vuelto del tomo setenta y nueve (79) de Toa Alta, finca número tres mil cuatrocientos cuarenta y ocho (3448), inscripción cuarta (4ta).-----

-----Finca Cuatro (4):-----

-----Se encuentra por su procedencia y por sí libre de cargas y gravámenes.-----

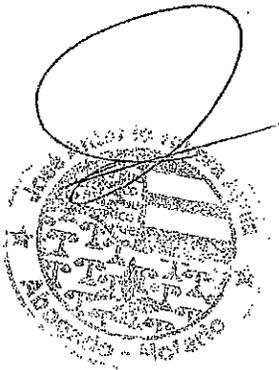
-----Finca Cinco (5):-----

-----Por su procedencia: se encuentra libre de cargas.-----

-----Por si a hipoteca sobre esta y otras fincas en garantía de un pagaré a favor de Carmen Matilde Morales Otero, o a su orden, por la suma de Cuatrocientos Mil Dólares (\$400,000.00) respondiendo esta finca por Doscientos Setenta y Siete Mil Ciento Setenta y Tres Dólares con Sesenta Centavos (\$277,173.60) con intereses al nueve por ciento (9%) anual, y con vencimiento en quince (15) años, constituida mediante la escritura número dos (2) otorgada en Río Piedras, Puerto Rico el veintinueve (29) de enero de mil novecientos ochenta y dos (1982) ante el Notario Público Jorge Juan Santiago la cual consta inscrita al folio doscientos cuarenta (240) vuelto del tomo veintinueve (29) de Toa Alta, finca número mil cuatrocientos veintiocho (1428), inscripción tercera (3ra).-----

-----Manifiestan los comparecientes que la hipoteca por la suma de Cuatrocientos Mil Dólares (\$400,000.00) fue cancelada en virtud de la escritura número cinco (5) suscrita ante el Notario Público Tomás Correa Acevedo en la fecha de veinte (20) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993). No obstante lo anterior, cuando se canceló el pagaré e hipoteca por la suma de Cuatrocientos Mil Dólares (\$400,000.00) no se solicitó al Registrador que así lo hiciera constar en las fincas Setecientos Veintiocho (728) y Cuatrocientos Setenta y Tres (473). Además, la anotación de cancelación de hipoteca que practicó el Registro de la Propiedad

*P. M. P.
apge*



liberando a la finca número Mil Cuatrocientos Veintiocho (1428) de la hipoteca de Cuatrocientos Mil Dólares (\$400,000.00) la efectuó al margen de la inscripción quinta del folio doscientos cuarenta y dos (242) del tomo veintinueve (29) de Toa Alta y dicho folio, el doscientos cuarenta y dos (242), se ha destruido. Las partes comparecientes acuerdan que el resto de las hipotecas que gravan los inmuebles serán canceladas y/o retiradas oportunamente para que los mismos dejen de gravar los inmuebles objetos de este negocio jurídico.

---CUARTO: Los CEDENTES y la CESIONARIA tienen convenida la aportación de LAS PROPIEDADES a la CESIONARIA por parte de los CEDENTES, por ser los CEDENTES los únicos miembros de la CESIONARIA y la llevan a cabo conforme a las siguientes:

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

---UNO: Los CEDENTES por la presente CEDEN y TRASPASAN el título en pleno y absoluto dominio y la posesión de LAS PROPIEDADES descritas en el párrafo PRIMERO de esta escritura a favor de la CESIONARIA, con todos sus usos, anejos y servidumbres, para que la POSEA, GOCE y DISFRUTE, como su única y legítima dueña como una aportación al capital de la CESIONARIA, y en consideración a que los CEDENTES son los únicos miembros de la CESIONARIA.

---DOS: Se valoran LAS PROPIEDADES cedidas para todos los efectos legales pertinentes en UN MILLON DE DOLARES (\$1,000.000.00) el cual se distribuye de la siguiente forma: Finca Uno (1) tiene un valor de DOS CIENTOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS (\$200,277.71); Finca Dos (2) tiene un valor de SESENTA MIL OCHOCIENTOS DOCE DOLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (\$60,812.88); Finca Tres (3) tiene un valor de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y

Handwritten signature/initials



CINCO DOLARES CON SETENTA CENTAVOS (\$135,675.70);
Finca Cuatro (4) tiene un valor de NOVENTA Y NUEVE MIL
NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES DOLARES CON SETENTA Y
UN CENTAVOS (\$99,993.71); y, Propiedad Cinco (5) con un valor
de QUINIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA
DOLARES (\$503,240.00); -----

-----QUINTO: La CESIONARIA entra en posesión de las
Propiedades objeto de esta escritura a partir de la fecha de este
otorgamiento, y sin más requerimiento que el mismo, los
CEDENTES se obligan al saneamiento conforme a derecho siendo
como condición esencial de esta escritura, que los CEDENTES
acuerdan que las Propiedades serán adquiridas por la
CESIONARIA libre de embargos, ocupantes y estorbos, siendo
responsabilidad de la CESIONARIA la cancelación de los
gravámenes relacionados en esta escritura. Adquiere las
propiedades la CESIONARIA en las condiciones actuales en que
se encuentran "as is where is" para lo cual la CESIONARIA
reconoce que a esta fecha ha tenido amplia oportunidad de
examinar e inspeccionar las mismas libremente.-----

-----Así mismo, los CEDENTES ceden a favor de la CESIONARIA,
sin que esta venga obligada a compensar o pagar a los
CEDENTES, todos los derechos de los CEDENTES sobre planos,
aprobaciones, endosos, estudios o cualquier otro derecho sobre
las Propiedades objeto de esta escritura. Acuerdan los
CEDENTES, y a sus sucesores en derecho, indemnizar y defender
a la CESIONARIA de cualquier reclamación de terceras personas
que sea instada o amenazada contra la CESIONARIA o contra
cualesquiera de sus miembros, oficiales o directores, en relación
con cualquier acto u omisión de los CEDENTES relacionada con
las Propiedades, que haya surgido o efectuado previo a este
otorgamiento, incluyendo pero sin limitarse a: (1) acuerdos previos
de los CEDENTES en relación con la venta y/o desarrollo de las

Propiedades; (ii) estudios, planos, solicitudes de permisos o endosos que se hayan gestionado o solicitado sobre las Propiedades ya sea por los CEDENTES o por cualquiera otra persona.-----

-----SEXTO: Las partes comparecientes reconocen haber sido advertidos por el Notario sobre la conveniencia de obtener una certificación, de deuda contributiva, expedida por el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), para verificar el estado contributivo de la propiedad y su deuda, si alguna. El Notario Autorizante advierte a las partes comparecientes que éste no se hace responsable por el contenido, alcance y limitaciones de dichas certificaciones, ni tampoco del hecho de que el CRIM expida posteriormente al cierre, recibos de cobro adicionales a aquellos examinados por las partes comparecientes en este acto. Las partes comparecientes certifican, además, que a el Notario Autorizante no se le ha contratado a los efectos de realizar investigación alguna relacionada a determinar la existencia o no de deuda alguna por concepto de contribuciones sobre la propiedad.--

-----Reconoce y acepta la CESIONARIA que el Notario Autorizante le ha advertido que a los inmuebles objeto de esta escritura, se le podrán imponer una contribución especial cuya suma será igual al monto de la contribución determinada y tasada sobre dicha propiedad por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) a tenor con la ley número siete (7) del nueve (9) de marzo del dos mil nueve (2009) conocida como la "Ley Especial Declarando Estado de Emergencia Fiscal y Estableciendo Plan Integral de Estabilización Fiscal para Salvar el Crédito de Puerto Rico".-----

-----SEPTIMO: Reconoce la CESIONARIA que el Notario Autorizante le ha advertido que compete a ellos presentar y gestionar ante el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la solicitud de cambio de dueño y que el Notario Autorizante no se

[Handwritten signature]



hace responsable de tal gestión ni del logro de la misma.-----

---**OCTAVO:** Los **CEDENTES** se comprometen a pagar y/o rembolsar a la **CESIONARIA** el monto de cualquier deuda contributiva tasada, impuesta o que se imponga en relación con la propiedad y que corresponda al período en que los **CEDENTES** fueron dueños de la Propiedad, y las que se impongan a partir del otorgamiento serán por cuenta de la **CESIONARIA**.-----

---**NOVENO:** Es convenido y estipulado por los aquí comparecientes que las contribuciones sobre la propiedad de los inmuebles objeto de esta escritura, serán responsabilidad de los **CEDENTES** hasta la fecha de este otorgamiento, siendo responsable la **CESIONARIA** del pago de las mismas a partir de esta fecha.-----

---**DECIMO:** Los comparecientes, sus sucesores y/o causahabientes por cualquier título, vienen obligados a otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y/o privados que sean necesarios y requeridos para suplir cualquier omisión o detalle que deba aclararse, corregirse, enmendarse o adicionarse para que los actos que comprenden este instrumento público sean inscritos correctamente en el Registro de la Propiedad, incluyendo, pero sin limitarse, cualquier Acta Aclaratoria. Así mismo, se comprometen a pagar, de ser necesario, aquellos derechos adicionales que puedan requerirse en relación a los documentos públicos o privados aquí mencionados, y los relacionados para su debida inscripción en el Registro de la Propiedad.-----

---**DUODECIMO:** Yo, el Notario Autorizante hago a las partes comparecientes las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, y en particular que esta escritura ha sido preparada conforme a sus instrucciones y de acuerdo con cinco (5) estudios de título de las fincas preparado por la firma **HATO REY TITLE INSURANCE CO.** de fecha veintidós (22) de febrero de dos mil doce (2012), en el cual las partes descansan de buena fe en su

*P. M. P.
apoc*



contenido. Advierte el Notario a las partes que los estudios de título no son un seguro de título y refleja solamente la realidad registral de los inmuebles a la fecha del mismo, y que los mismos no cierra al Registro, ni excluye la posibilidad de que se hayan presentado otros documentos relacionados con estas propiedades con posterioridad a la fecha del estudio.-----

-----**DECIMOTERCERO:** El Notario Autorizante advierte a las partes aquí comparecientes que de encontrarse en una zona inundable los inmuebles objeto de esta transacción, cualquier titular y/o ocupante, presente y futuro del mismo, queda obligado por ley a observar y cumplir con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles de Inundación, bajo apercibimiento de que incumplir con los mismos resultaría en un acto ilegal, a tenor con las disposiciones de la sección tres (3) de la Ley once (11) de ocho (8) de marzo de mil novecientos ochenta y ocho (1988) sobre Zonas Inundables, 23 LPR § 225 g. Las partes otorgantes aquí comparecientes reconocen estar plenamente advertidas sobre este requisito y se obligan a su fiel cumplimiento en caso de que les sea de aplicación el mismo.-----

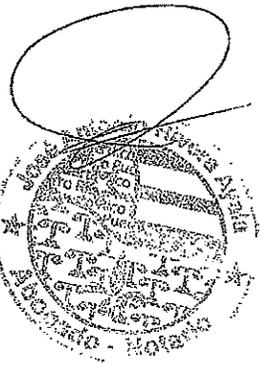
-----**DECIMOCUARTO:** El Notario Autorizante advierte a las partes aquí comparecientes, y en especial a la **CESIONARIA**, que si la estructura y/o viviendas que enclavan los solares objetos de esta Aportación de Capital fueron construidas con anterioridad al año Mil Novecientos Setenta y Ocho (1978), le son de aplicación las disposiciones de la Ley Federal denominada "*Ley para la Reducción de los Riesgos Provocados por la Pintura a Base de Plomo*", 42 U.S.C. Sección 4851 *et seq.* Dicha ley y su reglamento imponen a los **CEDENTES** y a su agente o corredor de bienes raíces, de haberlo, y antes de que la **CESIONARIA** quede obligada bajo un contrato, la obligación de: (i) divulgar su conocimiento sobre la presencia de pintura a base de plomo o de cualquier peligro conocido en la propiedad asociado con ésta; (ii) proveer

P.M.P.
aproc



cualquier informe o evaluación sobre plomo que tuviera disponible;
(iii) proveer un período de diez (10) días para que la **CESIONARIA** inspeccione la propiedad para determinar la existencia o no existencia de pintura de plomo o que exprese su renuncia a dicho término; (iv) proveer un folleto informativo preparado por la Agencia para la Protección Ambiental (*Environmental Protection Agency*). Es requisito que la **CESIONARIA** con los **CEDENTES** y el agente o corredor de bienes raíces de haberlo, completen un documento con sus firmas, confirmando el cumplimiento de los requisitos de la citada ley federal. Copia de dicho documento deberá ser conservado por los **CEDENTES** y su agente por un período de tres (3) años. Se advierte, además, que el no cumplir con los requisitos de dicha ley expone a la **CESIONARIA** y a su agente a responder civilmente por los daños que puedan resultar. Conociendo el contenido de esta advertencia, ambas partes se manifiestan conformes y continúan con la presente compraventa.---

P.M.D.
agpe



-----**LECTURA Y ACEPTACION**-----

----Las partes otorgantes han leído la presente escritura, se ratifican en su contenido y la aceptan en todas sus partes, por encontrarla redactada conforme a sus derechos e instrucciones.----

----Yo, el Notario Autorizante, hago a los comparecientes las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, de las cuales dichos otorgantes manifiestan haber quedado enterados, luego de renunciar ésta al derecho que le advertí tenía de requerir la presencia de testigos instrumentales en este otorgamiento.-----

---LEIDA esta escritura por las partes otorgantes, proceden a firmarla, escribiendo, además, sus respectivas iniciales en cada uno de los folios de la misma.-----

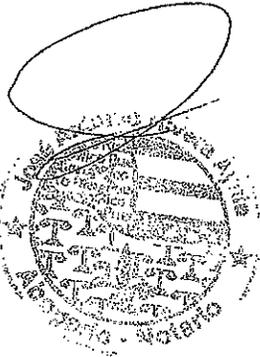
---Y de haber identificado a los otorgantes de acuerdo con la Ley Notarial, así como de todo lo demás que afirmo o relato en este instrumento público, Yo, el (la) Notario Autorizante, DOY FE.-----

[Handwritten Signature]
Ana Piresille Garcia Colugo.

[Handwritten Signature]



[Handwritten Signature]
apoc



**CONSENTIMIENTO UNANIME DE MIEMBROS
DE
PMAG LAND LLC**

Nosotros, **PABLO MORALES COIRA** y **ANA PRISCILLA GARCIA COLLAZO**, siendo los únicos miembros de **PMAG LAND LLC**, una Compañía de Responsabilidad Limitada organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico ("La Compañía"), autorizamos unánimemente a que la Compañía tome las siguientes acciones:

- (i) "AUTORIZAR a su miembro administrativo, **PABLO MORALES COIRA**, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de Guaynabo, Puerto Rico para que a nombre y en representación de la Compañía otorgue escritura de **Aportación de Capital** en la cual comparece Pablo Morales Coira y Ana Priscilla García Collazo cediendo a dicha Compañía como Aportación de Capital las siguientes cinco (5) fincas: (1) **Finca #473** de 46.093 cuerdas equivalentes a 181,162.464 metros cuadrados; (2) **finca #728** de 14.00 cuerdas equivalentes a 5 hectáreas, 50 áreas y 24 centiáreas; (3) **finca #3448** de 31.2345 cuerdas equivalentes a 123,014.97 metros cuadrados; (4) **finca #62** de 23.02 cuerdas equivalente a 9 hectáreas, 4 áreas y 78 centiáreas; y (5) **finca #1428** de 130.8669 cuerdas equivalente a 514,359.2637 metros cuadrados ubicadas en los Barrios Mucarabones, Galateo y Piñas del Municipio de Toa Alta, Puerto Rico por la suma total de \$1,000,000.00.
- (ii) QUEDA autorizado **Pablo Morales Coira** a firmar cualesquiera otros documentos públicos o privados que sean necesarios a los efectos de lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente Escritura de Aportación de Capital.

Dada en San Juan, Puerto Rico a 11 de marzo de 2012.



[Signature]
Pablo Morales Coira



[Signature]
Ana Priscilla García Collazo

Afídavit Número: -1,506-

RECONOCIDO y SUSCRITO ante mí Pablo Morales Coira y Ana Priscilla García Collazo, mayores de edad, casados entre sí, propietarios y vecinos de Guaynabo, Puerto Rico a quienes por no conocer los he identificado mediante sus respectivas licencias de conducir las cuales tienen su foto su firma.

En San Juan, Puerto Rico a 1 de marzo 2012



[Signature]
Notario Público



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
Junta de Calidad Ambiental

Lcdo. Carlos W. López Freytes
Director Ejecutivo

23 de abril de 2008

ING CARLOS QUIÑONES GONZÁLEZ
GERENTE CET ARPE DE SAN JUAN
PO BOX 41179
SAN JUAN PUERTO RICO 00940-1179

Estimado ingeniero Quiñones:

DN 07-0739 ARPE
07EA2-CET00-04975
DESARROLLO RESIDENCIAL DE 231 UNIDADES DE VIVIENDA
BRISAS DEL TOA
CARR. #861, KM. 10.4, BO. MUCARABONES
TOA ALTA, PUERTO RICO

La Junta de Calidad Ambiental evaluó el documento ambiental sometido para el proyecto de referencia. El mismo consiste en el desarrollo residencial de 231 unidades de vivienda unifamiliar, los solares tendrán cabida mínima de 235 metros cuadrados en un predio de terreno de 46.093 cuerdas.

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,B(3) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 416 del 22 de septiembre de 2004. No obstante, para una mejor realización de la acción propuesta esta Junta emite las siguientes recomendaciones:

1. Durante las fases 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.
2. Se deberá solicitar y obtener de esta Junta el Permiso General Consolidado que establece el Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales que incluye lo siguiente:

Edificio Agencias Ambientales Cruz A. Matos
Urb. San José Industrial Park, Avenida Ponce de León 1375, San Juan, PR 00926-2604
Dirección Postal: Apartado 11488, San Juan, PR 00910
Tel. 787-767-8181 Fax 787-767-4861

5/1/2008

- a. Permiso para Fuente de Emisión para movimiento de tierra y fases de construcción en áreas de novecientos metros cuadrados (900m²) o más.
 - b. Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación, si el movimiento de tierra se realiza en áreas de superficie de terrenos de 900 metros cuadrados o más, o excedan los 40 metros cúbicos.
 - c. Permiso para Actividad Generadora de Desperdicios Sólidos.
3. El almacenaje, manejo y disposición de los desperdicios sólidos a generarse durante la fase de construcción y operación del proyecto, debe realizarse en conformidad con la reglamentación vigente.
 4. De tener alguna descarga de escorrentía a cualquier cuerpo de agua durante la construcción, deberán consultar con la Agencia Federal de Protección Ambiental para determinar si dicha descarga requiere un permiso "NPDES".
 5. Previo al inicio de la construcción deberá realizar la coordinación correspondiente con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para la conexión del proyecto propuesto de manera que la planta de tratamiento de aguas usadas a la cual planean conectarse, las líneas y troncales estén en condiciones de aceptar la descarga de las aguas usadas a ser generadas durante la fase operacional del proyecto. Esto incluye obtener todos los permisos necesarios de dicha agencia, previo a su conexión.
 6. Si durante el desarrollo de las diferentes fases del proyecto se encuentran depósitos arqueológicos, deberá ser informado inmediatamente al Instituto de Cultura Puertorriqueña.
 7. Coordinar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) en relación a las mejoras necesarias para suplir agua potable al proyecto.
 8. Cumplir con el Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento Núm. 13) de la Junta de Planificación.
 9. Cumplir con las recomendaciones del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) en su carta del 14 de diciembre de 2007 y con las recomendaciones de las demás agencias consultadas.

ING CARLOS QUIÑONES GONZÁLEZ
DN 07-0739 ARPE
PÁGINA #3
23 DE ABRIL DE 2008

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

Cordialmente,

Por: Verónica y Rosa

CARLOS W LÓPEZ FREYTES
DIRECTOR EJECUTIVO

5/1/2008

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

Caso Número: 09DX2-CET00-06310
 Ref. de OET: 20080625001-001
 Consulta de Ref.: 2007-12-0065-JPU

AUTORIZANDO DESARROLLO PRELIMINAR PARA PROYECTO DE
 URBANIZACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 EN EL BARRIO MUCARABONES DEL MUNICIPIO DE TOA ALTA

Desarrollos T.A., Inc., por conducto del Ing. José E. Martínez Zayas, amparándose en la reglamentación vigente radicó el 3 de julio de 2008, ante la Oficina de Evaluación Técnica de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) un desarrollo preliminar para la construcción de un proyecto residencial unifamiliar (Brisas del Toa) a ubicarse en una finca que radica en la Carretera PR-861 kilómetro 10.4, Barrio Mucarabones, en el Municipio de Toa Alta.

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. La finca con cabida de 40.00 cuerdas según escritura y de 46.093 cuerdas, según mensura, colinda: por el Norte, con el Río La Plata y terrenos de Pablo Morales; por el Sur, con terrenos de Pablo Morales y el residencial Piña; por el Este y Oeste, con terrenos de terrenos de Pablo Morales. La misma consta inscrita en el Registro de la Propiedad al Folio 52, Tomo 8 de Toa Alta, Finca Núm. 473.
2. Los terrenos en cuestión radican fuera de los límites del área zonificada para el municipio de Toa Alta y en una zona X, colindante con un área inundable, zona AE, correspondiente al cauce del Río La Plata, según se ilustra en el Panel 72000C0340H del Mapa sobre Tasas de seguro de inundación adoptado por la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA).

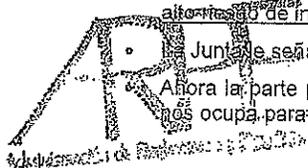
3. De la información suministrada se desprende que:

- La parte proponente sometió un desarrollo de una urbanización unifamiliar de 229 unidades de vivienda en solares típicos de 325.00 metros cuadrados, en el terreno indicado. El proyecto incluyó la provisión de facilidades vecinales, franjas verdes, áreas de reciclaje, charcas de detención y la reserva de cinco remanentes.
- Posteriormente, la parte proponente sometió un plano alterno para el desarrollo de la urbanización residencial unifamiliar. En el mismo propone una redistribución de la urbanización y el desarrollo de 219 unidades de vivienda en solares de 325.00 metros cuadrados. El proyecto incluye ahora:

Facilidades vecinales - 2 áreas con cabida total de 5,202.064 metros cuadrados (1.32 cabx)
Franjas Verdes - 9 áreas con cabida total de 26,153.693 metros cuadrados (6.65 cabx)
Charcas de Detención - 3 con cabida total de 8790.383 metros cuadrados (2.24 cabx)
Remanentes - 2 áreas con cabida de 9407.492 metros cuadrados (2.31 cabx)

- La urbanización tendrá como acceso principal una calle a construirse que interseca la Carretera PR-861.
 - La topografía de la finca varía entre 60% llana a 40% semillana.
 - El área cuenta con infraestructura para el desarrollo del proyecto y la misma se puede mejorar.
4. Del historial del proyecto se observa que:

- La Junta de Planificación, el 28 de mayo de 2008, mediante la Consulta Número 2007-12-0065-JPU autorizada el 2 de mayo de 2008, notificó la aprobación de la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar, para 231 unidades de vivienda en solares de 325.00 metros cuadrados. El acceso está afectado por una zona VE de alto riesgo de inundación, según indica la Junta en su resolución.



• La Junta le señaló parámetros de un distrito R-3.
 Ahora la parte proponente ha solicitado la aprobación del desarrollo preliminar que nos ocupa para 219 unidades residenciales unifamiliares (Brisas del Toa).

A continuación el desglose de los lotes propuestos:

DISTRIBUCIÓN DE LOTES	
BLOQUES	LOTES
A	7
B	18
C	9
D	15
E	12
F	3
G	7
H	23
I	24
J	41
K	28
L	5
M	8
N	19
TOTAL	219

5. Las agencias correspondientes fueron consultadas en la fase de Consulta de Ubicación. Muchos de los comentarios y endosos fueron actualizados en el 2008, cuando el caso fue sometido a la consideración de la Oficina de Evaluación Técnica.

6. De la evaluación del desarrollo preliminar se observa que:

- El proyecto cumple con los parámetros aprobados por la Junta de Planificación en la Consulta 2007-12-0065-JPU. De hecho el desarrollo ha sido reducido a 219 solares y se han reservado más áreas verdes.
- Se proponen facilidades vecinales dos (2) áreas separadas: *Area 1* – con cabida superficial de 4,753.661 metros cuadrados; y *Area 2* – con cabida superficial de 448.403 metros cuadrados, para un total de 5,202.064 metros cuadrados. Las facilidades vecinales propuestas cumplen y exceden el requisito de área establecido por la Sección 10.04 del Reglamento de Lotificación y Urbanización (20 metros cuadrados por cada unidad equivalente a 4,380 metros cuadrados para el caso).
- El acceso a la urbanización será de ancho variable con tres secciones:

Sección A-A - proveerá una servidumbre de paso de 14.00 metros con ancho de rodaje de 8.00 metros, aceras de 1.50 metros a ambos lados y áreas de siembra de 1.50 metros.

Sección B-B – proveerá una servidumbre de paso de 21.60 metros con anchos de rodaje de 7.30 metros a cada lado separados por una isleta central de 8 metros de ancho, aceras de 1.50 metros a ambos lados y áreas de siembra de 1.50 metros.

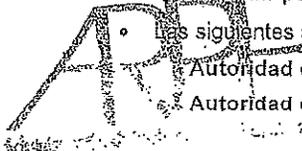
Sección C-C - proveerá una servidumbre de paso de 20.60 metros con anchos de rodaje de 7.30 metros a cada lado separados por una isleta central de 6 metros de ancho, aceras de 1.50 metros a ambos lados y áreas de siembra de 1.50 metros.

- Las calles típicas tendrán una servidumbre de paso de 13.00 metros de ancho con ancho de rodaje de 8.00 metros, aceras de 1.50 metros a ambos lados y áreas de siembra de 1.00 metro.
- La urbanización estará separada en dos secciones por una quebrada que transcurre por la finca colindante del Sr. Pablo Morales y desemboca en el Río La Plata. Sobre dicha quebrada, se construirá una obra hidráulica en la calle principal de acceso. La parte proponente realizó un estudio hidrológico – hidráulico el cual fue radicado ante el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. A lo largo de la quebrada se han reservado las franjas verdes requeridas por dicho departamento y las establecidas por el Reglamento de Planificación Número 3.

Las siguientes agencias emitieron sus comentarios y endosos actualizados:

• Autoridad de Carreteras y Transportación – 24 de noviembre de 2008

• Autoridad de Energía Eléctrica – 28 de abril de 2008.



Autoridad de Acueductos y Alcantarillados – 5 de marzo de 2008 y 19 de septiembre de 2008.

Departamento de Recursos Naturales y Ambientales – 7 de marzo de 2008 y 2 de abril de 2008(para Estudio H-H).

Municipio de Toa Alta –25 de abril de 2007.

Compañía de Turismo – 3 de octubre de 2008.

Instituto de Cultura Puertorriqueña – 24 de septiembre de 2007 y 8 de noviembre de 2008.

Departamento de Agricultura – 9 de octubre de 2008.

No constan en el expediente del proyecto los comentarios o endosos de las siguientes agencias:

Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones

Cuerpo de Bomberos

Autoridad de Desperdicios Sólidos

De las anteriores Determinaciones de Hechos surgen las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

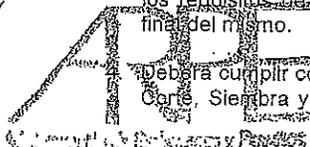
1. Los terrenos en cuestión radican fuera de los límites del área zonificada para el municipio de Toa Alta y Alta y en una zona X, colindante con un área inundable, zona AE, correspondiente al cauce del Río La Plata, según se ilustra en el Panel 72000C0340H del Mapa sobre Tasas de seguro de Inundación adoptado por la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA)..
2. La Junta de Planificación, el 28 de mayo de 2008, mediante la Consulta Número 2007-12-0065-JPU autorizada el 2 de mayo de 2008, notificó la aprobación de la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar, para 231 unidades de vivienda en solares de 325.00 metros cuadrados. La Junta asignó parámetros de un distrito R-3.
3. La parte proponente deberá cumplir con los requisitos del Reglamento de Lotificación y Urbanización para el desarrollo de facilidades vecinales y con los requisitos de nivelación establecidos para calles con pendientes de 12%.
4. La parte proponente ha sometido como parte del desarrollo, la nivelación preliminar de los solares y la determinación de escorrentías, un breve análisis de deslizamientos y un estudio hidrológico –hidráulico aprobado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.
5. La Junta de Calidad Ambiental, mediante comunicación del 23 de abril de 2008, informa que este proyecto ha cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta de acuerdo con el Artículo 4 B(3) de la Ley de Política Pública Ambiental vigente, y le asigna el número DN 07-0739 ARPE. La parte proponente cumplirá con los requisitos establecidos por la Junta de Calidad Ambiental.

ACUERDO

El plano de desarrollo preliminar y anteproyecto sometido fue considerado por el Gerente del Centro Expreso de Trámite de esta Administración de Reglamentos y Permisos en su reunión del 15 de septiembre de 2009, quien determinó AUTORIZAR el mismo condicionado a:

1. El proyecto sometido no contempla demolición de estructuras existentes. Si algunas, deberá haber obtenido el permiso de demolición y cumplir con el formulario ambiental correspondiente previo a la radicación del permiso de construcción.
2. Deberá cumplir con los requerimientos del Cuerpo de Bomberos de PR en el diseño del plano final y someter su endoso con la certificación del proyecto de construcción.
3. Deberá obtener los endosos de las agencias que aún no han comentado y cumplir con los requisitos de las agencias consultadas en esta etapa del proyecto para el diseño final del mismo.

Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 25 sobre Corte, Siembra y Forestación y obtener el Permiso correspondiente del Departamento



de Recursos Naturales y Ambientales.

5. Deberá someter copia del Permiso Consolidado de la Junta de Calidad Ambiental conjuntamente con la radicación del Permiso de Obras de Urbanización correspondiente.

Este plano de desarrollo preliminar y anteproyecto aprobado incluye el acceso que registrará en este proyecto, así como otros detalles indispensables para la preparación de los planos de construcción correspondientes a este proyecto residencial.

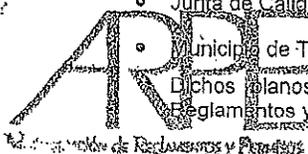
A continuación se presenta la descripción del proyecto y el desglose de los diferentes usos del terreno, según considerado viable:

TABLA DE USO DE TERRENOS		
DESCRIPCIÓN	AREA EN M ² C	POR CIENTO
Residencial -- Bloques A @ N	94,686.380	52.27
Calles de 1 @ 10 y Calle de Acceso	36,922.452	20.38
Facilidades vecinales 1 y 2	5,202.064	2.87
Franjas verdes de la A @ I a Dedicar a Uso Público	26,153.693	14.44
Charcas de Detención #1 y #2	8,790.383	4.85
Remanentes #1 y #2	9,407.492	5.19
TOTAL	181,162.464	100.00

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades conferidas mediante las leyes, normas y órdenes administrativas vigentes, el Gerente del Centro Expreso de Trámite de esta Administración de Reglamentos y Permisos, APRUEBA el desarrollo preliminar y anteproyecto de construcción sometido bajo el Número 09DX2-CET00-06310 (20080625001-001) y AUTORIZA la preparación de los planos finales para la estructura según propuesta y conforme a las recomendaciones y requerimientos establecidos en el informe de aprobación.

- 1- Los planos de construcción para las obras de urbanización, se prepararán en conformidad con el 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 de las siguientes agencias:

- Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
- Autoridad de Energía Eléctrica
- Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
- Autoridad de Carreteras y Transportación
- Instituto de Cultura Puertorriqueña
- Cuerpo de Bomberos
- Autoridad de Desperdicios Sólidos
- Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones
- Junta de Calidad Ambiental

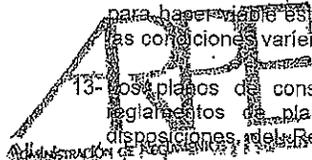


Municipio de Toa Alta

Dichos planos se certificarán en la Oficina Central de la Administración de Reglamentos y Permisos.

Gerente del Centro Expreso de Trámite de Reglamentos y Permisos

- 2- El diseño y construcción para los sistemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público será soterrado.
- 3- Para los sistemas soterrados y semi-soterrados, el urbanizador tendrá que proveer las tomas soterradas para el servicio de teléfono, desde las líneas de distribución telefónicas hasta las estructuras; asimismo, se proveerán los cruces necesarios a través de las calles.
- 4- Deberá cumplir con las disposiciones aplicables del UBC 1997 (Código de Edificación de Puerto Rico) para el tipo de uso propuesto, en especial en cuanto a materiales, seguridad y medios de salida. Cualquier variación a las disposiciones del código deberá solicitarse como enmienda a desarrollo preliminar y anteproyecto aprobado.
- 5- Para el desarrollo de los accesos de entrada y salida y calles dentro de proyecto deberá seguirse las recomendaciones e instrucciones del Municipio de Toa Alta.
- 6- En la eventualidad de que las aguas pluviales del proyecto descarguen a través de propiedades o cuencas que no constituyan un cuerpo de agua (río o quebrada), la parte proponente someterá, conjuntamente con los planos de construcción, la aceptación de los dueños de los terrenos afectados por el uso de sus propiedades para recibir dichas aguas pluviales.
- 7- 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.
- 8- 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. Se someterá evidencia de haber llevado a cabo las gestiones necesarias para efectuar el recogido de basura, previo a la ocupación del proyecto, con las entidades municipales, estatales y/o privadas correspondientes.
- 9- Será responsabilidad del proyectista y del ingeniero que prepare el estudio geotécnico necesario para poder preparar y certificar los planos de construcción y/o obras de urbanización para este proyecto, el determinar si para este proyecto es necesario preparar un estudio geológico, u otra clase de estudio, sin limitaciones, relacionado a la determinación de condiciones sobre la estabilidad actual y futura de los terrenos, debido a condiciones actuales o a condiciones a crearse como producto del desarrollo de este proyecto, que establezca recomendaciones y requerimientos adicionales al estudio geotécnico a realizarse, para asegurar la seguridad de las estructuras, otras propiedades y obras de urbanización a realizarse en el mismo, así como para asegurar la salud, tranquilidad y vida de personas dentro del predio propuesto, y a los predios, estructuras, otras propiedades y personas en los alrededores del proyecto propuesto.
- 10- Cuando el proyecto inicie su fase de construcción, la compañía constructora deberá acatar la Ley Núm. 411 del 8 de octubre de 2000, y su Artículo 6, inciso A, separación en la Fuente, que requiere que: "...Todas las industrias, fábricas, tiendas, comercios, y cualquier otro tipo de institución que emplee más de diez (10) personas, ya sean a tiempo completo o a tiempo parcial, tendrán que implementar un Plan de Reciclaje...".
- 11- 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.
- 12- 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.
- 13- 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 Central correspondiente de esta Administración de Reglamentos y Permisos.

- 14- 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.
- 15- Para las obras de excavaciones y/o demoliciones fuera de los límites de los terrenos propuestos deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Número 267 del 11 de septiembre 1998- Para Crear el Centro de Coordinación de Excavaciones y Demoliciones, según enmendada, muy en especial en cuanto a "notificar su intención de excavar o demoler al Centro de Coordinación de Excavaciones y Demoliciones, y coordinar a través del Centro todo trabajo de excavación o demolición a llevarse a cabo en la jurisdicción de Puerto Rico entre el décimo (10) día y el cuarto (4) día laborable, previo a la fecha de la propuesta excavación o demolición, excluyendo sábados, domingos y días feriados oficiales."
- 16- Conjuntamente con la solicitud del primer permiso de uso que se certifique para este proyecto, deberá someter evidencia notariada de la agrupación de todos los predios para uso residencial propuestos, si algunos.
- 17- En todas las instalaciones recreativas y culturales (activas o pasivas) propuestas para este proyecto se deberán:
 - a. Diseñar de conformidad con las disposiciones vigentes y aplicables en el Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Número 3) para el proyecto propuesto.
 - b. Proveer rampas para personas con impedimentos físicos en aquellos sitios que se requiera la construcción de escaleras para el tránsito peatonal, de manera tal que dichas personas con impedimentos puedan tener acceso a todas las facilidades propuestas, así como a los baños comunales.
- 18- Conjuntamente con la certificación de los planos de construcción para las obras de urbanización, si aplica, deberá someter una programación de la provisión y/o construcción de las instalaciones recreativas y culturales. Los permisos de uso para las unidades, se otorgarán a base de la referida programación, según sea aprobada por la Administración de Reglamentos y Permisos. Previo al último cincuenta por ciento (50%) de los permisos de uso por edificio, que se otorguen para las unidades de este proyecto, las instalaciones recreativas y culturales deberán estar construidas y aceptadas por la asociación de condóminos que esté legalmente constituida para este proyecto.
- 19- Conforme al Reglamento de Planificación Número 3, deberán hacer una aportación en dinero correspondiente a las facilidades educativas para este proyecto, a favor del Departamento de Educación, la cual será determinada conforme a la fórmula establecida en dicho reglamento. Conjuntamente con la certificación de los planos de construcción para las obras de urbanización de este proyecto, deberá someter el cómputo de la aportación total correspondiente a las facilidades educativas, así como la aportación por apartamento. No obstante, dicha aportación deberá haberse completado al 50% de los permisos de uso que se otorguen en este proyecto.
- 20- 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 "American With Disabilities Act" y su reglamentación correspondiente.
- 21- Ninguna parcela o finca colindante quedará enclavada por el desarrollo del proyecto que nos ocupa.
- 22- Los planos finales de las estructuras a certificarse cumplirán con las disposiciones del "Uniform Building Code", 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.
- 23- De no poderse cumplir con las condiciones y apercibimiento previamente establecidos o determinarse el proyecto a consecuencia de cualquier requerimiento de los organismos gubernamentales concernidos, éste acuerdo quedará anulado automáticamente para todos los efectos legales.

Este acuerdo estará vigente por un período de dos (2) años, a partir de la fecha de esta notificación. ENTENDIÉNDOSE, que de no certificarse los planos de construcción para este proyecto dentro del período de vigencia concedido, esta Administración de Reglamentos y Permisos entenderá que han desistido del caso y el mismo quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADO para todos los efectos legales.

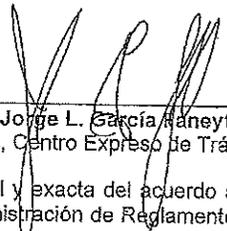
Esta Administración de Reglamentos y Permisos podrá prorrogar el término de vigencia concedido a este proyecto, siempre y cuando no se considere tal extensión contraria al interés público y que la petición de prórroga sea radicada dentro de los últimos treinta (30) días de la fecha de expiración de la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

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

La parte adversamente afectada por una resolución parcial o final podrá, dentro del término de VEINTE (20) DIAS desde la fecha de archivo en autos de la 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 de Circuito de Apelaciones, con jurisdicción sobre el lugar donde esté ubicado el proyecto, comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha decisión o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión ante el Tribunal empezará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la resolución 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 la Agencia, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver, por un período que no excederá de TREINTA (30) DIAS.

La moción de reconsideración no será jurisdiccional para poder solicitar la revisión judicial. (Conforme dispone la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada).

La presentación de un recurso de revisión administrativa no paralizará la determinación de la Agencia hasta tanto se expida el auto de revisión o cuando el Tribunal con jurisdicción determine otra cosa

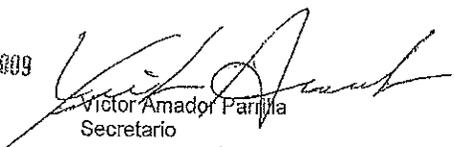

Ing. Jorge L. García Caneytt
Gerente, Centro Expreso de Trámite

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por el Gerente del Centro Expreso de Trámites de esta Administración de Reglamentos y Permisos en su reunión de 15 de septiembre de 2009.

Para conocimiento general expido la presente copia y notifico a todas las partes interesadas a las direcciones de agencias, vecinos e interesados que constan en nuestros archivos.

En San Juan, Puerto Rico hoy

SEP 20 2009


Victor Amador Parilla
Secretario



Permiso de Urbanización

"GRAN VISTA TOA ALTA"

Datos de Localización

De conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes y los reglamentos vigentes, se expide el presente Permiso de Urbanización, Certificado, Residencial-Privado, según especificado, para las obras a realizarse en un predio de terreno ubicado en:

Nombre
Gran Vista Toa Alta

Proyectista
Ing. Ana I. Martínez Barroso, Lic. 20283

Dirección del Proyecto
Carr. PR-861, Km. 10.4, Sector El Mandril
Bo. Mucarabones, Toa Alta

Dueño(s)
T.A. Community, LLC

Número(s) de Catastro
084-000-006-06

Inspector Designado
Ing. Edmundo Colón Arizmendi, Lic. 7812

Cabida de la finca
Según escritura: 181,163.7244 metros cuadrados
Según Mensura: 264,547.07 metros cuadrados

Casos Relacionados:
2013-198093-PCU-30604; 2013-157262-PCU-23040;
09DX2-CET00-06310; 2012-PRR-22040-07EA2-CET00-
04975; 2007-12-0065

Valor Estimado de la Obra
\$1,114,697.13

Datos de Permiso

Obras de urbanización para el diseño de calles y pluvial del proyecto residencial unifamiliar "Gran Vista Toa Alta"

Condiciones Especiales

Al momento de la radicación de planos de inscripción para este proyecto, deberá presentar la escritura de agrupación de los solares que componen este proyecto residencial Gran Vista Toa Alta, para una cabida total de 264,547.07 metros cuadrados.

Condiciones Generales

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

Todo permiso de urbanización expedido quedará sin efecto si luego de haberse expedido éste la construcción de las obras certificadas no fuese comenzada dentro de un término de dos (2) años a partir de la fecha de su notificación.

La expedición de un permiso de obras de urbanización tendrá un término de tres (3) años para comenzar las mismas y se mantendrá vigente durante el tiempo necesario para concluir dichas obras, lo cual incluye las casetas de construcción u oficinas para la venta de un proyecto.

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

La parte adversamente afectada notificará copia de la solicitud de revisión a las partes y a los interventores que hayan sido autorizados, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de haber radicado el recurso de revisión administrativa establecido en el Artículo 12.1 de la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009. Este requisito es de carácter jurisdiccional. En el propio escrito de revisión, la parte recurrente certificará a la Junta Revisora su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo o por cualquier medio electrónico que se establezca en el Reglamento Interno.

Firmas y Sellos

Fecha de expedición
24 de marzo de 2014


Arq. Alberto Lastra Power
Director Ejecutivo



CLEMENTE "CHITO" AGOSTO LUGARDO
ALCALDE DE LA CIUDAD

12 de febrero de 2015

ANEJO 5

Sr. Luis García Pelati
Presidente
Junta de Planificación de Puerto Rico
Apartado 41119
San Juan, PR 00940-1119

Asunto: Solicitud de cambio a la clasificación propuesta en el Borrador del Plan de Usos de terrenos en propiedad del Proyecto Residencial Gran Vista localizada en PR num.861 Km.10.4, Bo. Bucarabones, Toa Alta, Puerto Rico

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 adelante PUT) en el área correspondiente al Proyecto Gran Vista, en el Municipio de Toa Alta (ver plano localización adjunto). En Dicho Plan, la Junta de Planificación, clasificó 100% de los terrenos como Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola (SREP-A). Deseamos informarle que interesamos enmendar nuestro Plan Territorial mediante una revisión parcial, para que la totalidad de los terrenos puedan desarrollarse con parámetros de diseño de una calificación de residencial intermedio (RI).

Como incentivo a la inversión, nosotros hicimos un compromiso con el desarrollador para una expansión del proyecto en la totalidad de la propiedad (245 cuerdas). Este compromiso fue realizado previo a la adquisición de la finca por parte de los dueños actuales ya que representa una inversión de 35 millones de dólares. Los terrenos donde se propone la futura extensión fueron clasificados por la pasada administración municipal como suelo rústico especialmente protegido y calificado como conservación de recurso cuenca (CR-C). Hacemos constar que nuestra administración municipal no está de acuerdo con dicha designación. Tomando en consideración la valiosa aportación en el desarrollo socioeconómico que representaría la realización de este proyecto y su expansión, el Municipio Autónomo de Toa Alta está interesado en viabilizar el mismo, ya que mediante su construcción podremos desarrollar un área de parque recreativo y una estación de policía municipal. En estos tiempos, la inversión del desarrollador tiene un valor incalculable en nuestro compromiso con el pueblo.

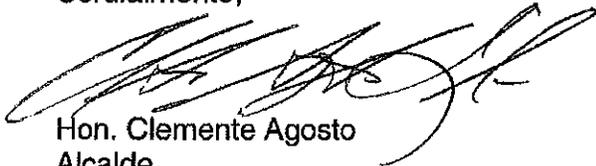
Toa Alta se Levanta y Resplandece

A tales efectos, solicitamos que la clasificación que se indique en el Borrador del PUT sea de Suelo Urbano para la totalidad de los terrenos. Los mismos, no han sido designados como un área con prioridad a conservar o de alto valor ecológico, no están identificados como área con alto potencial a deslizamiento o sujeto a riesgos naturales. Las fincas no están contenidas en leyes vigentes que promuevan su designación de reservas agrícolas. Finalmente, los terrenos se localizan fuera de zona inundable.

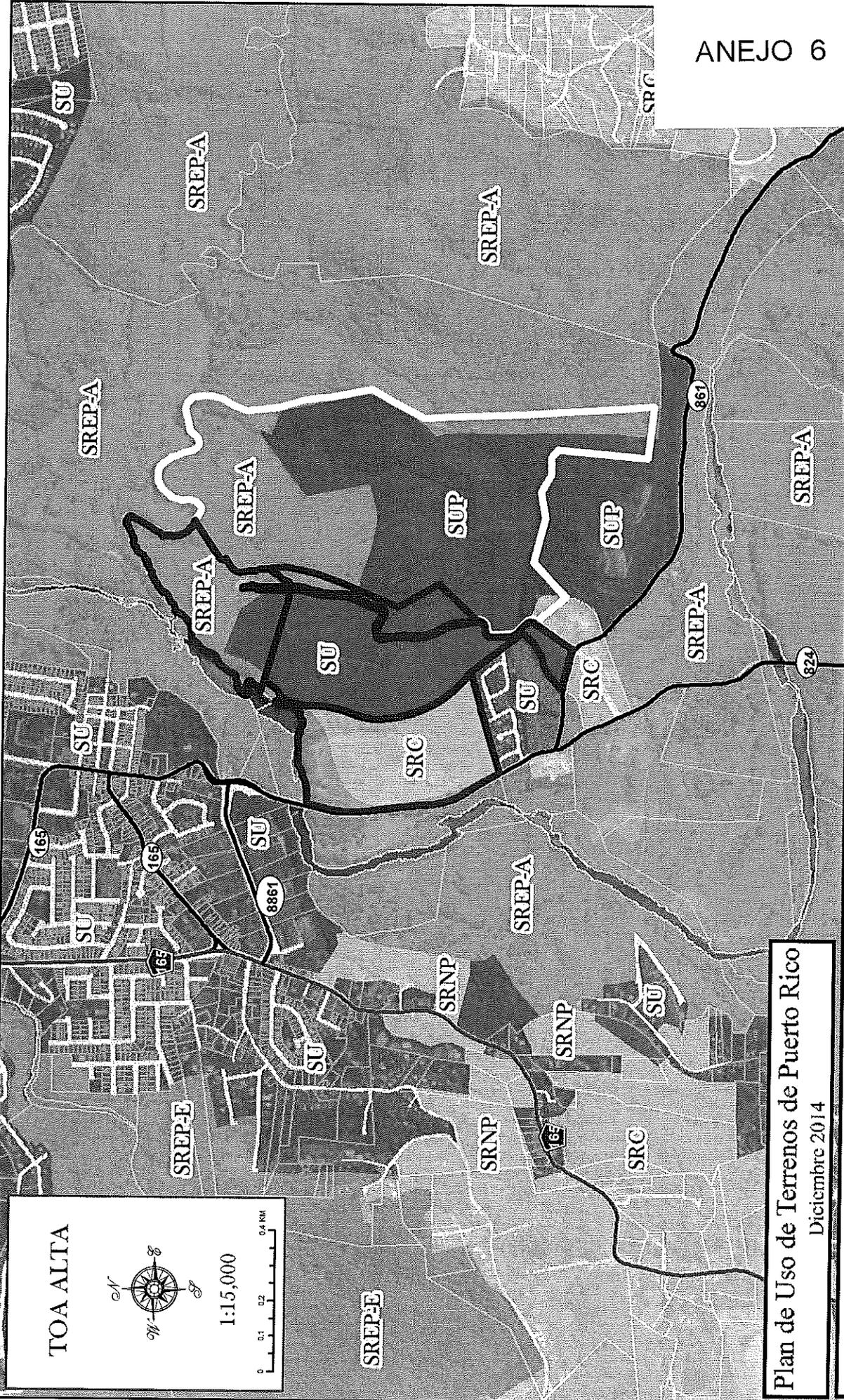
El Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Toa Alta fue aprobado mediante acuerdo de Junta en Pleno, el 5 de septiembre de 2012. Los terrenos donde se desarrolla el Proyecto Gran Vista están clasificados como Suelo Urbano y Calificados Ri. Esta calificación en efecto reconoce la naturaleza residencial del proyecto el cual estamos sumamente interesados en que se continúe desarrollando. Para este proyecto el municipio emitió su endoso para la primera fase que está desarrollándose en una porción de 40.00 cuerdas de una finca mayor de 245.2144 cuerdas. Inicialmente se construye un complejo residencial de 219 unidades de vivienda unifamiliares en solares de 325 metros cuadrados, con facilidades vecinales, franjas verdes, charcas de detención y 2 áreas remanentes. La viabilidad del desarrollo de este proyecto fue atendida mediante la Consulta de Ubicación Un. 2007-12-0065-JPU. Actualmente cuenta con permisos posteriores a la consulta de ubicación que también autorizan el inicio de trabajos de movimiento de terrenos y obras de infraestructura, entre otros.

Esperamos que la información presentada le permita el ajuste necesario. De requerir información adicional puede contactarnos según estime pertinente en los teléfonos impresos en este comunicado.

Cordialmente,



Hon. Clemente Agosto
Alcalde
Municipio de Toa Alta



TOA ALTA

1:15,000

0 0.1 0.2 0.4 KM

Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
 Diciembre 2014

Clasificación de Suelos

	Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico		Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola		Suelo Rústico Común
	Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola		Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje		Suelo Urbano
	Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico		Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Hídrico		Suelo Urbanizable Programado
	Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje		Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico		Suelo Urbanizable No Programado
			Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje		