



## COCO BEACH DEVELOPMENT CORPORATION

PO BOX 21420  
SAN JUAN, PUERTO RICO 00928-1420

23 de febrero de 2015

Plan. Luis García Pelatti  
Presidente  
Junta de Planificación de Puerto Rico  
[comentariosput@jp.pr.gov](mailto:comentariosput@jp.pr.gov)

**Comentarios al Propuesto Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico**  
**Desarrollo Turístico Residencial Coco Beach – Lado Este**  
**Desarrollo Turístico Residencial Coco Beach – Lado Oeste (Punta Miquillo)**  
**Carretera Estatal Número 3, Kilómetro 26.3 (interior), Barrio Zarzal**  
**Río Grande, Puerto Rico**

Estimado Planificador García Pelatti:

Coco Beach es un Desarrollo Turístico Residencial ubicado en el Barrio Zarzal de Río Grande. Para este proyecto, se radicaron dos consultas de ubicación con el propósito de viabilizar la construcción de un complejo turístico en estos terrenos. Las consultas de ubicación radicadas y aprobadas se describen a continuación:

|  |  |
|--|--|
| Décimoquinta Extensión a la Consulta Núm. 75-22-A412-JPU | Consulta sobre la ubicación de un proyecto hotelero-residencial-turístico en una finca con cabida de 816 cuerdas, que radica en la Carr. Estatal Núm. 3, Km 26.3 Barrio Zarzal de Río Grande.<br><br>Dicha Consulta aprueba la construcción de veinte lagos, dos hoteles con un total de 1,500 habitaciones, 485 unidades de vivienda, 250 unidades de vivienda de tiempo compartido, club de golf, club de playa y dos campos de golf en terrenos que está dentro de los Distritos A-3 y B-2 según el mapa de Zonificación Especial para las Zonas Urbanas de los Municipios circundantes al Boque Nacional de Caribe vigente y parte de un distrito R-3 según el Mapa de Zonificación de Río Grande. |
| Segunda Extensión a la Consulta Núm. 98-22-0911-JPU      | Consulta para la ubicación de un proyecto residencial en una finca con cabida de 186 cuerdas localizada al este del desarrollo de Coco Beach, en el Barrio Zarzal de Río Grande.<br><br>Esta consulta aprueba la construcción de 700 unidades de vivienda en edificios tipo “walk-up”, seis hoyos y tres lagos para completar el campo de golf de Coco Beach.  |

Adjunto copia de las resoluciones con fechas más recientes emitidas por la Junta de Planificación y los planos aprobados por dicha agencia.

Luego de estas consultas, Coco Beach sometió ante las diferentes agencias de gobierno todos los permisos necesarios para la construcción y operación de varios de los proyectos autorizados de acuerdo a su Plan Maestro. Adjunto los planos de desarrollo preliminar aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos.

Actualmente, Coco Beach cuenta y ha completado la construcción y opera dos (2) campos de golf, el club de golf, un hotel de 496 habitaciones, aproximadamente 250 habitaciones de tiempo compartido y 56 unidades de vivienda. Además, se cuenta con toda la infraestructura necesaria para la operación de la totalidad del desarrollo tales como una planta de tratamiento de aguas usadas, tres estaciones de bombas de aguas sanitarios, una estación de bombas de agua potable, infraestructura eléctrica para proveer el servicio de energía a todas las parcelas a ser desarrolladas y todas los accesos incluyendo Coco Beach Boulevard y Cerro Bravo Boulevard. Adjunto foto aérea mostrando el estado actual de desarrollo de los terrenos y copia de los permisos de uso de los proyectos que ya han sido completados.

Luego de examinar el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT) del 2015, propuesto para el área de Río Grande encontramos que los terrenos donde ubica el Desarrollo Turístico Residencial aprobado mediante consultas de ubicación antes mencionadas y los y subsiguientes permisos de construcción, clasifican los terrenos antes mencionados como Suelo Rústico Común (Coco Beach Lado Oeste) y Suelo Rústico Especialmente Protegido – Ecológico (Coco Beach Lado Este).

Acogiéndonos al periodo de cometarios al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT) del 2015, propuesto para el área de Río Grande solicitamos que dichos terrenos sean clasificados como **Suelos Urbanizable Programado**.

Agradecemos esta oportunidad de someter nuestros comentarios. Por favor, no dude en comunicarse con nosotros en caso de tener alguna duda o necesitar información adicional. Esperamos que estos comentarios sean acogidos en el PUT final.

Cordialmente,



Jorge L. Díaz  
Presidente



Gobierno de Puerto Rico  
Oficina del Gobernador  
Junta de Planificación

Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella  
Ave. De Diego, Pda. 22, Santurce  
PO Box 41119, San Juan, PR 00940-1119

3 de noviembre de 2009

LCDO CARLOS J FERNANDEZ  
PO BOX 364225  
SAN JUAN PR 00936-4225

**Caso Número:** 1975-22-A412-JPU

Estimado(a) señor(a):

Cumpliendo con las disposiciones de las Leyes Número 75 del 24 de junio de 1975 y 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, y para vuestra notificación oficial, le envío copia certificada del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

Le agradeceré acuse de recibo de esta notificación.

Cordialmente,

Loida Soto Nogueras  
Secretaria

Anejo

Gobierno de Puerto Rico  
Oficina del Gobernador  
Junta de Planificación

2 de noviembre de 2009

Décimo Séptima Extensión a la  
Consulta Número 1975-22-A-412-JPU

RESOLUCION

Esta Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión del 10 de junio de 1976, aprobó la Consulta Número 1975-22-A-412-JPU sobre la ubicación de un proyecto hotelero, residencial- turístico en una finca con cabida de 816 cuerdas, que radica en la Carretera Estatal Número 3, Kilómetro 26.8 en el Barrio Zarzal del Municipio de Río Grande.

Más tarde, la Junta de Planificación en su reunión del 14 de junio de 1999 autorizó una enmienda para la creación de veinte (20) lagos pequeños en lugar de uno como se propuso originalmente y la redistribución del Plan Conceptual de "Coco Beach". El nuevo concepto incluye dos hoteles con un total de 1,500 habitaciones, 485 unidades de vivienda, 250 unidades de vivienda de tipo tiempo compartido, club de golf y actividades marinas, club de playa y dos campos de golf.

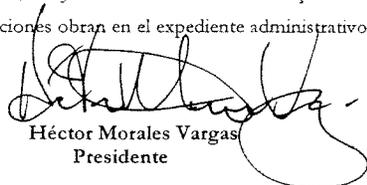
Posteriormente la Junta de planificación, mediante resolución de 24 de junio de 2005, autorizó otra enmienda la consulta para proveer un acceso público y estacionamiento público conforme al Reglamento de Planificación Número 17, mediante la constitución de una servidumbre a perpetuidad a favor del Municipio de Río Grande y la construcción de un estacionamiento para 75 vehículos en una parcela con cabida de 2,350 metros cuadrados en la entrada del complejo. Se estableció como condición que no se restringiría el acceso peatonal a todo el litoral denominado como Punta Miquillo.

Ahora la parte proponente representada por el licenciado Carlos J. Fernández Lugo mediante documentos presentados el 28 de octubre de 2009 solicita a la Junta que se autorice el uso de condohotel para la Parcela R-3 del Complejo Coco Beach, de modo que las 56 unidades residenciales aprobadas en dicha parcela, las cuales están distribuidas en siete (7) edificios, se puedan operar bajo el Régimen de Condohotel establecido bajo la Ley # 249 del 12 de agosto de 2008.

La solicitud de enmienda fue considerada por esta Junta de Planificación, quien consideró favorable la petición formulada condicionada a la obtención de endoso favorable de la Compañía de Turismo.

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 ENMIENDA** condicionada, en la Consulta Número 1975-22-A-412-JPU, sobre la ubicación de un proyecto hotelero residencial-turístico en el Barrio Zarzal del Municipio de Río Grande. Se autoriza el uso de condohotel en la Parcela R-3 del Complejo Coco Beach, de modo que las 56 unidades residenciales aprobadas en dicha parcela, las cuales están distribuidas en siete (7) edificios, se puedan operar bajo el Régimen de Condohotel establecido bajo la Ley # 249 del 12 de agosto de 2008.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: **Coco Beach Development Corp.**, PO Box 21420, San Juan PR 00928-1420; **CMA Architects & Engineers**, 1509, Ave. FD Roosevelt, PO Box 11490, San Juan PR 00922; **Lcdo. Carlos J. Fernández Lugo**, PO Box 364225, San Juan PR 00936-4225. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
Héctor Morales Vargas  
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 **NOV 03 2009**

  
Loida Soto Noguera  
Secretaria



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

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
Oficina del Gobernador  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

14 de junio de 1999

Décimoquinta Extensión a la  
Consulta Número 75-22-A-412-JPU

RESOLUCIÓN

Esta Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 10 de junio de 1976, aprobó la Consulta Número 75-22-A-412-JPU sobre la ubicación de un proyecto hotelero-residencial-turístico en una finca con cabida de 816 cuerdas, que radica en la Carretera Estatal Número 3, kilómetro 26.8, en el Barrio Zarzal del Municipio de Río Grande. Dichos terrenos están comprendidos dentro de los Distritos A-3 y B-2, según el Mapa de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque), vigente y parte dentro de un Distrito R-3, según el Mapa de Zonificación en Río Grande, vigente.

El ingeniero Angel Herrera, mediante comunicación del 15 de octubre de 1998, solicitó una enmienda a la consulta. La misma consiste en la creación de veinte (20) lagos pequeños en lugar de uno (como anteriormente había solicitado) y la redistribución del Plan Conceptual de "Coco Beach" que fuera originalmente aprobado por esta Junta de Planificación: desarrollar dos (2) hoteles con un total de 1,500 habitaciones, 485 unidades de vivienda, 250 unidades de vivienda de tiempo compartido, club de golf y actividades marinas no autorizadas, club de playa y dos (2) campos de golf. La parte proponente sometió además un suplemento a la Declaración de Impacto Ambiental Final.

Dicho suplemento fue evaluado. El 13 de abril de 1999 el mismo fue emitido a las siguientes agencias: Junta de Calidad Ambiental, Fish and Wildlife Service, Cuerpo de Ingenieros, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y Compañía de Turismo.

La Junta de Calidad Ambiental, mediante comunicación fechada 17 de marzo de 1999, solicitó información adicional sobre el Suplemento a la DIA-F que le fuera sometido.

La parte proponente sometió la información que le fuera requerida.

Las agencias consultadas se expresaron como sigue:

1. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, mediante carta fechada 4 de junio de 1999, señaló lo siguiente y citamos:

"Luego de evaluar el Suplemento al Documento Ambiental presentado y evaluado, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales está en conformidad con el mismo. Esta determinación esta condicionada a que durante las etapas subsiguientes del proyecto se cumpla con los siguientes requisitos:

- a. En vista de que partes del proyecto ubican en zonas inundables 1, 2 y 1M según los mapas de zonas inundables preparados por la Junta de Planificación, se requiere se presente para nuestra evaluación un Estudio Hidrológico Hidráulico en cumplimiento con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 13 (Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones). Si el proyecto y las



**Continuación: Consulta Número 75-22-A-412-JPU**

obras propuestas conllevan una enmienda a las designaciones de Zona 1 y Zona 1M, deberá radicarse la solicitud de enmienda ante la Junta de Planificación.

- b. Debemos mencionar, que, de acuerdo a la Ley de Puertos de 1886 la franja de vigilancia litoral deberá quedar expedida libre de construcciones. La servidumbre de vigilancia litoral consiste de una franja de seis (6) metros medidos desde el límite de la zona marítimo terrestre hacia la propiedad.
- c. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento 17 de Planificación (Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico), conforme al último deslinde certificado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el 4 de mayo de 1999.
- d. Se deberá solicitar y obtener una concesión para el uso y aprovechamiento de la zona marítimo terrestre, en cumplimiento con el Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos bajo Estas y la Zona Marítimo Terrestre para todas las construcciones propuestas en el área marina que ubiquen en terrenos bajo la jurisdicción de este Departamento.
- e. Deberá presentar la justificación del fin público para considerarse en la solicitud del permiso para la extracción de material de la corteza terrestre dentro de la Reserva Natural del Espíritu Santo.
- f. Presentar un plan de mitigación para los 27 acres de humedal a ser impactados con la construcción de los lagos del campo de golf.
- g. Cumplir con la Regla 404 de la Ley de Agua Limpia para el relleno temporero de las áreas anegadas durante la construcción de los lagos.
- h. Se deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 3, Sección 15 (Manejo de Aguas Pluviales).
- i. Deberá cumplir con las disposiciones de siembra y forestación del Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico). El Reglamento dispone, entre otras cosas, que al momento de someter el proyecto ante la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) se deberá someter un documento que incluya la información presentada en el anejo de esta comunicación.



**Continuación: Consulta Número 75-22-A-412-JPU**

En cuanto a la remoción de material de la corteza terrestre, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales se encuentra evaluando la solicitud presentada por el peticionario para la remoción de los 11,000,000 de metros cúbicos para el relleno del predio del proyecto. Hasta tanto el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales no tome la determinación sobre la solicitud ante su consideración; esta comunicación no autoriza el movimiento de material de la corteza terrestre ni a realizar ningún trabajo en el área hasta tanto se cumpla con todos los reglamentos y reglas aplicables a la acción propuesta.”

2. El Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos, mediante carta fechada 27 de abril de 1999, señaló lo siguiente y citamos:

“Page 1-4 of the EIS supplement states that a concrete ramp will be constructed for small watercraft. If the construction of the ramp involves the placement of dredge or fill material within navigable waters, a Department of the Army permit will be required pursuant to Section 10 of the Rivers and Harbors Act of 1899, and Section 404 of the Clean Water Act. No details on the location or size of the ramp were given.

Page 2-27 of the EIS supplement states that the excavation of the lakes will not require a permit from the USACE as no fill material will be placed within wetland areas. The USACE has requested that the project proponent explain how the lakes will be excavated in wetland areas without discharging any temporary or permanent fill material. As of the date, we have not received a response to our request.

Page 2-7 of the supplement to the EIS states that elevated boardwalks will be constructed over wetland areas to connect adjacent golf course holes when needed. The boardwalks were not identified in the permit application the applicant submitted to the USACE. The EIS supplement states that these structures will require a permit from the USACE and that a permit application will be duly submitted for the boardwalks. If these boardwalks are constructed in navigable waters, a Department of the Army permit will be required pursuant to Section 10 of the Rivers and Harbors Act. The boardwalks may also require permit pursuant to Section 404 of the Clean Water Act if the construction of the boardwalk has the same effect as the placement of fill material.

The project, as described in the current permit application, will require a Department of the Army permit. The applicant must eventually provide an alternative sites analysis and demonstrate that the project complies with the Section 404(b)(1) Guidelines. The Guidelines require that the project proponent demonstrate, in sequential order, that the impacts to special aquatic sites have been avoided, minimized, and/or mitigated to the greatest extent possible while still achieving the project purpose. The USACE must note that the areas identified as R-1 and H-2 on the project plans area uplands, but the plans do not show any development activities in these areas. These areas could be



**Continuación: Consulta Número 75-22-A-412-JPU**

used as a source for fill material, and/or locating golf course holes and lakes. Impacts to wetland areas could potentially be eliminated and/or reduced by full utilization of upland areas within the development site.

The project as described in the supplement differs from the proposal submitted to the USACE. Most notably, the newest plans do not show the proposal for transplanting approximately 8-acres of seagrasses in order to create a bathing area. If this proposal has been eliminated from consideration, the USACE assumes that the seagrass transplantation is not a necessary component of the overall development. The golf course-hotel project can apparently be constructed without the need for the creation of a bathing beach that involves relocating seagrasses. Once the USACE makes a final determination on the project proposal, any subsequent submission of a seagrass transplantation by the applicant will be evaluated independently and separately of the proposed development.

The supplement on one hand states that the excavation within wetland areas will not require a Department of the Army permit, while on the other hand affirms that the boardwalks over wetlands will require a permit. Contrary to the information contained within the supplement, the USACE will make the exclusive and final determination as to whether the project requires a Department of the Army permit."

3. El Servicio de Pesca y Vida Silvestre, mediante comunicación del 4 de marzo de 1999, señaló lo siguiente y citamos:

"The Service's concerns with endangered species include the Antillean manatee and sea turtles. The Service issued a "jeopardy" biological opinion for the manatee as a result of a past permit application. In addition we are concerned with the possible impacts of lighting on nesting sea turtles that utilize the beaches adjacent to the proposed project site. The construction of several large hotels with their associated lighting in a location like Punta Miquillo, could impact nesting and hatchling sea turtles on nearby beaches. The applicant and his consultants should prepare a Lighting Plan to evaluate impacts from the project's artificial lighting on nesting sea turtles and hatchlings as well as measures to avoid and minimize these impacts."

3. La Junta de Calidad Ambiental, mediante comunicación fechada 10 de junio de 1999, señaló que se ha cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta de acuerdo al artículo 4© 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 emite las siguientes recomendaciones:

- a) Previo a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra, deben obtener de esa Junta los siguientes permisos:



Continuación: Consulta Número 75-22-A-412-JPU

- Permiso de Fuente de Emisión (PFE) para el polvo fugitivo durante la fase de construcción.
  - Para realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formulario DS-3).
  - Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.
- b) Durante la fase de construcción, deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas tales como: aceites, combustibles u otras sustancias químicas, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.
- c) Durante la fase de construcción y operación, se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido. Se deberán tomar las medidas de control necesarias durante el desarrollo propuesto para evitar que los residentes del área sean afectados por posible contaminación sónica.
- d) En relación a la modificación propuesta al sistema de tratamiento, que incluirá la construcción de una laguna de retención con el fondo impermeabilizado y asperjación al terreno, deberá consultar al Area Calidad de Agua y cumplir con los requisitos de permiso aplicables al respecto. El manejo de este sistema deberá garantizar que las aguas tratadas en la laguna de retención no se vuelvan anóxicas.
- e) Para la descarga de escorrentía al Río Espíritu Santo durante las actividades de construcción y para la descarga de escorrentía a los lagos, se deberá consultar a la Agencia Federal de Protección Ambiental (AFPA) para determinar si dichas descargas requieren un permiso NPDES de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número 40.
- f) Para la construcción de la rampa para pequeñas embarcaciones, excavación y construcción de los lagos en áreas de humedales y construcción de paseos tablados, deberán consultar con el Cuerpo de Ingenieros del Departamento del Ejército de los Estados Unidos, para determinar si es necesario obtener un permiso conforme a la Ley de Ríos y Puertos del 1899 y la Sección 404 de la Ley Agua Limpia (**Clean Water Act.**)
- g) Deberá cumplir con los requisitos indicados por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en su comunicación del 4 de junio de 1999, en relación al proyecto, incluyendo la preparación del correspondiente estudio hidrológico-hidráulico.
- h) Deberá coordinar con el Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre en relación al proyecto propuesto y seguir las recomendaciones de dicha agencia.



**Continuación: Consulta Número 75-22-A-412-JPU**

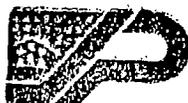
- i) En relación a la instalación del generador de electricidad propuesto deberá obtener un permiso para la construcción y operación de una fuente de emisión en Puerto Rico.
- j) En caso de instalar algún tanque para almacenaje de combustible deberán obtener los correspondientes permisos del Area de Calidad de Agua de esta Junta.
- k) Cumplir con el Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento Número 13) de la Junta de Planificación.
- l) Si el mantenimiento de las áreas verdes estará sujeto al uso de fertilizantes y plaguicidas, se recomienda desarrollar un Plan de Mejores Prácticas de Manejo para el uso de éstos, y así evitar o minimizar el posible impacto a los lagos y a los humedales en el lugar.

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 discutido en el Suplemento a la DIA-F de la Consulta Número 75-22-A-412-JPU para la ubicación de un proyecto hotelo-residencial-turístico en el Barrio Zarzal del Municipio de Río Grande. Se deberá cumplir con los requerimientos de las agencias estatales y federales, así como con las medidas de mitigación y protección incluídas en el documento ambiental.

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

**DISPONIENDOSE**, que cualquier parte afectada por esta 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 empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la



**Continuación: Consulta Número 75-22-A-412-JPU**

Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

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

*Jose R. Caballero Mercado*  
 JOSE R. CABALLERO MERCADO  
 Presidente

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada y emitida en la consulta de epígrafe por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el día **14 de junio de 1999**, y para uso general y para su conocimiento y acción pertinente archivo en autos y le notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy **18 JUN 1999**

*Max L. Vidal Vázquez*  
 Max L. Vidal Vázquez  
 Secretario

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

**GOBIERNO DE PUERTO RICO**  
Oficina del Gobernador  
**Junta de Planificación**

**15 de noviembre de 2000**

Segunda Extensión a la  
Consulta Número 98-22-0911-JPU

**RESOLUCIÓN**

Betterroads Asphalts Corporation, por conducto del ingeniero Angel Herrera, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de la Junta de Planificación la Consulta Número 98-22-0911-JPU para la ubicación de un proyecto que radica en la Carretera Estatal Número 3, kilómetro 26.3 (interior), en el Barrio Zarzal del Municipio de Río Grande.

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

**DETERMINACIONES DE HECHOS**

1. Se propone el desarrollo de un proyecto residencial multifamiliar que consiste en el desarrollo de 700 unidades de vivienda en edificios tipo "walk-up". Dicho proyecto formará parte del desarrollo turístico residencial conocido como "Coco Beach", por lo que se propone además seis hoyos y tres lagos para completar el campo de golf de "Coco Beach".
2. La finca en que se propone el proyecto está delimitada por el Norte, con terrenos propiedad de Eastern Island Trading y con la Ensenada Comezón; por el Sur, con terrenos propiedad del señor Tomás Ramírez; por el Este, con terrenos propiedad del señor Leonardo Bonano; y por el Oeste, con terrenos propiedad de Betterroads Asphalt Corporation. La finca es de topografía semillana y escarpada y se encuentra vacante.
3. La Junta de Planificación, en su reunión del 21 de octubre de 1998, dejó en suspenso por sesenta (60) días la consulta para que la parte proponente sometiera una Evaluación Ambiental, la cual fue radicada en fecha posterior.
4. Las agencias consultadas se expresaron como sigue:
  - a. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, mediante comunicación del 15 de octubre de 1998, informó que en el sector donde se pretende ubicar la propuesta, existen las facilidades de acueducto y alcantarillado sanitario; no obstante, la parte proponente deberá mejorar los sistemas existentes para poder servir a su proyecto. También informó en cuanto al sistema de alcantarillado sanitario que se deberá instalar cloacas fuera del lugar del proyecto ("Off-Site").



**Continuación: Consulta Número 98-22-0911-JPU**

La parte proponente contempla como parte del proyecto, construir una planta de tratamiento la cual tendrá una capacidad hidráulica de 1.8 millones de galones por día.

b. La Autoridad de Energía Eléctrica, mediante comunicación fechada a 24 de noviembre de 1998, informó que esa Agencia no tiene objeción a que la Junta de Planificación apruebe la ubicación de la presente consulta.

c. La Autoridad de Carreteras y Transportación, mediante comunicación fechada a 28 de octubre de 1998, informó y citamos:

“Los proponentes del referido desarrollo se reunieron con funcionarios de esta Autoridad y acordaron someter un análisis con el impacto del proyecto en la intersección del acceso al mismo y de la Carretera PR-3.

De acuerdo a este análisis, los proponentes deberán someter el diseño de la intersección para la revisión y evaluación de la misma.

La construcción de las mejoras en dicha intersección será realizada por los proponentes.

Tan pronto tengamos dicha información la evaluaremos e indicaremos nuestros comentarios al respecto.”

Estos aspectos serán coordinados en etapas posteriores del proyecto.

d. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, mediante comunicación fechada a 4 de enero de 1999, informó que requería la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental, (DIA), dada la posibilidad de que el proyecto afecte significativamente recursos naturales de importancia ecológica.

e. El Departamento de Agricultura, mediante comunicación fechada a 23 de octubre de 1998, informó no tener objeción al proyecto propuesto.

f. El Instituto de Cultura Puertorriqueña, mediante comunicación fechada a 1 de septiembre de 1999, informó requiere del proyecto una evaluación arqueológica Fase I-B.

5. La parte proponente sometió la Evaluación Ambiental que le fuera requerida. La misma fue circulada a las agencias concernidas y a la Junta de Calidad Ambiental el 30 de agosto de 1999.

6. La Junta de Calidad Ambiental, mediante carta fechada a 5 de octubre de 1999, señaló que basado en que el proyecto ubicará en una zona ecológicamente sensitiva era necesaria la preparación de una DIA.



**Continuación: Consulta Número 98-22-0911-JPU**

7. La Junta de Planificación, en su reunión del 28 de octubre de 1999, dejó en suspenso la consulta por 120 días para que la parte proponente sometiera la información requerida por la Junta de Calidad Ambiental.
8. La parte proponente sometió la DIA-P requerida. La misma fue circulada a la Junta de Calidad Ambiental y demás agencias concernidas el 25 de mayo de 2000.
9. Las agencias consultadas sobre el referido documento se expresaron como sigue:
  - a. El Servicio de Pesca y Vida Silvestre, mediante carta fechada a 7 de agosto de 2000, señaló entre otras cosas, su preocupación por el impacto del proyecto sobre humedales y posible impacto sobre la especie en peligro de extinción, la boa puertorriqueña.
  - b. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, mediante comunicación del 13 de septiembre de 2000, señaló lo siguiente y citamos:

“El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, está en conformidad con el plano enmendado del proyecto, Land Use Plan East Coco Beach, preparado por el ingeniero Angel Herrera, Lic. 03987, con fecha del 5 de septiembre de 2000, donde se establece el rediseño del campo de golf eliminando el hoyo 17 del área de humedales.

Además, estamos en conformidad con la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) Preliminar presentada.

El proyecto deberá cumplir con las siguientes recomendaciones:

- Se deberá conservar el Area donde se realizó el Estudio de la Epicrates monensis grantii, ubicada en el terreno boscoso al extremo noreste de la propiedad, según recomendado por el biólogo, Alberto R. Puente-Rolón. El área presenta las características ecológicas del hábitat típico de la Boa de Puerto Rico.
- Durante la etapa de construcción del proyecto se realizarán visitas de monitoreo en el área del estudio de la Epicrates monensis grantii. El monitoreo se realizará en diferentes períodos de la Luna Nueva, ya que se ha observado una relación entre la fase de la Luna Nueva y la actividad de la Boa.
- El área de construcción se limitará a las áreas previamente impactadas.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico).



**Continuación: Consulta Número 98-22-0911-JPU**

- Deberán obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso para el Control de Erosión y Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua cercanos al proyecto. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa Agencia para realizar el proyecto o actividad.
  - Deberá aplicar las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 15 (Manejo de Aguas Pluviales).
  - Esta comunicación no autoriza a mover material de la corteza terrestre ni a realizar ningún trabajo en el área hasta tanto se cumpla con todos los reglamentos y reglas aplicables al movimiento de terreno, Reglamento para la Extracción de Material de la Corteza Terrestre, para el cumplimiento del mismo.”
- c. El Cuerpo de Ingenieros, en carta fechada a 27 de julio de 2000, señaló lo siguiente y citamos:
- “Reference is made to our letter dated July 11, 2000, in response to yours. On July 18, 2000, an Interagency inspection was performed to the project site. The project plans were reviewed. We learned that the construction of the golf course would impact jurisdictional mangrove wetlands. As such, the proposed project requires a Department of the Army permit pursuant to Section 10 of the Rivers and harbors Act of 1899, and Section 404 of the Clean Water Act of 1977, prior to commencement construction. You must notify the applicant that a Joint Permit Applicant should be submitted to the Department of Natural and Environmental Resources as soon as possible.”
- d. La Compañía de Turismo, en comunicación del 26 de junio de 2000, señaló que no tiene objeción al desarrollo del proyecto, siempre y cuando se cumpla con las disposiciones establecidas en la Resolución de la Consulta de Ubicación del Plan Maestro para la Finca de Coco Beach.
10. La Junta de Calidad Ambiental, mediante comunicación del 14 de septiembre de 2000, señaló que la Junta de Planificación podría declarar la DIA-P como una Final. No obstante, se debía incluir en la misma información adicional.
11. El 25 de septiembre de 2000, fue circulada a la Junta de Calidad Ambiental la Declaración de Impacto Ambiental Final, (DIA-F).
12. La Junta de Gobierno de la Junta de Calidad Ambiental, mediante Resolución y Notificación R-00-30-1 notificó cumplimiento con el Artículo 4 © de la Ley Sobre Política Pública Ambiental. Mediante carta fechada a 13 de noviembre de 2000, la Junta de Calidad Ambiental emitió sus recomendaciones.

**Continuación: Consulta Número 98-22-0911-JPU**

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

**CONCLUSIONES DE DERECHO**

1. Los terrenos objeto de consulta están comprendidos dentro de los Distritos A-3 y CR-1, según el Mapa de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe, El Yunque, vigente. El proyecto se desarrollará en los terrenos zonificados A-3.
2. El Reglamento de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe, El Yunque, en su Sección 7.00 establece los usos a considerarse en un Distrito A-3, entre los cuales se encuentra casas de una a dos familias. No obstante, dado que el proyecto propuesto comprende desarrollo residencial multifamiliar; la Sección 18.04 del Tópico y establece otros usos a considerarse por la Junta entre los cuales se encuentran las comunidades residenciales.
3. De acuerdo a lo establecido en el Reglamento para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación con vigencia, según enmendado, compete a la Junta tramitar el desarrollo como consulta de ubicación.
4. La consulta propuesta está en armonía con los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, con vigencia del 31 de octubre de 1995.
5. La Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en el Artículo 11, Inciso 14, autoriza expresamente a la Junta a " hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con sujeción a las normas y requisitos consignados en esta ley o cualquier otra ley aplicable para tales casos".

**ACUERDO**

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

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

1. Se autoriza el desarrollo de un proyecto residencial multifamiliar que consiste en el desarrollo de 700 unidades de vivienda en edificios tipo "walk-up". Dicho proyecto formará parte del desarrollo turístico residencial conocido como "Coco Beach", por lo que se propone además seis hoyos y tres lagos para completar el campo de golf de "Coco Beach".



**Continuación: Consulta Número 98-22-0911-JPU**

Los demás parámetros de diseño corresponderán a un Distrito RT-3.

2. Deberá cumplir con los requerimientos de las agencias y con las siguientes recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental:
  - a. Previo a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra, deben obtener de esa Junta los siguientes permisos:
    - Permiso de Fuente de Emisión (PFE) para el polvo fugitivo durante la fase de construcción.
    - Para realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formulario DS-3).
    - Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.
  - b. Si durante el desarrollo de las diferentes fases del proyecto se encuentran depósitos arqueológicos, los mismos deberán ser informados inmediatamente al Instituto de Cultura Puertorriqueña y a la Oficina de Preservación Histórica Estatal (SHPO, por sus siglas en inglés).
  - c. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico).
  - d. 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" de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número 40, Sección 122.26 (b) (14) (x).
  - e. Durante la fase de construcción, deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas tales como: aceites, combustibles u otras sustancias químicas, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.
  - f. Para la instalación de tanques para almacenar combustibles para las plantas eléctricas, deberán consultar al Área de Calidad de Agua de esta Junta, para verificar si es necesario someter un Plan de Emergencia, a tenor con la Sección 6.5 del Reglamento de Estándares de Calidad de Agua para prevenir y controlar derrames.
  - g. Respecto a la instalación de las plantas eléctricas para emergencias, deben radicar y obtener los correspondientes permisos otorgados por el Área de Calidad de Aire, conforme con las Reglas 203 y 204 del Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica, vigente.
  - h. La estación de bomba deberá cumplir con el requisito de 15 metros de separación de zona de amortiguamiento de cualquier estructura existente o a construirse. La parcela de la estación de bomba deberá estar pavimentada.

**Continuación: Consulta Número 98-22-0911-JPU**

- i. En la planta de tratamiento se utiliza cloro en el proceso de desinfección, por lo tanto deberá de establecer un plan de reacción a emergencias cumpliendo con la Regla 107 © y (D) del Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica, vigente. En caso de almacenar 2500 libras de cloro deberá preparar un plan de manejo de riesgo.
- j. El proponente deberá evitar generar olores objetables que puedan afectar la atmósfera comunal.
- k. Coordinar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) en relación a las mejoras necesarias para suplir agua potable al proyecto.
- l. En el caso del establecimiento de cualquier tanque provisional o permanente para almacenar hidrocarburos, deberán consultar con la División de Permisos e Ingeniería del Area de Calidad de Agua de esta Junta si fuera sobre bases de hormigón, con el Programa de Control de la Inyección Subterránea si fuera sobre el terreno o con el Programa para el Control de Tanques Soterrados si fuera soterrado.
- m. Debido a que el mantenimiento de las áreas verdes estará sujeto al uso de fertilizantes y plaguicidas, se recomienda desarrollar un Plan de Mejoras Prácticas de Manejo para el uso de estos, y así evitar o minimizar el posible impacto al ambiente y a los recursos de agua superficiales y subterráneos.
- n. Obtener permiso del Area de Calidad de Agua de esta Junta para la construcción y operación del sistema de tratamiento de los desperdicios líquidos (tratamiento sin descarga) según el Reglamento para la Certificación de Planos y Documentos ante la Junta de Calidad Ambiental.
- o. Cumplir con el Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento Número 13) de la Junta de Planificación.
- p. 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".
- q. Las emisiones de polvo fugitivo que se generan durante la fase de construcción del proyecto deberán ser minimizadas o controladas utilizando las siguientes medidas:
  - 1. Mantener el área húmeda durante la etapa de acondicionamiento del terreno.
  - 2. Utilizar toldos o mantas sobre los camiones de arrastre. Cabe señalar que no se permitirá la quema de árboles y arbustos o la quema de basura en el proceso de limpieza de los predios de la construcción.
  - 3. Cumplir con la Regla 404 (polvo fugitivo) del Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica.

**Continuación: Consulta Número 98-22-0911-JPU**

- r. Respecto a los materiales que se puedan generar, durante la construcción y operación, deberá consultar a la Autoridad para el Manejo de los Desperdicios Sólidos con el fin de orientarse sobre alternativas existentes para el manejo y reciclaje de éstos.
  - s. Durante la fase de construcción y operación del proyecto, se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.
  - t. Cualquier cambio al proyecto, deberá ser evaluado y radicado ante esta Junta como una enmienda a este documento ambiental.
  - u. En relación a la propuesta desmantelación de la planta de tratamiento existente, se deberá coordinar con la Agencia de Protección Ambiental Federal y el Area de Calidad de Agua de esta Junta para cumplir con los requisitos aplicables.
3. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.
  4. Se cumplirá con la disposiciones del Reglamento de Planificación Número 25, Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico.
  5. El movimiento de tierra a llevarse a cabo deberá mantener los rasgos topográficos lo más posible y limitarse el mismo a la porción de terreno que se considere en la aprobación del plano de construcción.
  6. Se depositarán los desechos de materiales de construcción en vertederos autorizados por la Junta de Calidad Ambiental.
  7. Los vehículos y maquinaria a utilizarse en el proyecto deberán recorrer las rutas de acceso lo más distante posible de los planteles donde se encuentran realizando labores docentes y áreas clasificadas como zonas de tranquilidad ("Quiet Zones").
  8. Coordinar con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y el Servicio de Pesca y Vida Silvestre la protección y conservación al área boscosa del extremo noreste de la finca y de la especie Epicrates monensis grantii (boa puertorriqueña).
  9. Obtener y coordinar con el Cuerpo de Ingenieros, los permisos correspondientes incluyendo lo relacionado al impacto de los humedales de mangle.
  10. Cumplir con las medidas de mitigación incluídas en el documento ambiental.
  11. En etapas posteriores deberá someter pruebas de nivel freático del área donde se construirá cada lago.
  12. Cumplir con el Reglamento de Planificación Número 13.

**Continuación: Consulta Número 98-22-0911-JPU**

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

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **APRUEBA** la Consulta Número 98-22-0911-JPU para la ubicación de un proyecto residencial multifamiliar en el Barrio Zarzal del Municipio de Río Grande.

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

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

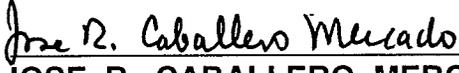
La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha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

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

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

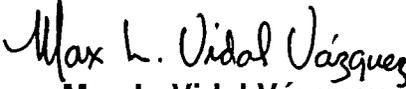
**Continuación: Consulta Número 98-22-0911-JPU**

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Betterroads Asfalts Corp., PO Box 21420, San Juan, PR 00928; Ing. Angel Herrera, PO Box 11490, San Juan, PR 00922; Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, Apartado 5887; Eastern Island Trading Corp., Río Grande Post Office, General Delivery, Río Grande, PR 00745; Genaro Canales, Río Grande Post Office, General Delivery, Río Grande, PR 00745; Ramón Parrilla, Río Grande Post Office, General Delivery, Río Grande, PR 00745; Tomás Ramírez, Río Grande Post Office, General Delivery, Río Grande, PR 00745; Leonardo Bonado, Río Grande Post Office, General Delivery, Río Grande, PR 00745; Evangelista Medina, Río Grande Post Office, General Delivery, Río Grande, PR 00745. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

  
**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 29 NOV 2000

  
**Max L. Vidal Vázquez**  
Secretario



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

ING. JORGE A. TIRADO  
PROPONENTE

27 JAN 2009

FECHA:

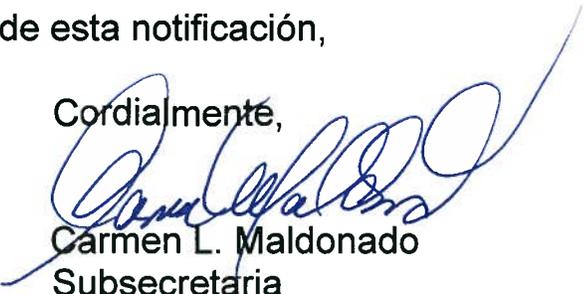
CASO NUM: 99DX2-00004-00611

Estimado señor (a):

Cumpliendo con las disposiciones de la Ley Número 76 del 24 de junio de 1975, según enmienda, y para su notificación oficial, le envío 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,



Carmen L. Maldonado  
Subsecretaria

YQC

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS  
CENTRO EXPRESO DE TRAMITE

**APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR**

COCO BEACH RESORT -- WEST PARCEL  
ENMIENDA POR REORGANIZACION DE LAS PARCELAS Y NUEVA DISTRIBUCION  
DE UNIDADES SIN AFECTAR EL NUMERO DE LAS MISMAS.

Número de Catastro :  
**22-067-000-002-01-000**

Número de Radicación : **99DX2-00004-00611**

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

CARR PR-968, KM 3.6, INTERIOR 27  
SECT COCO BEACH  
BO. ZARZAL  
RIO GRANDE, PR

**Dueño(s)**

1. Rene Dicristina (Primario)  
COCO BEACH DEVELOPMENT CORPORATION

**Casos de Referencia :**

**Proponente / Contacto**

1 Proyectista - . Jorge A. Tirado Ramirez -

**Zonificación**

Servidumbre 2 : DRNA  
% Topografía llana : 100%  
Accesos : AMBOS  
Fecha de Vigencia (Inund) : 19/ABR./05.  
Fecha de Vigencia (Zonif) : 31/ENE./94.  
Número Hoja Mapa Inundables : 72000C0420H  
Número Hoja Mapa Zonif : 067-000  
Zonif Colindante Delantero : A-3 & DTS  
Zonif Colindante Derecho : CR-1 & DTS

**Certificado por**

1. Ing. Jorge A. Tirado Ramirez, Lic. No. 15655

**Cabida**

Cabida Escritura : 816. 2638 cuerdas  
Cabida Mensura : 841. 2660 cuerdas

**Descripción Legal**

NORTE: OCEAN ATLANTICO  
SUR: BETTEROADS ASPHALT CORP.  
ESTE: OCEANO ATLANTICO  
OESTE: OCEANO ATLANTICO

Folio / Tomo / Finca : 112 - 341 - 21, 324

Coordenadas Lambert X / Y : 218934.3973 / 62331.3663

**Atributos / Características**

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

**ARPE**  
ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS

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

Arq. Héctor D. Barrera Torres  
ADMINISTRADOR

Autorizado por : *Héctor Barrera Torres*  
Arq. Héctor D. Barrera Torres  
Administrador  
CENTRO EXPRESO DE TRAMITE

Fecha de Aprobación : **01-09-2009**

Fecha Expedido : **27 JAN 2009**

**ANEJO**

**APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR**

CASO NUMERO : **99DX2-00004-00611**

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 Expreso De Tramite 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 (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.
- 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 recogido 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

**ANEJO**

**APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR**

CASO NUMERO : **99DX2-00004-00611**

Certificado / Residencial / Privado

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.
17. El diseño y construcción para los sistemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público será **Soterrado**.
18. 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.
19. Las instalaciones necesarias para el sistema de distribución de energía eléctrica y alumbrado público será conforme con las normas y requisitos de la Autoridad de Energía Eléctrica, reservándose y dedicándose aquellas servidumbres de paso necesarias.
20. El sistema de desagüe pluvial será diseñado conforme a lo dispuesto en las Normas de Diseño para Sistemas de Alcantarillado Pluvial adoptadas por la Junta de Planificación y de la Sección 15.00 (Manejo de Aguas Pluviales) del Reglamento de Planificación Número 3.
21. Las facilidades vecinales se desarrollarán conforme a las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización) vigente. Conjuntamente con los planos de construcción para las obras de urbanización deberá someterse una programación de la provisión y/o construcción de las facilidades vecinales. Los permisos de uso para las unidades de vivienda o la inscripción de los solares, se otorgarán a base de la referida programación, según sea aprobada por la Administración de Reglamentos y Permisos. Previo a la inscripción o permiso de uso del último cincuenta por ciento (50%) de las unidades, las facilidades de carácter público deberán estar construidas, aceptadas, cedidas y dedicadas a uso público, mediante escritura pública, a favor de la entidad concernida, incluyendo la cesión o aportación correspondiente al predio para facilidades escolares. En el plano de inscripción se rotulará dicha facilidad como "cedida y dedicada a uso público".
22. Deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Planificación #3, Sección 10.04 (2) en cuanto a las facilidades educativas requeridas para todo proyecto de urbanización residencial.

**>>> Ver siguiente(s) página(s) para Comentarios / Condiciones Especiales <<<**

**ARPE**  
ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS

**ANEJO**

**APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR**

CASO NUMERO : **99DX2-00004-00611**

Certificado / Residencial / Privado

**Condiciones Especiales :**

Ahora se solicita enmendar el Plan Maestro de Coco Beach Lado Oeste mediante una solicitud de Desarrollo Preliminar Alternativo, la cual consiste en una redistribución de las unidades aprobadas mediante consulta de ubicación antes mencionada y la creación de una parcela H-2A para albergar un Vacation Club dentro de una porción de la Parcela H-2, según se describe a continuación:

|               |        |         |       |
|---------------|--------|---------|-------|
| Campo de Golf | Golf-4 | 69.9133 | 8.57  |
| Campo de Golf | Golf-5 | 96.8601 | 11.87 |

Utilidades e Infraestructura

|                       |      |         |      |
|-----------------------|------|---------|------|
| Calles y Servidumbres | Road | 28.1227 | 3.42 |
|-----------------------|------|---------|------|

|                       |        |      |
|-----------------------|--------|------|
| Est. Bomba Pump No.1  | 0.2996 | 0.04 |
| Est. Bomba Pump No.2  | 0.3198 | 0.04 |
| Utilidades Eléctricas | 0.9000 | 0.11 |

Areas de Conservación

|           |         |      |
|-----------|---------|------|
| Manglar K | 42.6043 | 5.22 |
| Manglar W | 45.3968 | 5.56 |

|              |                 |               |
|--------------|-----------------|---------------|
| <b>Total</b> | <b>816.2638</b> | <b>100.00</b> |
|--------------|-----------------|---------------|

**TABLA DE USOS DE TERRENOS**

Uso Parcela Área(Cuerdas) Por Ciento (%) Facilidades

**Turístico**

|             |      |         |      |                  |
|-------------|------|---------|------|------------------|
| Hotel       | H-1A | 44.4729 | 5.45 | 500 habitaciones |
| Hotel       | H-1B | 30.8254 | 3.78 | 288 habitaciones |
| Hotel       | H-1C | 9.8746  | 1.21 | 200 habitaciones |
| Hotel       | H-2  | 17.0599 | 2.09 | 371 habitaciones |
| Club Vac.   | H-2A | 11.0967 | 1.36 | 141 habitaciones |
| TiempoComp. | R-1  | 10.0514 | 1.23 | 250 unidades     |

**Residencial**

|                             |         |      |              |
|-----------------------------|---------|------|--------------|
| Residencial R-2             | 19.7276 | 2.42 | 100 unidades |
| Residencial R-3             | 6.0028  | 0.74 | 56 unidades  |
| Residencial R-4             | 5.0453  | 0.62 | 46 unidades  |
| Residencial R-5             | 4.0218  | 0.49 | 48 unidades  |
| Residencial R-6             | 3.5213  | 0.43 | 45 unidades  |
| Residencial R-7             | 10.4052 | 1.27 | 100 unidades |
| Residencial R-E (Existente) | 46.6166 | 5.71 | 310 unidades |
| Residencial R-8             | 8.7195  | 1.10 | 90 unidades  |

**Recreativo**

|                   |        |          |       |             |
|-------------------|--------|----------|-------|-------------|
| Casa Club de Golf | CH     | 8.9569   | 1.10  | 46,500 p.c. |
| Marina            |        | 3.9264   | 0.48  |             |
| Club de Playa     | RC     | 7.9722   | 0.98  | 19,500 p.c. |
| Campo de Golf     | Golf-1 | 33.2893  | 4.08  |             |
| Campo de Golf     | Golf-2 | 11.3528  | 1.39  |             |
| Campo de Golf     | Golf-3 | 238.6503 | 29.24 |             |

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.



ANEJO

APROBACION PARA DESARROLLO PRELIMINAR

CASO NUMERO : 99DX2-00004-00611

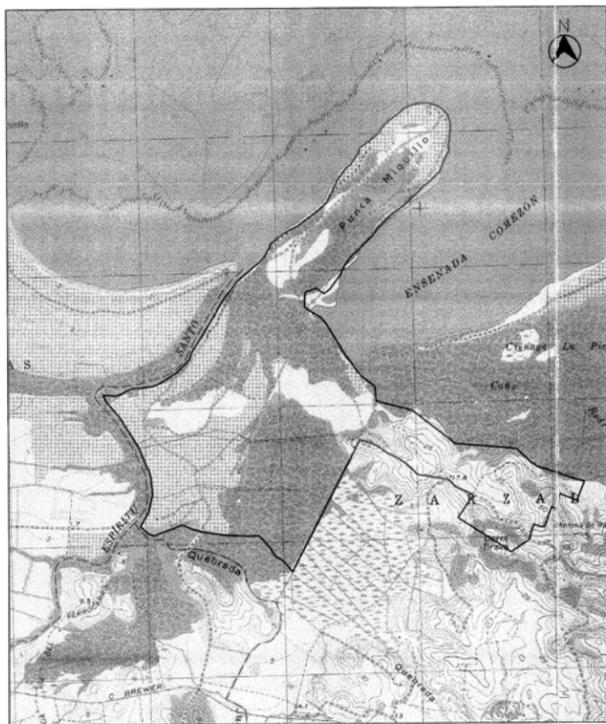
Certificado / Residencial / Privado

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.

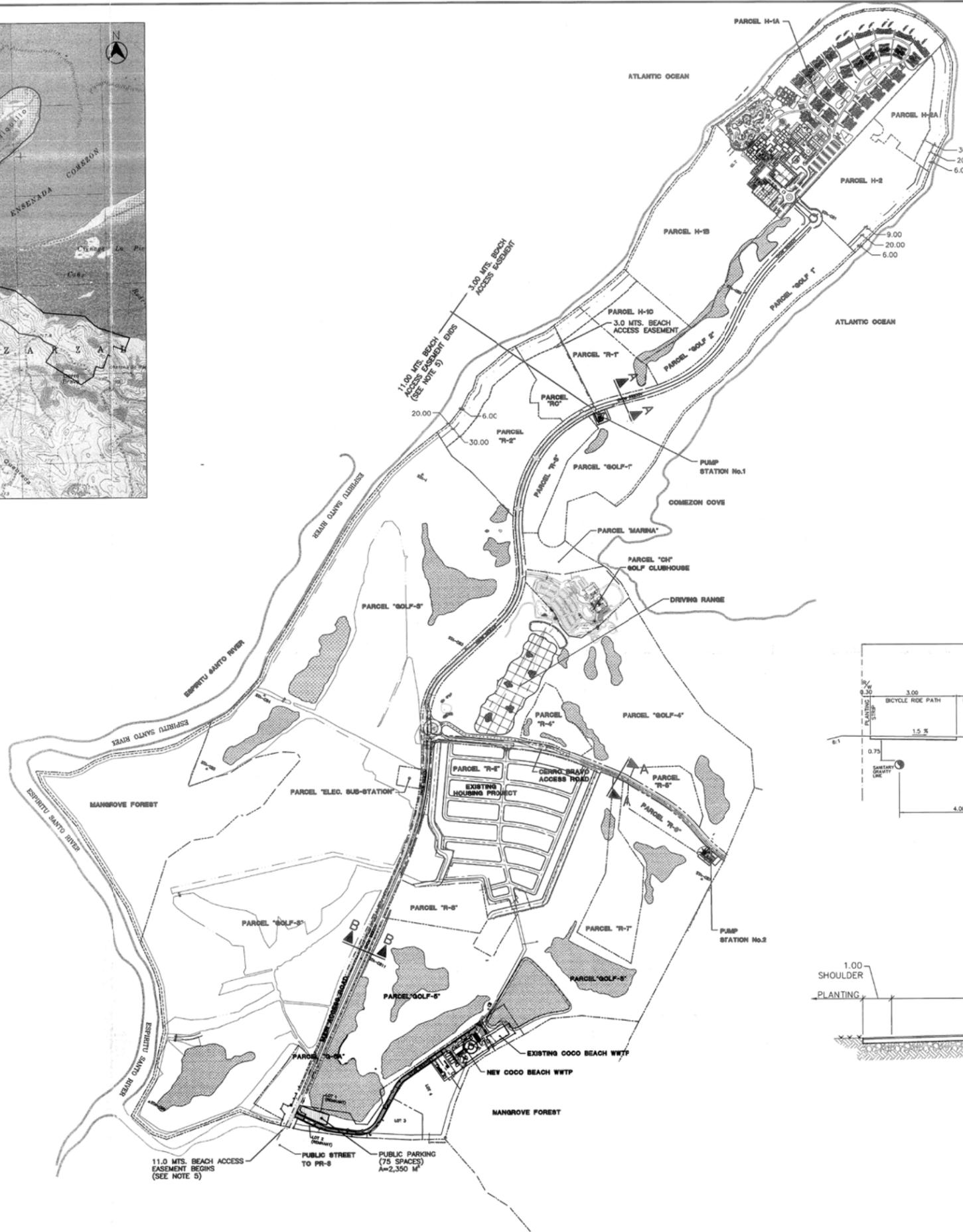
La moción de reconsideración radicada por persona natural o jurídica, será jurisdiccional para poder solicitar revisión judicial conforme dispone la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

Autorizado por :   
Arq. Héctor D. Barraera Torres  
Administrador  
CENTRO EXPRESO DE TRAMITE

**ARPE**  
Administración de Reclamos y Permisos



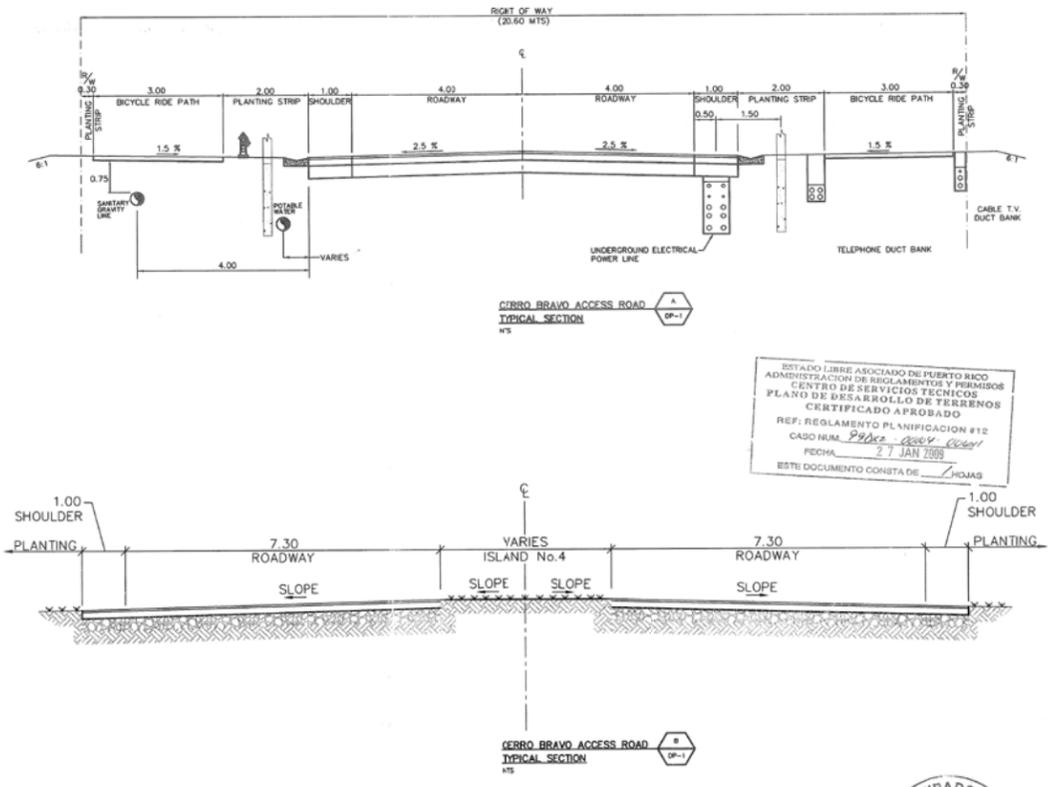
LOCATION PLAN  
SCALE 1 : 20,000



| Use                                 | Parcel                 | Area            |                 |                       | Description         |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
|                                     |                        | Acres           | Cuerdas         | Square Meters         |                     |
| <b>Tourism</b>                      |                        |                 |                 |                       |                     |
| Hotel                               | H-1A                   | 43.1931         | 44.4729         | 174,796.0905          | 5.45 500 rooms      |
| Hotel                               | H-1B                   | 29.9383         | 30.8254         | 121,155.8463          | 3.78 288 rooms      |
| Hotel                               | H-1C                   | 9.5905          | 9.8746          | 36,811.2326           | 1.21 200 rooms      |
| Hotel                               | H-2                    | 18.5406         | 17.0513         | 67,018.4064           | 2.09 371 rooms      |
| Hotel                               | H-2A                   | 10.7858         | 11.1053         | 43,648.4050           | 1.36 141 rooms      |
| Time Share                          | R-1                    | 9.7622          | 10.0514         | 39,506.1655           | 1.23 250 units      |
| <b>Residential</b>                  |                        |                 |                 |                       |                     |
| Residential                         | R-2                    | 19.1599         | 19.7278         | 77,537.2298           | 2.42 100 units      |
| Residential                         | R-3                    | 8.8300          | 8.0028          | 23,593.2802           | 0.74 26 units       |
| Residential                         | R-4                    | 4.9001          | 5.0453          | 19,830.0100           | 0.62 46 units       |
| Residential                         | R-5                    | 3.9061          | 4.0218          | 15,807.2389           | 0.49 48 units       |
| Residential                         | R-6                    | 3.4200          | 3.5213          | 13,840.2336           | 0.43 45 units       |
| Residential                         | R-7                    | 10.1058         | 10.4052         | 40,898.6875           | 1.27 100 units      |
| Existing Residential                | R-E                    | 45.2751         | 46.6166         | 183,221.6995          | 5.71 310 units      |
| Residential                         | R-8                    | 8.7185          | 8.9778          | 35,286.4268           | 1.10 90 units       |
| <b>Recreational</b>                 |                        |                 |                 |                       |                     |
| Golf Clubhouse                      | CH                     | 8.6991          | 8.9569          | 35,204.1603           | 1.10 45,500 SF      |
| Mailing                             | M                      | 3.8134          | 3.9264          | 15,432.3062           | 0.48 -----          |
| Beach Club                          | BC                     | 7.7428          | 7.9722          | 31,333.9168           | 0.98 19,500 SF      |
| Golf Course                         | Golf-1                 | 32.3313         | 33.2893         | 130,840.0813          | 4.08 -----          |
| Golf Course                         | Golf-2                 | 11.0261         | 11.3578         | 44,620.9433           | 1.39 -----          |
| Golf Course                         | Golf-3                 | 231.7824        | 238.6503        | 937,990.0909          | 29.24 -----         |
| Golf Course                         | Golf-4                 | 67.9014         | 69.9133         | 274,787.0470          | 8.57 -----          |
| Golf Course                         | Golf-5                 | 94.0726         | 96.8601         | 380,698.4041          | 11.87 -----         |
| <b>Utilities and Infrastructure</b> |                        |                 |                 |                       |                     |
| Street and Rights of Way            | Road                   | 27.3141         | 28.1227         | 110,537.7342          | 3.42 -----          |
| Pump Station                        | Pump No. 1             | 0.2910          | 0.2996          | 1,177.4592            | 0.04 -----          |
| Pump Station                        | Pump No. 2             | 0.3106          | 0.3198          | 1,257.1055            | 0.04 -----          |
| Electrical Power Facilities         | Electrical Sub-station | 0.8741          | 0.9000          | 3,537.1961            | 0.11 -----          |
| <b>Preservation</b>                 |                        |                 |                 |                       |                     |
| Mangrove                            | M                      | 41.3782         | 42.6643         | 167,451.6910          | 5.22 -----          |
| Mangrove                            | M                      | 44.0923         | 45.3968         | 178,427.2502          | 5.56 -----          |
|                                     | <b>Total</b>           | <b>792.7744</b> | <b>816.2638</b> | <b>3,208,244.3377</b> | <b>100.00</b> ----- |

NOTES:

- AREAS FOR PARCELS H-1, H-1B, AND H-1C BASED ON SEGREGATION PLAN "SEG H1C", REVISION No. A, DATED 05/22/03 APPROVED BY "ARPE" ON SEPTEMBER 19, 2003.
- AREAS FOR REMAINING PARCELS BASED ON SEGREGATION PLAN No. 1 REVISION No. 0 DATED 07/15/99; APPROVED BY "ARPE" ON SEPTEMBER 27, 2000.
- SURVEY INFORMATION WAS OBTAINED FROM "PLAN SEGREGACION Y AGRUPACION DE FINCAS PROPIEDAD DE BETTERROADS ASPHALT CORPORATION Y COCO MAR DEVELOPMENT CORPORATION", PREPARED BY JUAN L. ANGLERO, CIVIL ENGINEER, LIC. No. 2218 AND APPROVED BY A.R.P.E. ON SEPTEMBER 29, 1993.
- MARITIME ZONE INFORMATION WAS OBTAINED FROM DRAWING "FRANJA DE VIGILANCIA LITORAL" PREPARED BY RAUL A. HOMES LAND SURVEYOR, LIC. No. 9565 AND DATED APRIL 4, 1999; OTHER REVISIONS HAS BEEN MADE BY RAUL A. HOMES DATED JUNE 23, 2008 AND JULY 17, 2008.
- THE 11.00 MTS. BEACH ACCESS EASEMENT WITH A WIDTH OF 11.00 MTS. IS INCLUDED WITHIN THE PROJECT MAIN ROAD RIGHT OF WAY FROM PROJECT ENTRANCE TO THE 3.0 MTS. BEACH ACCESS EASEMENT AT PARCEL RC.



BETADINO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
ADMINISTRACION DE INGENIEROS Y PERMISOS  
CENTRO DE SERVICIOS TECNICOS  
PLANO DE DESARROLLO DE TERRENOS  
CERTIFICADO APROBADO  
REF: REGLAMENTO PLANIFICACION #12  
CASO NUM. 2008-0004-0001  
FECHA: 27 JAN 2009  
ESTE DOCUMENTO CONSTA DE 12 HOJAS



**CMA**  
ARCHITECTS  
ENGINEERS LLP

1509 F.D. Roosevelt Ave.  
San Juan Puerto Rico 00968  
787-752-1509  
Fax 787-752-0687  
E-mail: cma@pr.com

COCO BEACH UTILITY COMPANY, INC.  
RIO GRANDE PUERTO RICO

| DATE     | REVISIONS       | BY        | DATE | REVISIONS | BY |
|----------|-----------------|-----------|------|-----------|----|
| 10/31/08 | ISSUED FOR ARPE | J. TIRADO |      |           |    |

Job No. 08520  
SCALE 1:5000  
DATE 03/18/05  
DRAWN BY F.MUNOZ  
CHECKED BY J.TORRES

ALTERNATE PRELIMINARY DEVELOPMENT

TITLE

DP-1

REVISION No. 0

DATE: 02/27/2008 FILE: 08520\DP-1.DWG SEQUENCE: 48

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS  
SANTURCE, PUERTO RICO

ING. ANGEL HERRERA  
P.O. BOX 11490  
SAN JUAN, P.R. 00922

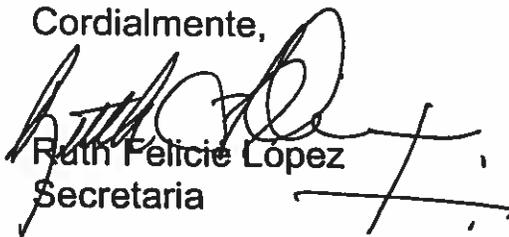
Fecha: '05 DIC 2000  
Caso num: 00DX2-00000-06374

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 envié 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,

  
Ruth Felicie López  
Secretaria

Anejo

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

Núm. de Radicación:  
**00DX2-00000-06374**

Núm. Catastro: 09-100-000-203-90-100

Zonificación: CR-1

B-2

A-3

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

**APROBACION PARA DESARROLLO DE TERRENOS**

**DESARROLLO TURISTICO RESIDENCIAL COCO BEACH - LADO ESTE  
TRES PREDIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SETECIENTAS(700)UNIDADES DE  
VIVIENDA Y DOS PREDIOS PARA CAMPO DE GOLF DE 6 HOYOS Y TRES LAGOS**

De conformidad con las disposiciones contenidas en las Leyes y Reglamentos de Planificación vigentes, se expide la presente autorización a BETTEROADS ASPHALT CORPORATION por conducto del señor(a) ANGEL E HERRERA BLANCO para el desarrollo de los terrenos relacionados con un predio de terreno ubicado en:

CARR 3 INTERIOR, KM26.30 BO ZARZAL, RIO GRANDE, PR

Cabida Escritura 186.00 cuerdas

Número de Unidades: 700 VIV. Y CAMPO GOLF

**Sujeto a las siguientes condiciones:**

1. Se autoriza la formación de las siguientes parcelas de acuerdo a la Tabla de Uso de Terrenos que se incluye en ANEJO.
2. En las parcelas A y Golf-1 se desarrollarán 6 hoyos de golf y 3 lagos. En las parcelas R-1, B y D se edificarán 700 viviendas en estructuras tipo "walk up". Se construirá una carretera de acceso al desarrollo propuesto identificada en los planos como Parcel Road.
3. Deberá cumplir con lo dispuesto en el ANEJO que se acompaña.

**ARPE**  
Administración de Reglamentos y Permisos

  
Ing. EDGARDO HERNANDEZ ALVARADO  
GERENTE

Fecha de Aprobado: 12/5/2000

Fecha Expedido: 05 DIC 2000

Este Documento no es válido sin el sello

ANEJO

Caso Número 00DX2-00000-06374

CONDICIONES:

1. El Administrador Auxiliar del Centro de Servicios Técnicos ha autorizado un desarrollo preliminar para la formación de solares para el desarrollo del Proyecto Turístico Residencial Coco Beach -Lado Este, el cual consistirá de 700 unidades de vivienda en edificios tipo "Walk Up" y un campo de Golf con seis (6) hoyos y tres lagos. El proyecto se desarrollará de acuerdo con la Tabla de Usos que se ilustra a continuación:

| PARCELA        | AREA (m.c.)  | POR CIENTO | USO TERR.   | UNID. RES. |
|----------------|--------------|------------|-------------|------------|
| Golf 1         | 57,981.2059  | 8          | Golf        |            |
| Parcela A      | 230,641.6904 | 33         | Golf        |            |
| Parcela R1     | 41,542.8210  | 6          | Residencial | 100        |
| Parcela B      | 243,449.7223 | 35         | Residencial | 400        |
| Parcela D      | 93,466.9741  | 13         | Residencial | 200        |
| Parcela "Road" | 31,271.8863  | 5          | Calle       |            |
| TOTAL          | 698,354.3000 | 100        |             | 700        |

2. Se cumplirá con los requisitos, recomendaciones y disposiciones establecidas por la Junta de Planificación, mediante la Segunda Extensión a la Consulta Número 98-22-0911-JPU, emitida el 15 de noviembre de 2000.
3. El desarrollo de cada parcela residencial y las estructuras y edificios propuestos relacionados con este proyecto deberán someterse como desarrollo preliminar y anteproyecto para su correspondiente evaluación y consideración ante la ARPE, en cumplimiento con los reglamentos vigentes. Los mismos podrán certificarse conforme a las disposiciones del Reglamento de Planificación # 12 para la Certificación de Proyectos y cumplirán con lo dispuesto en Código de Construcción de Puerto Rico en cuanto a la construcción y demás parámetros relacionados.
4. Los planos de construcción para las obras de urbanización se prepararán en conformidad con el plano de desarrollo preliminar que por este acuerdo se aprueba; con las Normas de Diseño Adoptadas para el Sistema de Alcantarillado Pluvial; en coordinación con las agencias estatales y federales concernidas y con las disposiciones especiales y generales emitidas en esta aprobación. Los 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  finales  o permisos de las siguientes agencias:
  - a. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
  - b. Autoridad de Energía Eléctrica
  - c. Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, incluyendo remoción de corteza terrestre, si aplica
  - d. Instituto de Cultura Puertorriqueña
  - e. Departamento de Transportación y Obras Públicas
  - f. Autoridad de Carreteras y Transportación
  - g. Municipio de Río Grande
  - h. Junta de Calidad Ambiental
  - i. Cuerpo de Ingenieros del Ejército de Estados Unidos
  - j. Otros con jurisdicción

Dichos planos se certificarán en el Centro de Servicios Técnicos de la Administración de Reglamentos y Permisos.
5. El diseño y construcción para los sistemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público serán soterrados.
6. Las carreteras tendrán las secciones que se indican en el plano y las mismas cumplirán con los requisitos establecidos por el Reglamento de Lotificación y Urbanización vigente. El diseño del proyecto cumplirá con aquellas disposiciones del citado reglamento que apliquen.
7. Se cumplirá con las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental y se proveerán las medidas de mitigación pertinentes en cuanto a impacto ambiental se refiere.
8. El sistema pluvial será diseñado de acuerdo con las Normas para el Diseño de Sistemas de Alcantarillado Pluvial vigentes.
9. Cumplirá con los requisitos establecidos por las agencias para que el desarrollo del proyecto sea viable. Evidencia de cualquier coordinación adicional realizada será parte de las solicitudes de permisos de construcción en sus diferentes etapas.
10. Cumplirá con las disposiciones del Reglamento Sanitario #130 del Departamento de Salud, en cuanto a construcción de cementerios.
11. Cumplirá con las disposiciones del Reglamento de Planificación #13 (Zonas Susceptibles a Inundaciones) y con el Reglamento de Planificación #25 (Corte, Siembra Y Reforestación).
12. La provisión de la infraestructura cumplirá, en lo que aplique, con el Reglamento de Planificación # 22 (Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Urbano).
13. 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.
14. Previo a la certificación de los planos de construcción, se gestionará y obtendrá lo siguiente:
  - El endoso del Centro de Investigaciones del Instituto de Cultura Puertorriqueña en el caso de proyectos privados o estatales
  - El endoso de la Oficina de Preservación Histórica en el caso de proyectos con fondos, préstamos, licencias, permisos y garantías de préstamos federales
  - El endoso de la Comisión Denominadora de Estructuras y Vías Públicas del Estado Libre Asociado con relación al nombre con el que se conocerá el proyecto.
  - Evidencia de que ha realizado las gestiones necesarias para efectuar el recogido de basura, previo a la ocupación del proyecto.

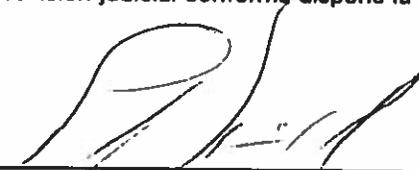


*[Handwritten signature]*

- Cumplimiento con el Reglamento de Planificación # 25 sobre Corte, Siembra y Forestación y con el Reglamento de Planificación # 13 sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones.
  - Permisos correspondientes de la Junta de Calidad Ambiental.
15. Los planos de construcción para las estructuras relacionadas con el campo de golf, si algunas, podrán certificarse conjuntamente con los planos de construcción para las obras de urbanización, pero no antes que los últimos. Los mismos se certificarán en el Centro de Servicios Técnicos de esta Administración.
  16. La parte proponente notificará a esta Administración sobre cualquier transacción en la que estén envueltos los terrenos, en un término de tres (3) meses, a partir de la fecha en que se efectúe la misma.
  17. Ninguna propiedad colindante quedará enclavada por el proyecto que se aprueba.
  18. El cumplir con los requisitos de la Administración de Reglamentos y Permisos no exime a cualquier parte que solicite un permiso o autorización de esta agencia de cumplir con los requisitos de las leyes federales, "Federal Housing Act" y "American With Disabilities Act" y su reglamentación correspondiente.
  19. 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.
  20. 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 al 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 contar a partir de la expiración del 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.

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.



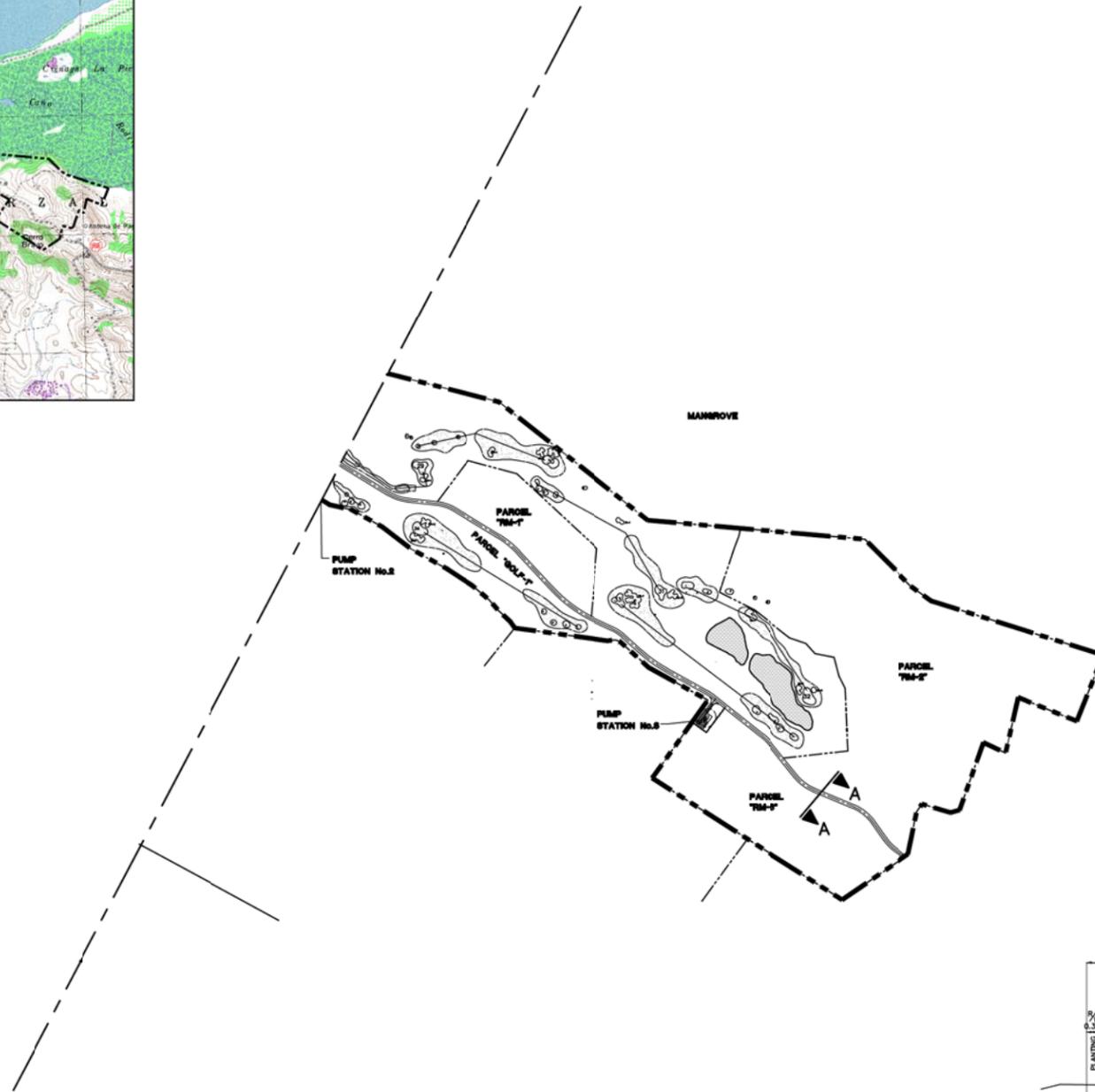
Edgardo Hernández Alvarado  
Gerente



ARPE  
Administración de Reglamentos y Permisos



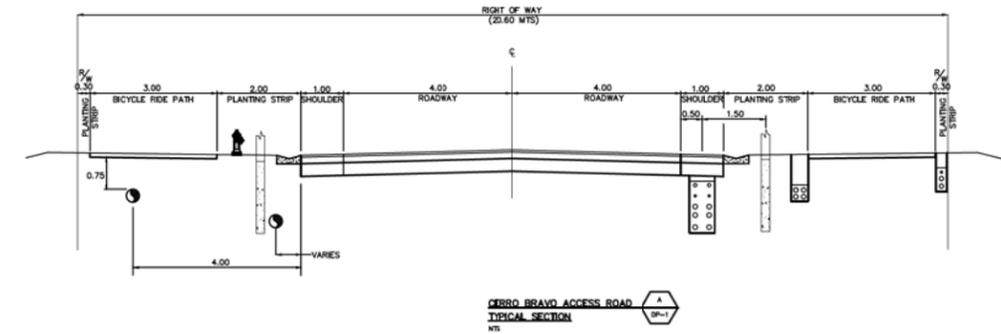
LOCATION PLAN  
SCALE 1 : 20,000



| Parcel | Use         | Area    |               | Facilities |
|--------|-------------|---------|---------------|------------|
|        |             | Acres   | Square Meters |            |
| RM-1   | Residential | 11.2761 | 43,631,3354   | 100 units  |
| RM-2   | Residential | 61.1199 | 245,763,6742  | 400 units  |
| RM-3   | Residential | 21.0336 | 85,118,2596   | 200 units  |

NOTES:

- AREAS FOR PARCELS H-1, H-1B, AND H-1C BASED ON SEGREGATION PLAN "SEG HIBIC", REVISION No.A, DATED 05/22/03 APPROVED BY "ARPE" ON SEPTEMBER 19, 2003.
- AREAS FOR REMAINING PARCELS BASED ON SEGREGATION PLAN No.1 REVISION No.0, DATED 07/15/99; APPROVED BY "ARPE" ON SEPTEMBER 27, 2000.
- SURVEY INFORMATION WAS OBTAINED FROM "PLAN SEGREGACION Y AGRUPACION DE FINCAS PROPIEDAD DE BETTERROADS ASPHALT CORPORATION Y COCO MAR DEVELOPMENT CORPORATION", PREPARED BY JUAN L. ANGLERO, CIVIL ENGINEER, LIC. No.2218 AND APPROVED BY A.R.P.E. ON SEPTEMBER 29, 1993.
- MARITIME ZONE INFORMATION WAS OBTAINED FROM DRAWING "FRANJA DE VIGILANCIA LITORAL", PREPARED BY RAUL A. HOMS LAND SURVEYOR, LIC. No.9565 AND DATED APRIL 4, 1999. OTHER REVISIONS HAS BEEN MADE BY RAUL A. HOMS DATED JUNE 23, 2008 AND JULY 17, 2008



1509 F.D. Roosevelt Ave.  
San Juan Puerto Rico 00956  
787-782-1509  
Fax 787-782-0687  
E-mail: cma@pr.com

COCO BEACH UTILITY COMPANY, INC.

RIO GRANDE

PUERTO RICO

| DATE     | REVISIONS                   | BY       | DATE | REVISIONS | BY | DATE | REVISIONS | BY |
|----------|-----------------------------|----------|------|-----------|----|------|-----------|----|
| 07/28/08 | FOR PRELIMINARY DEVELOPMENT | J.TORRES |      |           |    |      |           |    |

Job No. 00157L  
SCALE 1:5000  
DATE 03/18/05  
DRAWN BY F.MUNOZ  
CHECKED BY J.TORRES

PRELIMINARY DEVELOPMENT

DP-2

