

Sucesión Carmen R. Fuertes
PO Box 608
Naguabo, Puerto Rico 00718

23 de febrero de 2015

Arq. Luis García Pelatti
Presidente, Junta de Planificación
PO Box 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

RECIBIDO
RADICACIONES
JUNTA DE PLANIFICACION
2015 FEB 23 AM 10:42

Asunto: **PLAN DE USO DE TERRENOS MUNICIPIO DE NAGUABO**

Estimado Arq. García Pelatti

La sucesión Carmen R. Fuertes es propietaria de una finca de aproximadamente 215 cuerdas ubicada en los barrios Santiago y Lima y Húcares, Sector Playa Húcares de Naguabo, P.R. La finca está inscrita como dos propiedades independientes de aproximadamente 54 cuerdas y 161 cuerdas respectivamente. Las fincas colindan entre si y las separa una pequeña quebrada. El número de catastro de ambas fincas es 256-000-009-03.

A principios del año 2006, esa Junta de Planificación inició el proceso para establecer un Plan de uso de terrenos de Puerto Rico. Con fecha del 3 de abril de ese año sometimos un informe donde a nombre de la sucesión Carmen R. Fuertes nos oponíamos a la clasificación propuesta de Suelo Rustico Especialmente Protegido (SREP) de una de las fincas de nuestra propiedad. Incluimos copia de dicho informe. Este informe se refiere a la finca con cabida de aproximadamente 54 cuerdas.

Posteriormente con fecha del 6 de julio de 2011 (véase recibo incluido en el referido informe), sometimos el mismo documento a la Junta de Planificación (Sra. Xiomara Ortiz) quien en esa fecha estaba en proceso de preparar el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el municipio de Naguabo.

Posteriormente, con fecha del 23 de diciembre de 2011, esa Honorable Junta de Planificación aprobó la consulta Numero 2005-52-0311-JPU, copia de la cual también se acompaña. EL Proyecto consiste en la construcción de un hotel tipo "boutique" con 50 habitaciones, edificio de 120 apartamentos convertibles a 240 habitaciones tipo condo-hotel y la construcción de 287 casas en hilera en una finca de 81.5 cuerdas. Queremos señalar que esta finca con número de catastro 256-000-009-12 fue segregada de la finca propiedad de la Sucesión Carmen R. Fuertes con el mismo número de catastro 256-000-009-03 (véase la colindancia norte de la finca en la página 6 de la Consulta de Ubicación). Esta consulta ahora aprobada, fue la que se mencionó en el inciso 12 de la página 8 del informe que para esa fecha estaba en proceso.

Según el Mapa de Interés Turístico para los Municipios de Naguabo y Humacao preparado por esa Junta de Planificación con fecha de vigencia del 5 de abril de 2003, copia del cual se incluye en los anejos del informe antes mencionado, gran parte de la finca con cabida de 161 cuerdas aparece zonificada como Desarrollo Turístico Selectivo (DTS). Sin embargo en el POT propuesto aparece toda la finca como Suelo Rústico Especialmente Protegido.

Solicitamos que la finca propiedad de la Sucesión Carmen R. Fuertes con cabida de aproximadamente 54 cuerdas sea clasificada como SUP (Suelo Urbanizable

Programado y que se amplíe la Clasificación de Desarrollo Turístico Selectivo (DTS) para toda la finca de 161 cuerdas.

Justificación:

- 1) Las fincas disfrutan de infraestructura adecuada (Véase Pág. 4,5 y 6 del informe)
- 2) La propia Junta de Planificación al clasificar DTS parte de nuestra finca y otras fincas colindantes y el haber aprobado la consulta que se discutió anteriormente aprobando un proyecto turístico, reconoce el gran potencial para usos relaciones que disfruta el área.
- 3) Hace unos meses el Estado invirtió gran cantidad de recursos económicos en la remodelación de distintos malecones a través de la Isla como promoción e incentivo para áreas con especial potencial de desarrollo turístico. Uno de estos es el de la Playa Húcares ubicado a pasos de nuestra propiedad.

Se incluye además fotografía aérea ilustrando la finca propiedad de la Sucesión Carmen R. Fuertes y la finca colindante con la aprobación del proyecto que se mencionó anteriormente y parte del plano de ordenamiento territorial propuesto ilustrando las fincas.



Ing. Faustino Chico Fuertes

Lic. 5522

Calle 8 C-22 Paseo Mayor

San Juan, 00926

Tel. (787) 315-4201

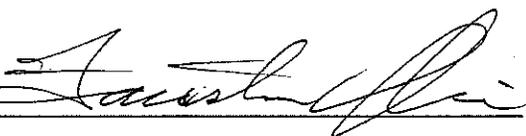
Of. (787) 756-6665

RECIBO

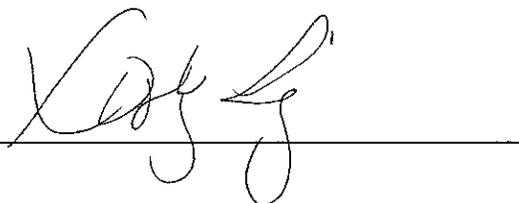
Fecha: 6 de junio de 2011

Yo, Xiomara Ortiz Lopez, de(la) Junta de Planificacion (SPUT), recibí del Sr. Faustino Chico Fuertes, documento sobre una petición de clasificación y calificación para la finca, Sucesión Carmen R. Fuertes.

Firma:



Firma:



~~SUCESION CARMEN R. FUERTES~~

~~PO BOX 608~~

~~NAGUABO, PUERTO RICO 00718~~



3 de abril de 2006

Ing. Ángel David Rodríguez
Presidente, Junta de Planificación
PO Box 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

Asunto: PLAN DE USO DE TERRENOS
MUNICIPIO DE NAGUABO

Ingeniero Rodríguez:

Me dirijo a usted en nombre de la Sucesión Carmen R. Fuertes, de la cual formo parte, con el propósito de expresarle muy respetuosamente nuestros argumentos para demostrar que una finca de nuestra propiedad ubicada en el Barrio Santiago y Lima, Sector Playa Húcares debe ser calificada como Suelo Urbanizable y clasificada como Residencial-Turístico. Según el borrador del cuadrángulo de Naguabo presentado para las vistas públicas 2006 del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico, se propone clasificar estos terrenos como Suelo Rústico Especialmente Protegido.

Desde hace varios años hemos sometido argumentos y documentos similares al Municipio de Naguabo como parte del proceso de la preparación de su Plan de Ordenación Territorial (POT). Incluimos memorial explicativo con nuestros argumentos y documentación complementaria.

Cordialmente,

Ing. Faustino Chico Fuertes
Licencia Número 5522
100 Ave. La Sierra del Sol
Apartamento M 202
San Juan PR 00926
Tel. (787) 315-4201

MEMORIAL EXPLICATIVO

I. Breve Recuento del Desarrollo del Municipio de Naguabo

Hasta principios del Siglo 20, el Municipio de Naguabo fue uno de los más prósperos en toda la región Este del país. Para esas fechas la mayor parte de los bienes se transportaban por barco. La mercancía se recibía en el Puerto de Naguabo ubicado en la Playa Húcares y se distribuían por tierra a los Municipios cercanos. La economía del área cambió cuando se construyeron y pavimentaron las carreteras que conectaron a San Juan con Fajardo y Humacao. Las mercaderías comenzaron entonces a ser transportadas por tierra afectando adversamente la hasta entonces próspera economía naguabeña.

Durante décadas, la economía y el desarrollo del Municipio de Naguabo fue limitada y en el censo del año 1990 su población era de poco más de 20,000 habitantes.

Sin embargo a mediados de la década de los 90 se terminó la construcción de la Carretera PR-53, autopista de cuatro carriles que conecta a Fajardo con Naguabo y Humacao y estos Municipios conectan con San Juan con carreteras de primer orden, brindándole al Municipio un excelente acceso. También se está construyendo en el Barrio Río Blanco un embalse fuera del cauce del Río Blanco que contendrá más de un billón de galones de agua. La Autoridad de Energía Eléctrica construye una línea de transmisión desde el Área Metropolitana hasta el mismo barrio mencionado anteriormente mejorando la capacidad de energía eléctrica del Municipio. Hace unos años se construyó la planta de tratamiento de aguas usadas para servir a los Municipios de Humacao, Las Piedras y Naguabo. Muchos sectores de Naguabo ya se conectaron por tubería a dicha planta y se está construyendo el tendido de tubería para conectar al sistema parte del Barrio Santiago y Lima (Sector Playa Húcares), que es donde ubica nuestra finca.

Todas estas obras de infraestructura le brindan al Municipio de Naguabo un enorme potencial de desarrollo inmediato y en un futuro cercano.

II. Terrenos Propiedad de la Sucesión Carmen R. Fuertes:

Los terrenos a los cuales nos referimos se describen en el Registro de la Propiedad de la siguiente forma:

“Predio de terreno localizado en el Barrio Santiago de Lima del Municipio de Naguabo, Puerto Rico, con un área de cincuenta y cuatro punto cero doscientos treinta y tres (54.0233) cuerdas, equivalentes a doscientos doce mil trescientos treinta y dos punto ciento sesenta y dos (212,332.162) metros cuadrados.

En lindes por el Norte con Mario Carrión y finca la Lima de Julio Carrero Colón y Faustino M. Chico Fuertes; por el Sur con el caserío de la Playa Húcares con carretera municipal que conduce del poblado Húcares hasta el Campamento Penal Punta Lima y con predio de terreno segregado con un área de tres punto tres mil quinientos trece (3.3513) cuerdas y por el Oeste con el mismo predio de terreno segregado, con casas de vecinos del poblado Húcares y Faustino M. Chico Fuertes”.

La finca está inscrita al folio 17 vuelto del tomo 67 de Naguabo, finca número 1847, novena inscripción, Registro de la Propiedad de Humacao.

Consideramos que la finca debe ser clasificada como SUP (Suelo Urbanizable Programado) por las siguientes razones:

A. Localización

La finca está ubicada en el Barrio Santiago y Lima, Sector Playa Húcares del Municipio de Naguabo. El Sector Playa Húcares constituye un fuerte polo Turístico-Residencial a nivel Isla, principalmente por su malecón que permite disfrutar de la vista del mar así como la celebración de eventos especiales. La propiedad de la Sucesión Carmen R. Fuertes ubica a unos cien metros al Norte del Malecón y del área de muelle o rampa para botes. Colinda por el Sur y Oeste con el Poblado Húcares, también conocido como Playa Húcares. Mediante la Resolución número 2000-012-JP-2IT, la Junta de Planificación aprobó el Mapa de Zona de Interés Turístico de Naguabo y Humacao. Los terrenos al Sur de la finca aparecen clasificados como RT-2 (Residencial Turístico de Semi-baja Intensidad) en la mayor parte de la colindancia y en menor parte como RT-1 (Residencial-Turístico de Baja Intensidad). En ese mismo mapa se clasifican los terrenos en la colindancia Oeste de la finca como RT-1 y CT-1. A corta distancia de la colindancia Este de la finca, los terrenos aparecen clasificados en el mencionado plano como DTS (Desarrollo Turístico Selectivo). En los exhibits de este escrito se incluye copia de parte del mencionado mapa.

Las Coordenadas Lambert aproximadas de su centroide geométrico son X=228,950 metros Este y Y=39,950 metros Norte.

B. Zonificación y Uso de Terrenos

Los terrenos están comprendidos dentro del Distrito A-3 según el Mapa de Zonificación Especial para las Zonas no urbanas de los Municipios circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque) vigente. Esta zonificación se considera de uso agropecuario, ya que están fuera del ámbito de expansión urbana del Municipio de Naguabo vigente.

Por más de 45 años los terrenos han sido utilizados para pastoreo de ganado de carne y la vegetación existente es en pastos naturales.

La finca original ha sido objeto de dos segregaciones. La primera fue de aproximadamente 5.6 cuerdas. Esta parcela ubica en la colindancia noroeste de la finca. Mediante la consulta número 91-52-1129-JPU-S, la Junta de Planificación aprobó la consulta de ubicación para la segregación de diez solares. El predio se desarrolló en diez solares cuyo plano de inscripción fue aprobado mediante el informe número 94-52-HPL-636, caso número 92-52-B-699-HPL-S y en la actualidad ubican cuatro residencias. Hacia el Suroeste de la finca se segregó otro predio de aproximadamente 3.3 cuerdas. Mediante el caso número 94-52-A-299-CPD se aprobó la segregación de de 4 solares. Luego de cumplir con los requerimientos se aprobó el plano de inscripción y se sometió al Registro de la Propiedad.

C. Sistemas Naturales

La finca se encuentra entre el Valle Costanero y las Colinas del Norte. Su topografía varía de llana a semillana.

Características Fisiográficas de los Terrenos

1. Clasificación de los Suelos

Según el Servicio de Conservación de Suelos del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, los suelos de esta finca en un 70% del tipo "Sabana Silty Clay Loam" (Sa E2), en un 10% del tipo "Mabi Clay" (Ma C2) y en un 20% del tipo "Río Arriba Clay" (Rr C2).

2. Topografía

La topografía es llana a semillana. La elevación varía de 1.5 metros a 50.00 metros (máximo) sobre el nivel del mar.

D. Infraestructura/Utilidades Públicas

En cuanto a las instalaciones de infraestructuras, señalamos los siguientes datos:

Acceso

Los terrenos tienen acceso a la calle existente que se construyó como parte de las mejoras en el desarrollo de los diez solares ubicados en la colindancia Noroeste de la finca que se mencionaron anteriormente.

Esta es una calle de 13.0 metros de ancho (incluyendo las aceras, fajas de siembra y encintados a ambos lados). A unos 200 metros esta calle conecta con la Carretera Estatal PR-3. Otra alternativa para acceder la propiedad es a través de su colindancia Sur. Esta es a través de la carretera municipal que conduce de la Playa Húcares al Campamento Punta Lima.

Además, el Municipio ha propuesto la construcción de una calle municipal en la finca propiedad de la Sucn. Carmen R. Fuertes para proveerle acceso a la Comunidad Húcares ya que el acceso a ésta estará temporalmente eliminado (obstruido totalmente) durante la construcción de un tramo del sistema de alcantarillado sanitario para el sector. Hemos conversado con el personal del Municipio sobre la posibilidad de que la franja de terreno a ser ocupada por el acceso fuese donada al Municipio por la Sucesión. En principio estuvimos de acuerdo en la donación, pero condicionamos la misma, entre otras cosas a que no se menoscabaran los intereses de la Sucesión. En plano esquemático, que se acompaña en los exhibits, se ilustra gráficamente la calle propuesta. Como puede verse de este plano esquemático la finca tendrá un amplio frente a la misma proveyéndole así un acceso adicional.

Agua

Existen varias tuberías de agua potable que sirven a la finca. A lo largo de la carretera municipal frente al proyecto hay instaladas dos tuberías de agua potable. Una es de 12 pulgadas de diámetro que discurre hasta el Campamento Penal Punta Lima para luego conectarse con el Municipio de Vieques a través de tubería bajo el mar. También existe otra tubería de 4 pulgadas de diámetro que sirve la Comunidad Húcares que está frente a la finca. Además, existe una tubería adicional de 4 pulgadas de diámetro que se instaló como parte de las facilidades para los 10 solares que construyó el que suscribe y que colinda con la esquina Noreste de la finca. Esta línea se construyó hasta la misma colindancia de la finca previendo su eventual desarrollo.

Alcantarillado Sanitario

El sistema para proveer alcantarillado sanitario al Barrio Santiago y Lima, Sector Playa Húcares fue diseñado por la firma de José A. Marcano y Asociados. El sistema está actualmente en construcción. Parte del mismo se construye en la carretera municipal que conduce de la Playa Húcares hasta el Campamento Penal Punta Lima. Como la finca tiene amplio frente a esta carretera, tendrá fácil acceso al sistema. Además, se podrá conectar al mismo a través de la calle de 13.0 metros de ancho que se mencionó anteriormente y que conecta con la carretera PR-3 donde también se construye parte del sistema.

Electricidad

Existen facilidades eléctricas en la carretera municipal que conduce al Campamento Penal Punta Lima. También, la calle de 13.0 metros que se ha mencionado varias veces tiene facilidades eléctricas. Las mismas se construyeron hasta la colindancia de la finca previendo el futuro desarrollo de ésta.

Alcantarillado Pluvial

Existen dos tuberías para aguas de escorrentía que se pueden utilizar para descargar parte de las aguas pluviales de la finca. La primera es una tubería de 27 pulgadas de diámetro en PVC localizada hacia el centro de la colindancia Oeste del proyecto. La otra es una tubería de 24 pulgadas de diámetro también en PVC ubicada en la colindancia Sur del proyecto. Ambas tuberías fueron instaladas por la Sucn. Carmen R. Fuertes en previsión al desarrollo de esta finca. Existe además una limaholla o desagüe natural cuyo centro es toda la colindancia Oeste de la finca.

Estos sistemas descargan a desagües naturales del sector y eventualmente (a corta distancia) descargan al mar.

E. Aspectos Ambientales y Suelos

1. Se estima que las condiciones del subsuelo son adecuadas para el desarrollo de los terrenos.
2. La vegetación en la propiedad es en su totalidad en pastos naturales. Sólo existe un único árbol de tamarindo en lo más alto de la finca. Entendemos que la propiedad no es apta para la vida de aves u otras especies en peligro de extinción.
3. Con el desarrollo de esta propiedad, entendemos que no se menoscabe el ambiente en ningún sentido.
4. La finca tiene suaves pendientes que garantizan el buen drenaje de la misma. No se evidencia la existencia de humedales (no existe vegetación hídrica en toda la propiedad).
5. Según la hoja número 31 del Mapa de Zonas Susceptibles a inundaciones preparado por la Junta de Planificación con fecha de vigencia del 1 de junio de 1999, la propiedad no es inundable.
6. Los suelos de la propiedad no están sujetos a deslizamientos.

F. Arqueología

1. No existe ninguna evidencia de que existan yacimientos arqueológicos en la propiedad.
2. Esta propiedad le ha pertenecido a la familia Fuertes desde aproximadamente el año 1870. Desde esa fecha hasta el año 1960, la finca fue dedicada por

diferentes generaciones de la familia al cultivo de caña de azúcar en su totalidad. Esto significa que se dedicó a la agricultura intensa por más de 90 años. En la remota posibilidad de que existiere algún yacimiento arqueológico en el área, es lógico deducir que el mismo fue destruido por el continuo uso agrícola intensivo de la finca hasta esa fecha.

G. Aspectos Visuales y Brisa

La propiedad disfruta de una excelente vista escénica hacia el cercano litoral del Mar Caribe. Desde la parte alta de la finca puede verse Vieques y al extremo Este del litoral una parte de los terrenos que forman el Complejo Palmas del Mar. Debido a su relativamente alta topografía desde la mayor parte de la finca se puede apreciar la suave brisa proveniente del mar. Estos atributos la hacen especialmente atractiva para el desarrollo Residencial-Turístico.

H. Proyecto Considerado en el Sector

Hace algunos años, la Suseción fue contactada por una firma que interesó desarrollar el área circundante y parte de esta finca. El proyecto surge luego de que la anterior Gobernadora Honorable Sila M. Calderón firmara una ley para eliminar el Campamento Penal Punta Lima ubicado a aproximadamente un kilómetro al Oeste de la finca. El área ocupada por este campamento y así como el área circundante disfruta de una belleza natural impresionante. Incluimos en los exhibits de este memorial copia del Folleto preparado para las firmas EDSA Y SCF y que titularon Punta Lima "Feasibility Study". Como puede verse, más de la mitad Este de la finca forma parte del plan conceptual del estudio.

I. Proyectos Desarrollados en el Barrio Santiago y Lima, Sector Playa Húcares

En los últimos años se han aprobado y desarrollado en su mayoría varios proyectos. A continuación mencionaremos algunos:

1. Jardín del Este – Proyecto residencial en finca de aproximadamente 30 cuerdas tipo R-3
2. Mansiones del Húcares – Proyecto Residencial-Turístico en finca de aproximadamente 80 cuerdas de solares tipo R-1.
3. Cala de Húcares – Proyecto Residencial-Turístico en finca de aproximadamente 7 cuerdas. Consiste de unos 100 apartamentos en edificios tipo "Walk-Up".
4. Santo Tomás y Alturas de Santo Tomás – Proyecto Residencial (en construcción actualmente la segunda etapa, Alturas de Santo Tomás) tipo R-3.

5. **Segregación de 10 solares de aproximadamente 1,500 metros cuadrados que se desarrolló en parte de la finca y que anteriormente se mencionó en el Memorial.**
6. Segregación de 9 solares y remanente en finca de aproximadamente 10 cuerdas y que colinda por el Norte con la finca.
7. **Segregación de 4 solares de aproximadamente 1,200 metros cuadrados tres de ellos y otros de 9,400 metros cuadrados en terrenos que se segregaron de esta finca y que se mencionaron anteriormente en el Memorial.**
8. Vista del Mar – Solares Residenciales-Turísticos tipo R-1.
9. Centro Comercial – aprobado por la Junta de Planificación en el año 1996 en la Carretera PR-3 esquina con la Carretera PR-192 y que hasta la fecha no se ha construido.
10. La Sucesión Carmen R. Fuertes preparó un plano esquemático con el propósito de someter una consulta de ubicación ante la Junta de Planificación. La cual aún no ha sido sometida. El mismo consistía de apartamentos Residencial-Turístico tipo “walk-up” con facilidades recreativas y algunos solares. Este plano se incluye en los exhibits del Memorial.
11. Consulta de ubicación para proyecto residencial multifamiliar de 172 apartamentos en una finca de 6.65 cuerdas (Proyecto Residencial-Turístico)
12. Consulta para la ubicación de proyecto Residencial-Turístico consistente de 287 Villas en hileras, 120 apartamentos y hotel con 50 habitaciones en finca de 80.08 cuerdas.

Como puede verse, los desarrollos en el sector son un claro indicador del potencial de desarrollo y la demanda por los mismos.

En los anejos del Memorial se incluye un plano de localización de la finca y estos proyectos.

J. Comentarios

Según el Plan de Ordenamiento Territorial de Naguabo se había recomendado la clasificación de estos terrenos como suelo urbanizable no programado (SUNP) en el documento presentado en junio de 1994 por el entonces alcalde Hon. José A. Meléndez. Copia del plano de clasificación del suelo contenido en dicho Plan de Ordenamiento se incluye en los exhibits mas adelante.

K. Conclusión

1. El desarrollo de la finca no menoscaba la política de ordenar y coordinar el crecimiento físico de las áreas urbanas. (colinda con un área desarrollada que

su única posible expansión es hacia el Norte, donde ubica la finca, ya que hacia el Sur está el Mar Caribe o Pasaje de Vieques).

2. La finca fue objeto de dos segregaciones anteriormente y las Agencias Reguladoras aprobaron el desarrollo de éstas en solares y estos ya fueron debidamente segregados y vendidos. (En 10 solares la primera y en 4 la segunda)
3. Las inversiones para proveer los servicios e instalaciones públicas, no son significativas. Existe la infraestructura básica en la vecindad para el desarrollo de la finca. Como se mencionó anteriormente, parte de ésta fue provista por la misma Sucesión previendo su eventual desarrollo. Las facilidades de infraestructura de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado sanitario (actualmente en construcción) se encuentran en dos de las colindancias de la finca.
4. El desarrollo de la finca es compatible con los usos existentes en la vecindad. Al Sur y Oeste de los terrenos existe la Comunidad Húcares y varias propiedades comerciales. Estas áreas fueron recientemente rezonificados como área de interés turístico por la Junta de Planificación.
5. Los proyectos aprobados y ya construidos en el Sector son un claro indicador de su potencial de desarrollo.
6. **Parte de la finca fue aprobada para la segregación de solares, el proyecto se completó y existen varias residencias en los mismos.**
7. **Más de la mitad de la finca fue considerada por desarrolladores externos para el Desarrollo Turístico del área.**

Por todo lo antes expuesto, solicitamos que la finca propiedad de la Sucesión Carmen R. Fuertes y a la que nos hemos referido anteriormente sea clasificada como SUP (Suelo Urbanizable Programado) en el Plan de Uso de Terrenos que se someterá para su aprobación a la Junta de Planificación próximamente.

Cordialmente,

Ingeniero Faustino M. Chico Fuertes
Licencia Número 5522
Representando: Sucn. Carmen R. Fuertes
PO Box 608
Naguabo, Puerto Rico 00718
Tels. 787-315-4201
787-874-4601

anejos

EXHIBITS

1. Fotografía Aérea
2. Plano de Inundaciones (Parte)
3. Plano de Zonificación (Parte)
4. Mapa de Zona de Interés Turístico de Naguabo y Humacao (Parte)
5. Plano de Localización del Sitio y de Proyectos Desarrollados en el Sector (Parte del Cuadrángulo)
6. Mapa de Catastro (Parte)
7. Plano Ilustrando Esquemáticamente Localización de Calle Propuesta por el Municipio de Naguabo
8. Plano de Clasificación del Suelo del Plan de Ordenación Territorial Propuesto por el Municipio de Naguabo (con fecha de diciembre de 1996)
9. Playa Húcares – “Feasibility Study”
10. Plano Conceptual para el Desarrollo de la Finca

1. FOTOS AÉREAS

U 4

ACT OFG 98-9

ACT 28-1898 30/00



▲ sitio





DESARROLLO 4 SOLARES

FINCA SUCECION
CARMEN R. FUERTES

DESARROLLO
10 SOLARES

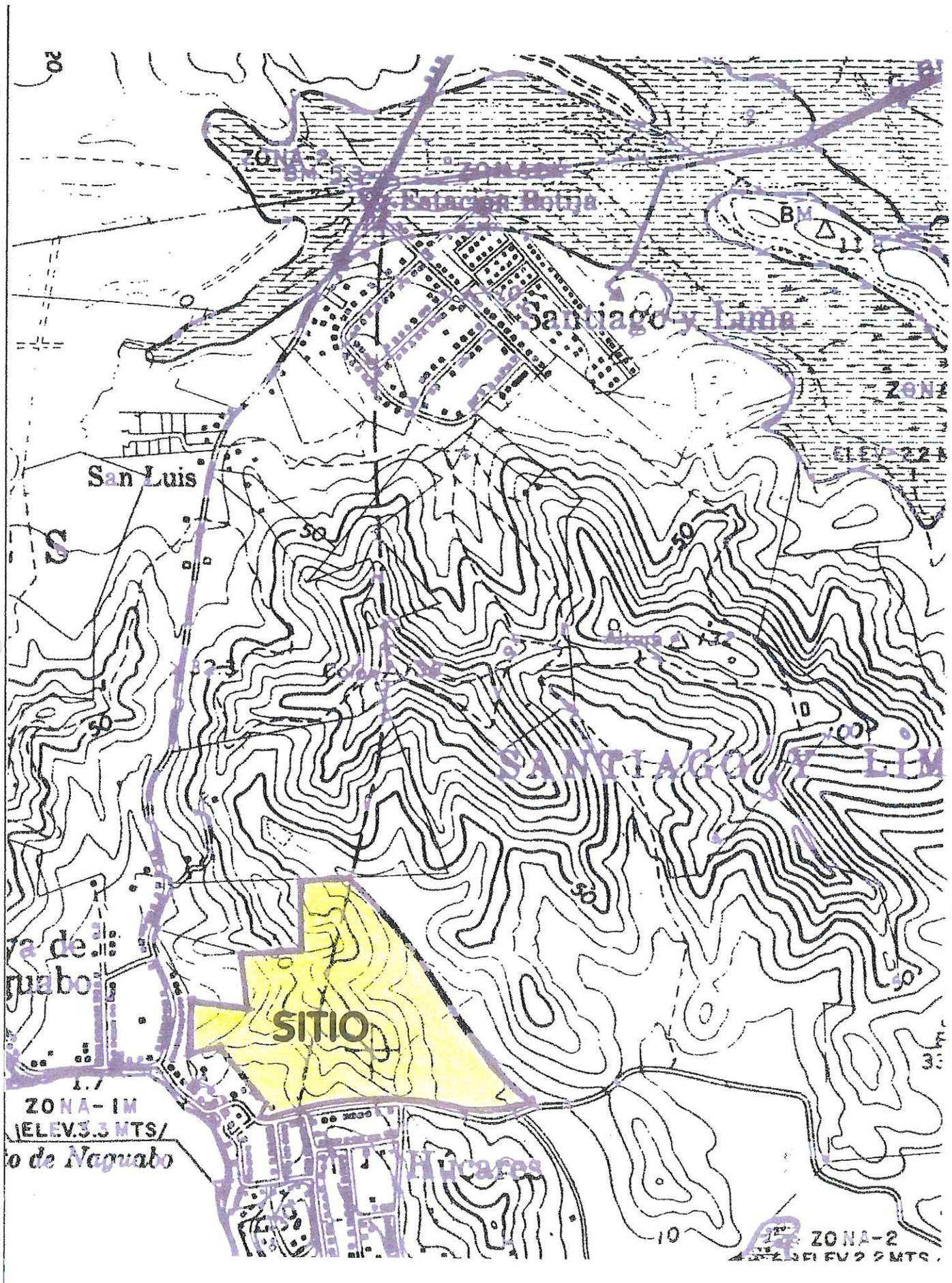
DESARROLLO SOLARES

MUELLE

MALECON

PLAYA NAGUABO SITE
FEB 22 1995

2. PLANO DE INUNDACIONES (PARTE)
HOJA NÚMERO 31-VIGENCIA: 1 DE JUNIO DE 1999



20

Estacion Holija

Santiago y Lima

San Luis

SANTIAGO Y LIM

va de
quabo

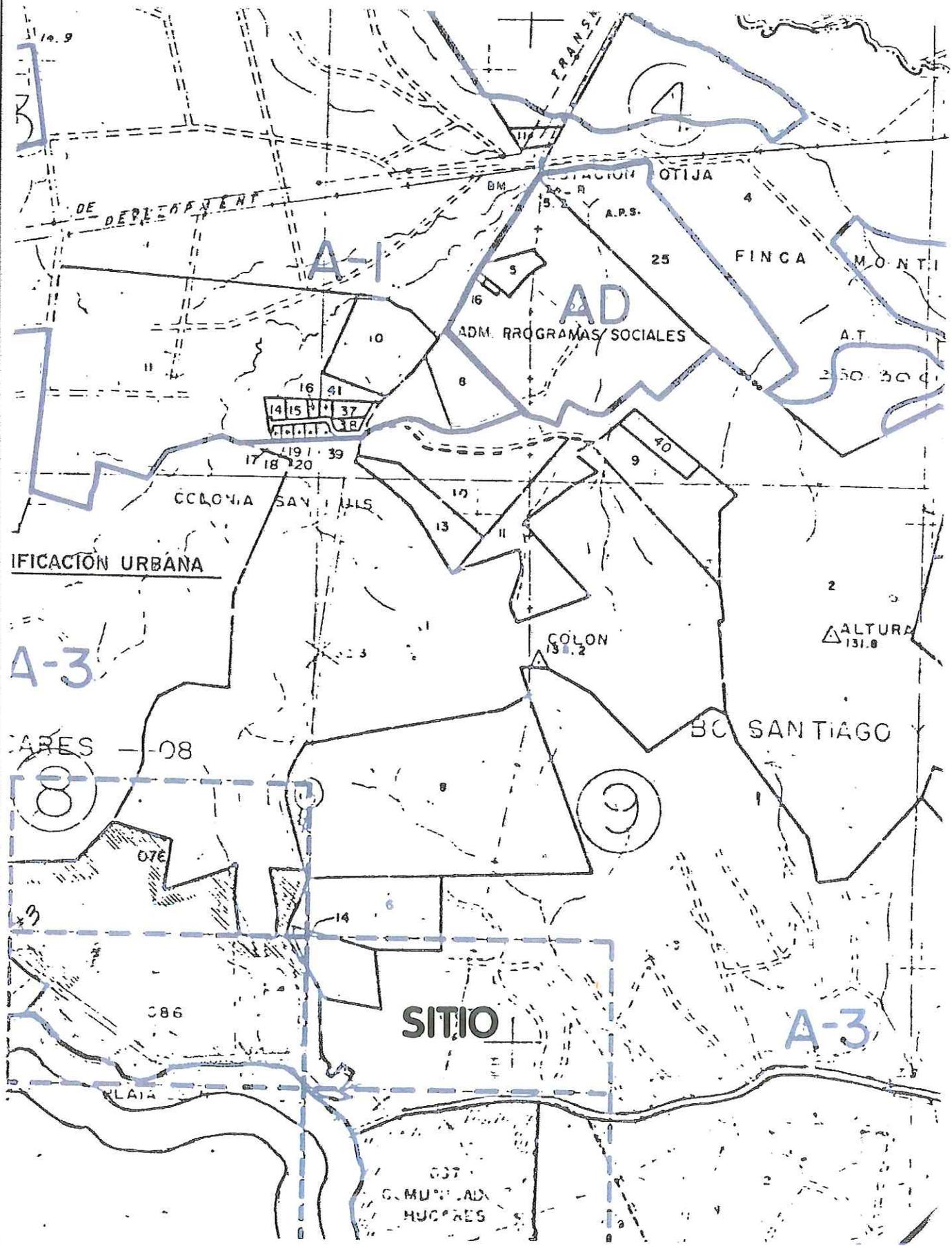
SITIO

1.7
ZONA-1M
ELEV. 3.3 MTS/
o de Naguabo

Huacapes

ZONA-2
ELEV. 2.2 MTS.

3. PLANO DE ZONIFICACIÓN (PARTE)
HOJA NÚMERO 256-000-VIGENCIA: 14 DE JUNIO DE 1988



4. MAPA DE ZONA DE INTERÉS TURÍSTICO DE NAGUABO Y HUMACAO



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
 OFICINA DE LA GOBERNADORA
 JUNTA DE PLANIFICACION
 AREA DE PLANIFICACION FISICA
 SUBPROGRAMA DE PLANES DE USOS DE TERRENOS

ZONAS DE INTERES TURISTICO MUNICIPIOS DE NAGUABO Y HUMACAO

A TENOR CON LAS DISPOSICIONES DE LA LEY NUMERO 374 DEL 14 DE MAYO DE 1949 Y LA LEY NUMERO 75 DEL 24 DE JUNIO DE 1975, SEGUN ENMENDADAS, ESTA JUNTA DE PLANIFICACION EN SU REUNION DEL 21 DE AGOSTO DE 2002, ADOPTA ESTA ENMIENDA AL MAPA DE LA ZONA DE INTERES TURISTICO DE NAGUABO Y HUMACAO MEDIANTE LA PRIMERA EXTENSION A LA RESOLUCION NUM. 2000-012-JP-ZIT.

Angel D. Rodriguez
 ANGEL D. RODRIGUEZ
 PRESIDENTE

Wanda Capó
 WANDA CAPO
 MIEMBRO ASOCIADO

Luis García Pelatti
 LUIS GARCIA PELATTI
 MIEMBRO ASOCIADO

Nelson Trizary
 NELSON TRIZARY
 MIEMBRO ASOCIADO

Frederick Muhlach
 FREDERICK MUHLACH
 MIEMBRO ASOCIADO

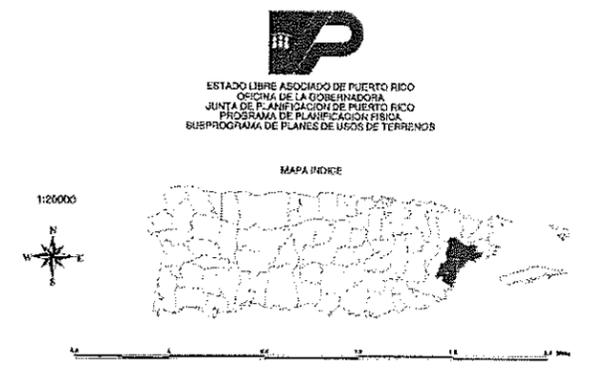
Carlos Ramos
 CARLOS RAMOS
 MIEMBRO ASOCIADO

Carmen Torres
 CARMEN TORRES
 SECRETARIA

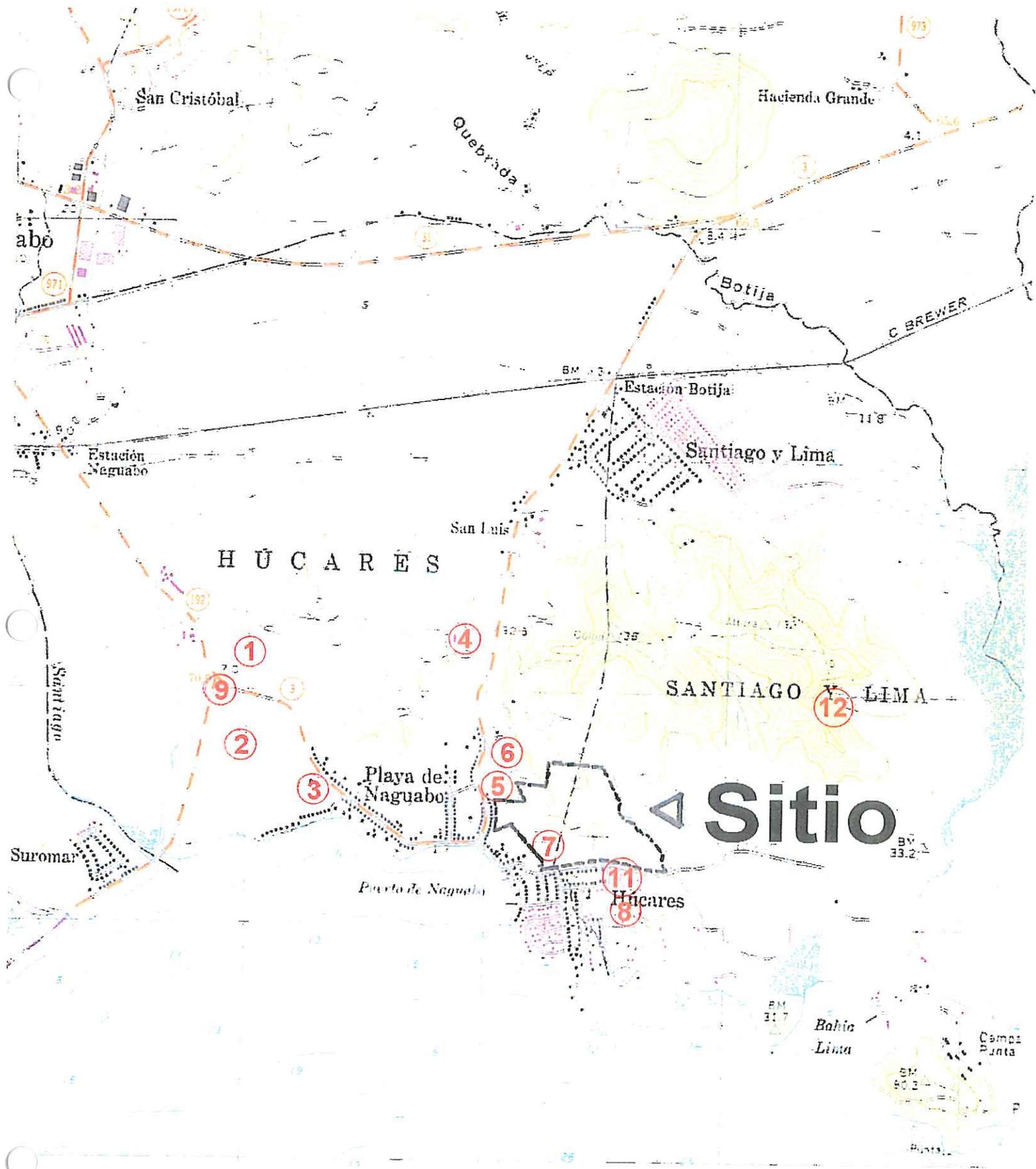
05 ABR 2003
 FECHA DE VIGENCIA

- Districtos de Zonificación**
- Districto C-1 Centros de mercadeo.
 - Districto C-2 Comercial central intermedio.
 - Districto I-1 Industrial, Industrias livianas.
 - Districto P Uso Público.
 - Districto RT-1 Residencial Turístico de baja intensidad con solar mínimo de noventa (90) metros cuadrados.
 - Districto RT-2 Residencial Turístico de semi-baja intensidad con solar mínimo de cuarenta (40) metros cuadrados.
 - Districto RT-3 Residencial Turístico de intensidad intermedia con solar mínimo de (500) metros cuadrados.
 - Districto RT-4 Residencial Turístico de intensidad semi-alta con solar mínimo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - Districto AD Areas Desarrolladas.
 - Districto E-2 Bosques de Mangla.
 - Districto CR-1 Conservacion de Recursos Uno.
 - Districto CR-2 Conservacion de recursos Dos.
 - Districto DS Desarrollo Selectivo.
 - Districto DTS Desarrollo Turístico Selectivo.
 - Districto PP Playas Publicas.
 - Districto RP Recreativo Parques.
 - Districto RP-2 Recreativo Parques 2.
 - Districto CT-1 Comercial Turístico en solar pequeño, con usos dirigidos al turista y residente.
 - Districto CT-2 Comercial Turístico en solar pequeño, con usos dirigidos al turista y residente.
 - Districto CT-3 Comercial Turístico.
 - Districto PU Palmas Unidas

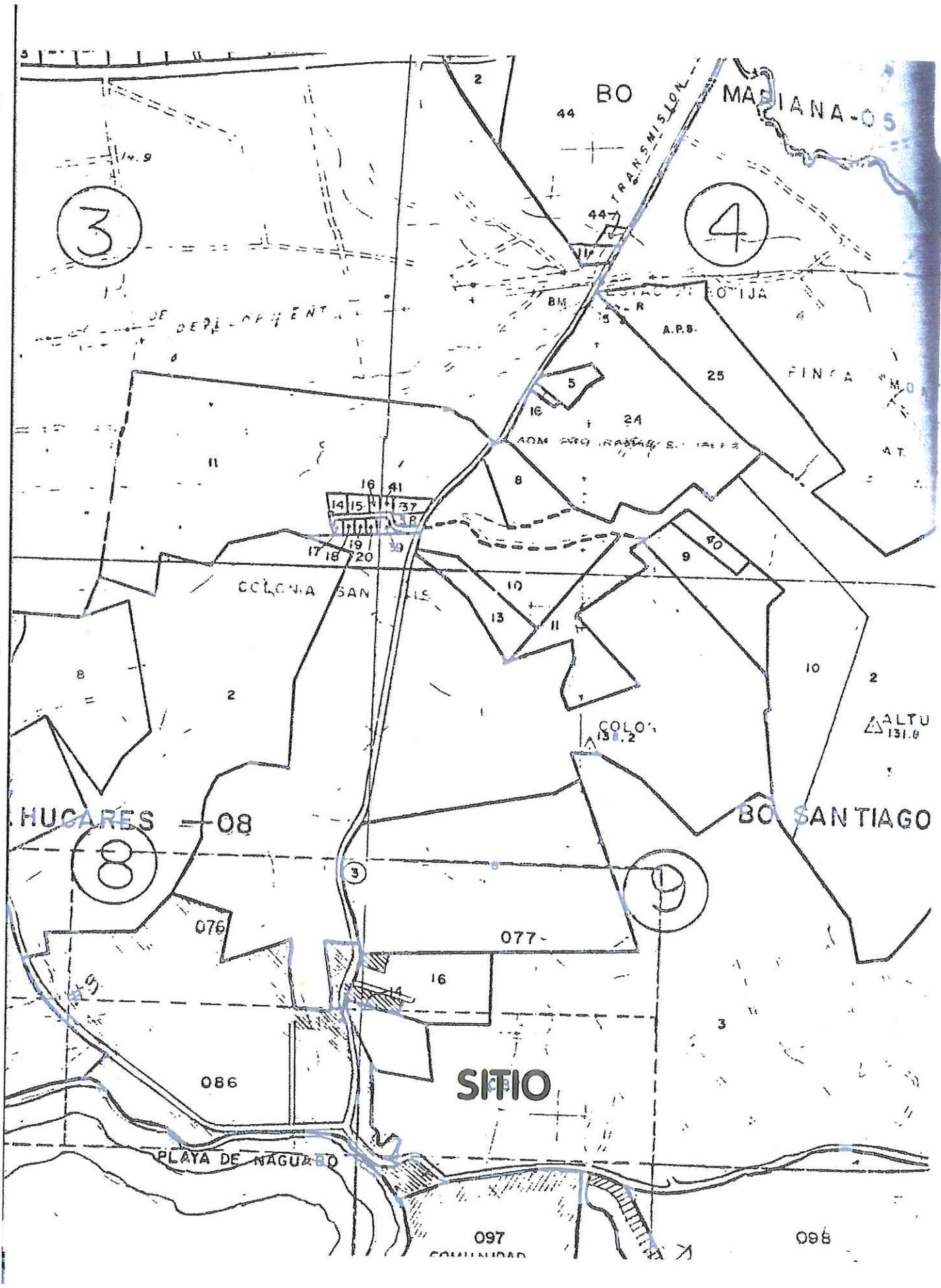
- LEYENDA**
- Palmas del Mar
 - Rutas de caracter escenico
 - Carr. Num. 3
 - Carr. Num. 906
 - SISTEMA VIAL
 - primarias
 - secundarias
 - terciarias
 - caminos vecinales
 - Limite ZIT
 - CUERPOS DE AGUA
 - ELEVACIONES
 - LIMITE MUNICIPAL
 - ZONAS INUNDABLES
 - Zona 1
 - Zona 2
 - Zona 1M



**5. PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL SECTOR Y DE PROYECTOS
DESARROLLADOS EN EL SECTOR
(PARTE DEL CUADRÁNGULO)
LOS NÚMERO CIRCULADOS EN EL MAPA CORRESPONDEN A LOS
PROYECTOS ENUMERADOS EN EL INCISO I**

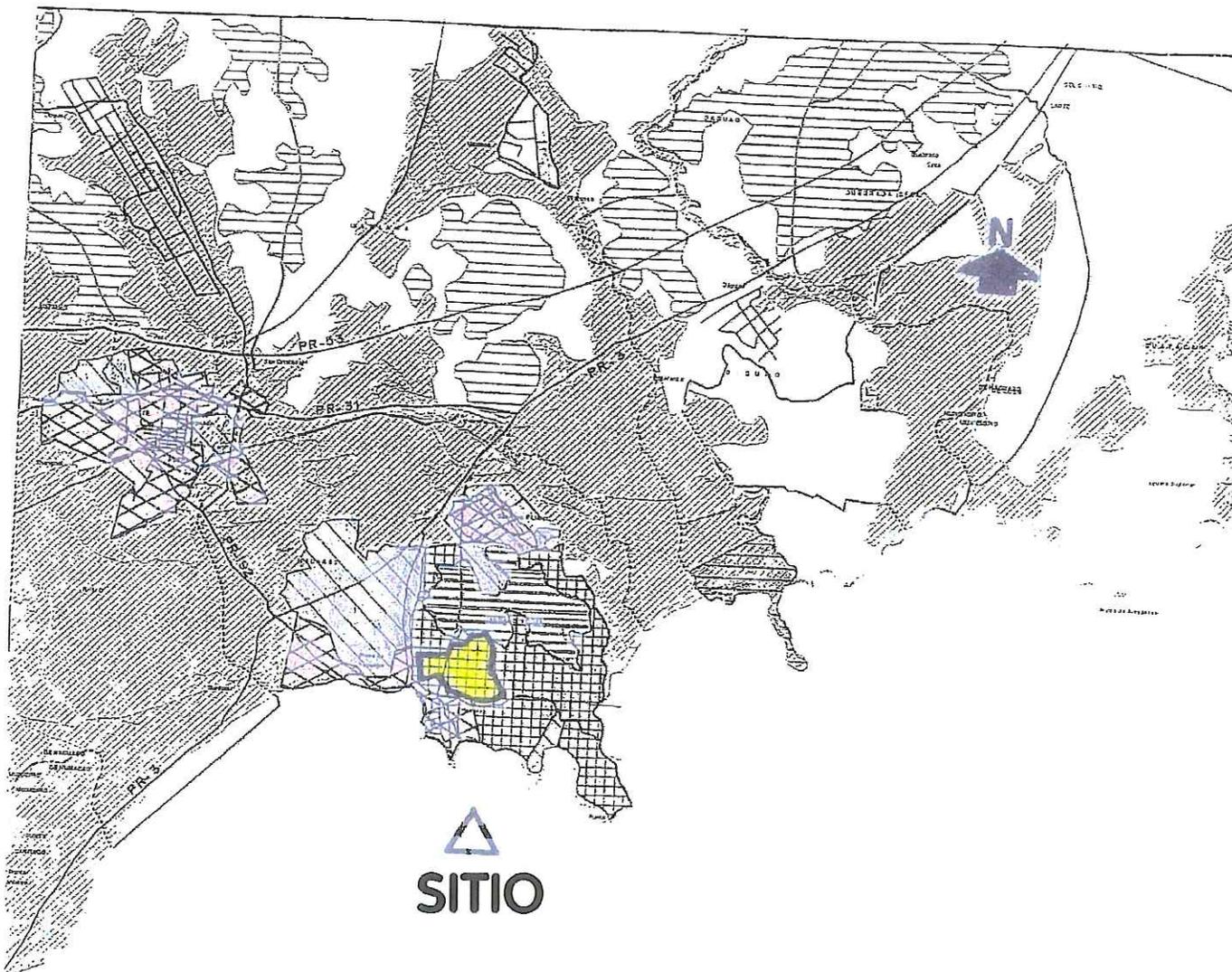


6. MAPA DE CATASTRO (PARTE)



**7. PLANO ILUSTRANDO ESQUEMÁTICAMENTE LOCALIZACIÓN
DE CALLE PROPUESTA POR EL MUNICIPIO DE NAGUABO**

**8. PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLANO DE ORDENACIÓN
TERRITORIAL PROPUESTO POR EL MUNICIPIO DE NAGUABO
CON FECHA DE DICIEMBRE DE 1996**



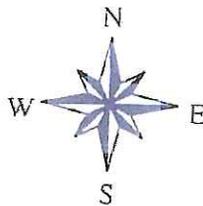
△
SITIO

7

Clasificación del Suelo

Leyenda:

- Roads
- carreteras
- Ngbosq
- Ngbarrr
- comunidades existentes
- Uno
- urbano
- Tres
- urbanizable no programado
- Dos
- urbanizable programado
- Cuatro
- suelo rústico especialmente protegido
- Cincob
- suelo rustico común
- Text Ng_bound
- Ng_pend
- Ng_inu
- Ng_bound
- límite territorial
- Ng_agr



9. PLAYA HÚCARES – “FEASIBILITY STUDY”

PUNTA LIMA

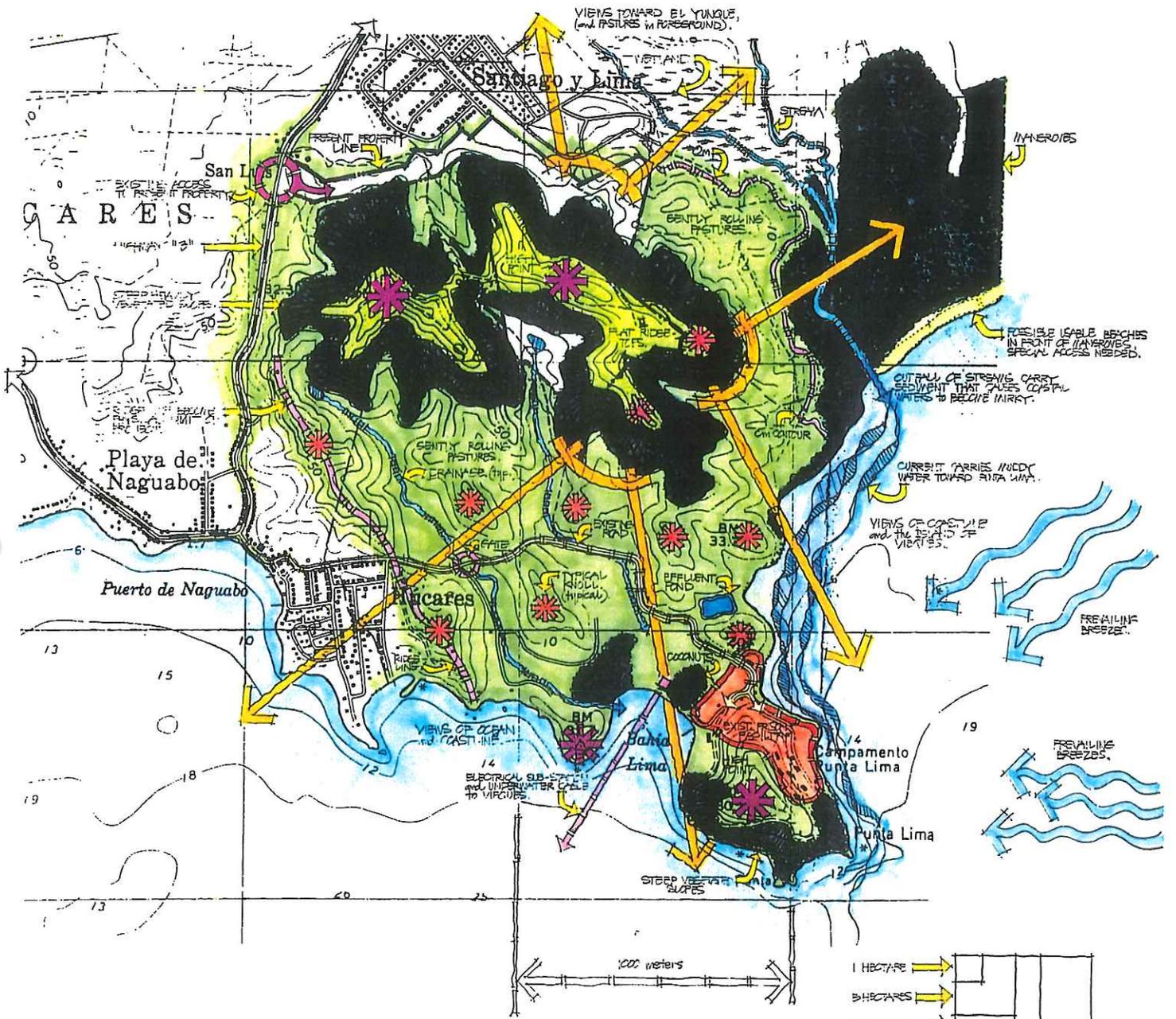
located in
Playa de Naguabo

Feasibility Study

prepared for
Española de Inversiones y Desarrollo, S.A.
Caribe - Division Latino America
Rio Piedras, Puerto Rico

prepared by: E D S A
Edward D. Stone Jr. and Associates
Fort Lauderdale, Florida

SCF
Sierra Cardona Ferrer
Guaynabo, Puerto Rico



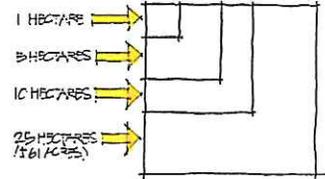
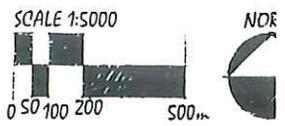
SITE ANALYSIS

AUGUST 16, 1993

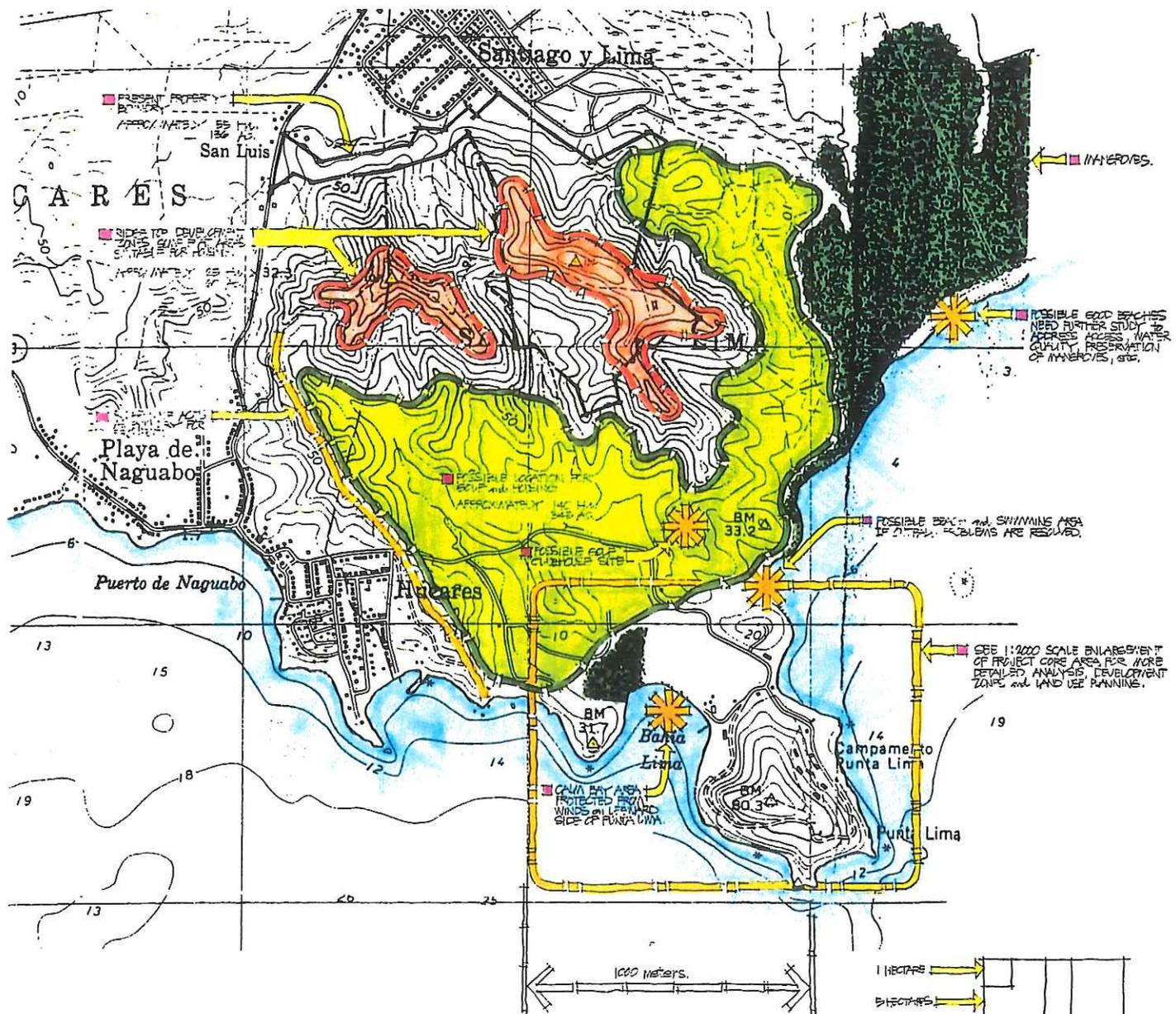
Prepared For: Española de Inversiones y Desarrollo, S.A.
 Caselle - Division Latino America
 Rio Piedras, Puerto Rico

Prepared By: EDSA
 Edward D. Stone Jr. and Associates
 Fort Lauderdale, Florida

SCF
 Sierra Cordons Ferrer
 Guaynabo, Puerto Rico



PUNTA LIMA



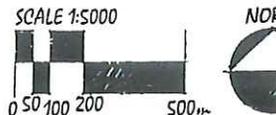
DEVELOPMENT ZONES

AUGUST 16, 1993

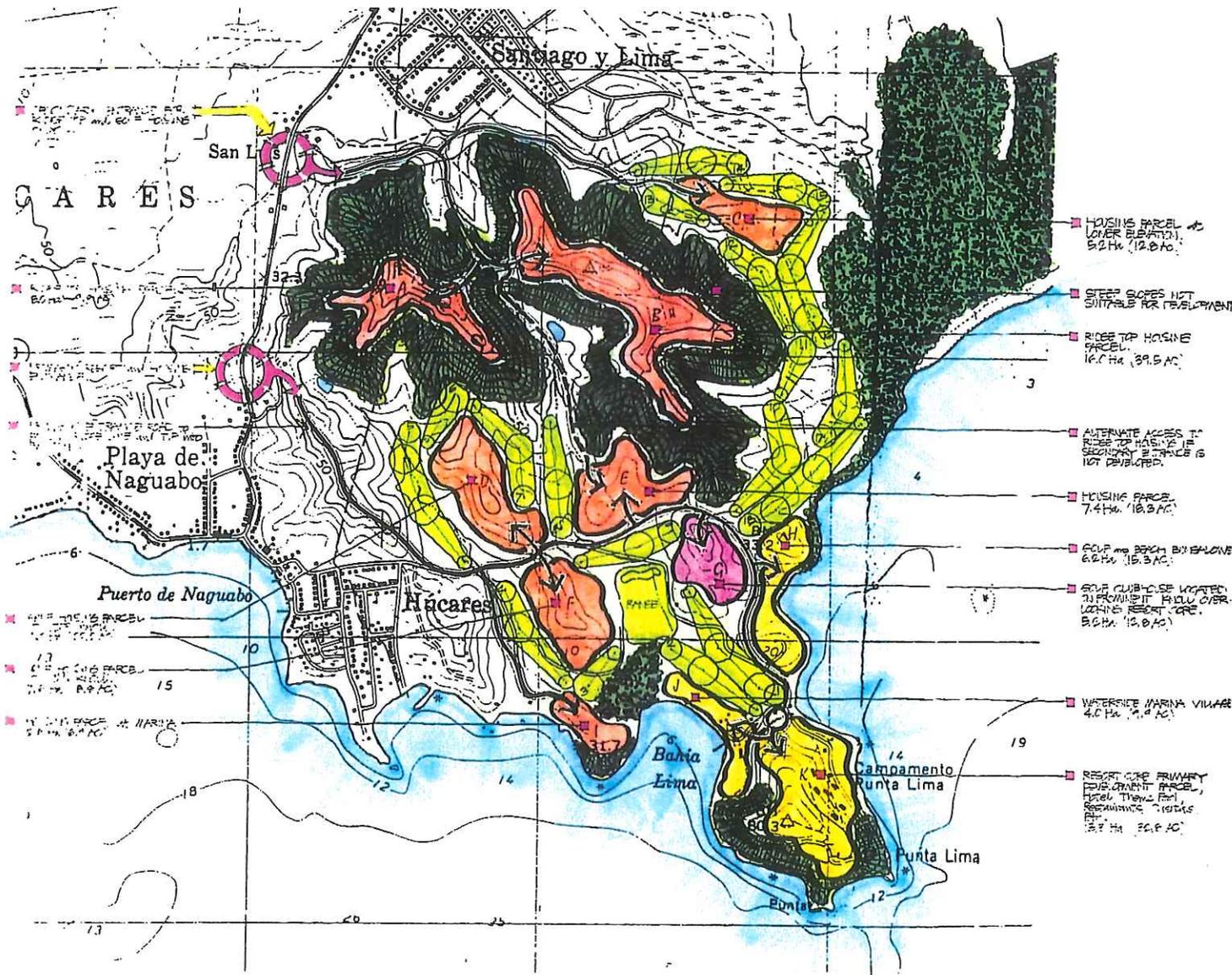
Prepared For: Especial de Inversiones y Desarrollo, S.A.
 Correo - Division Latino America
 Rio Piedras, Puerto Rico

Prepared By: EDSA
 Edward D. Stone Jr. and Associates
 Fort Lauderdale, Florida

SCF
 Sierra Carolina Ferrer
 Guaynabo, Puerto Rico



PUNTA • LIMAS



LAND USE STUDY

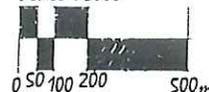
AUGUST 16, 1993

Prepared For: Empresa de Inversiones y Desarrollo, S.A.
 Ceiba - Division Latino America
 Rio Piedras, Puerto Rico

Prepared By: EDSA
 Edward D. Stone Jr. and Associates
 Fort Lauderdale, Florida

SCF
 Sierra Carlana Ferrer
 Guayama, Puerto Rico

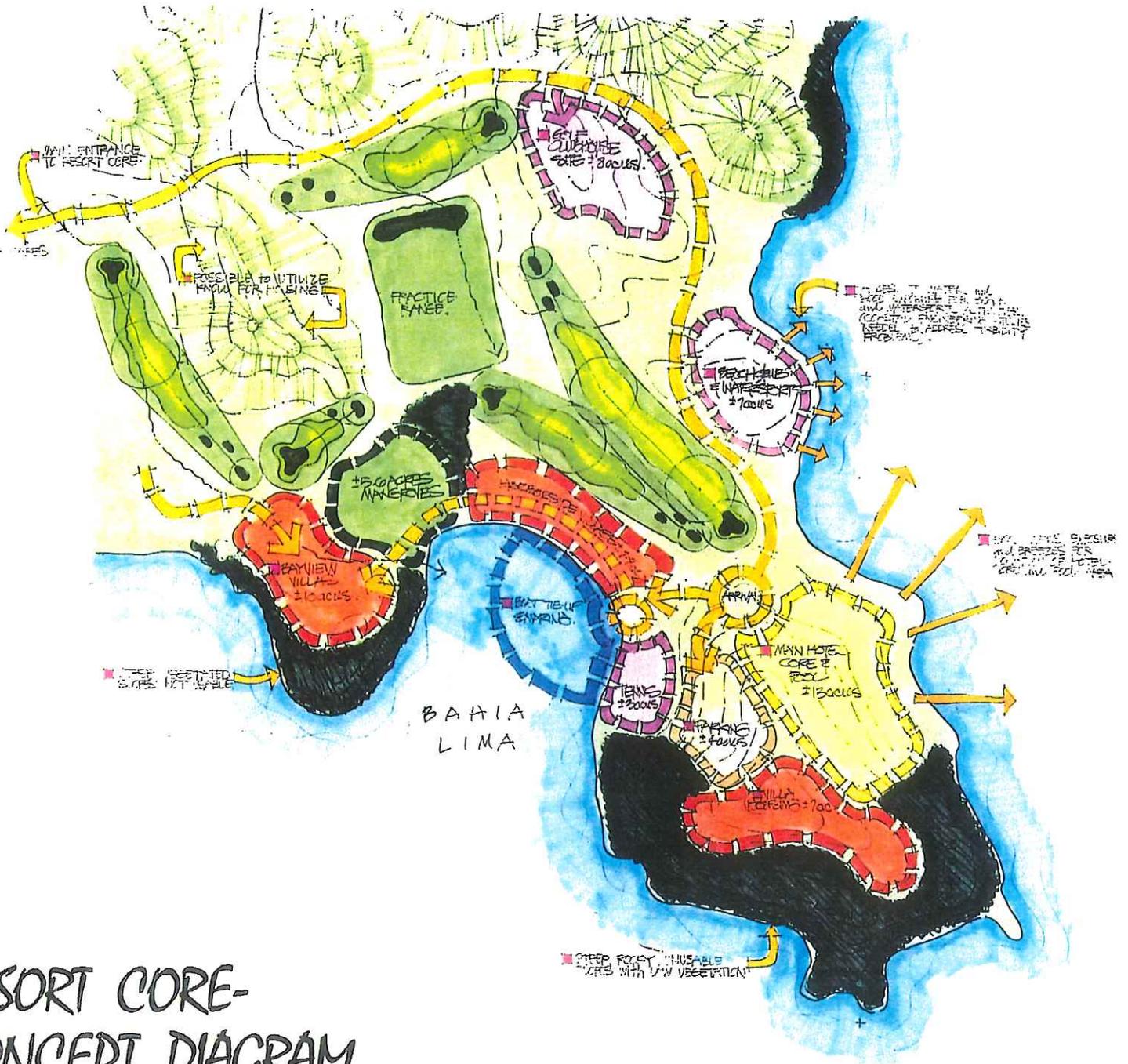
SCALE 1:5000



NORT



PUNTA • LIM A



RESORT CORE- CONCEPT DIAGRAM

AUGUST 16, 1993

Prepared For: Espinola de Inversiones y Desarrollo, S.A.
 Caribe - Division Latino America
 Rio Piedras, Puerto Rico

Prepared By: EDSA
 Edward D. Stone Jr. and Associates
 Fort Lauderdale, Florida

SCF
 Sierra Carolina Ferrer
 Guaynabo, Puerto Rico

SCALE 1:2000
 0 20 40 80 200m
 NOR

PUNTA • LIM A



NAGUABO

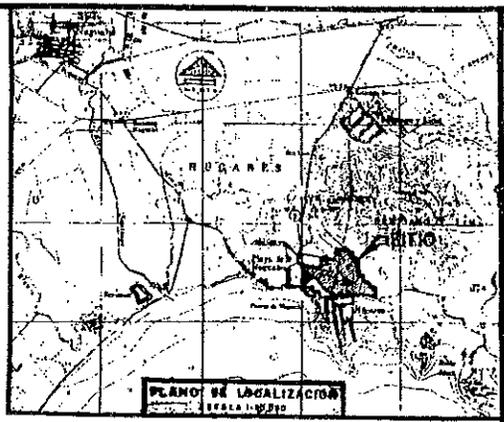
JUL 14-93

PUNTA • LIMBA

10. PLANO CONCEPTUAL PARA EL DESARROLLO DE LA FINCA



JULIO CARRERO COLON

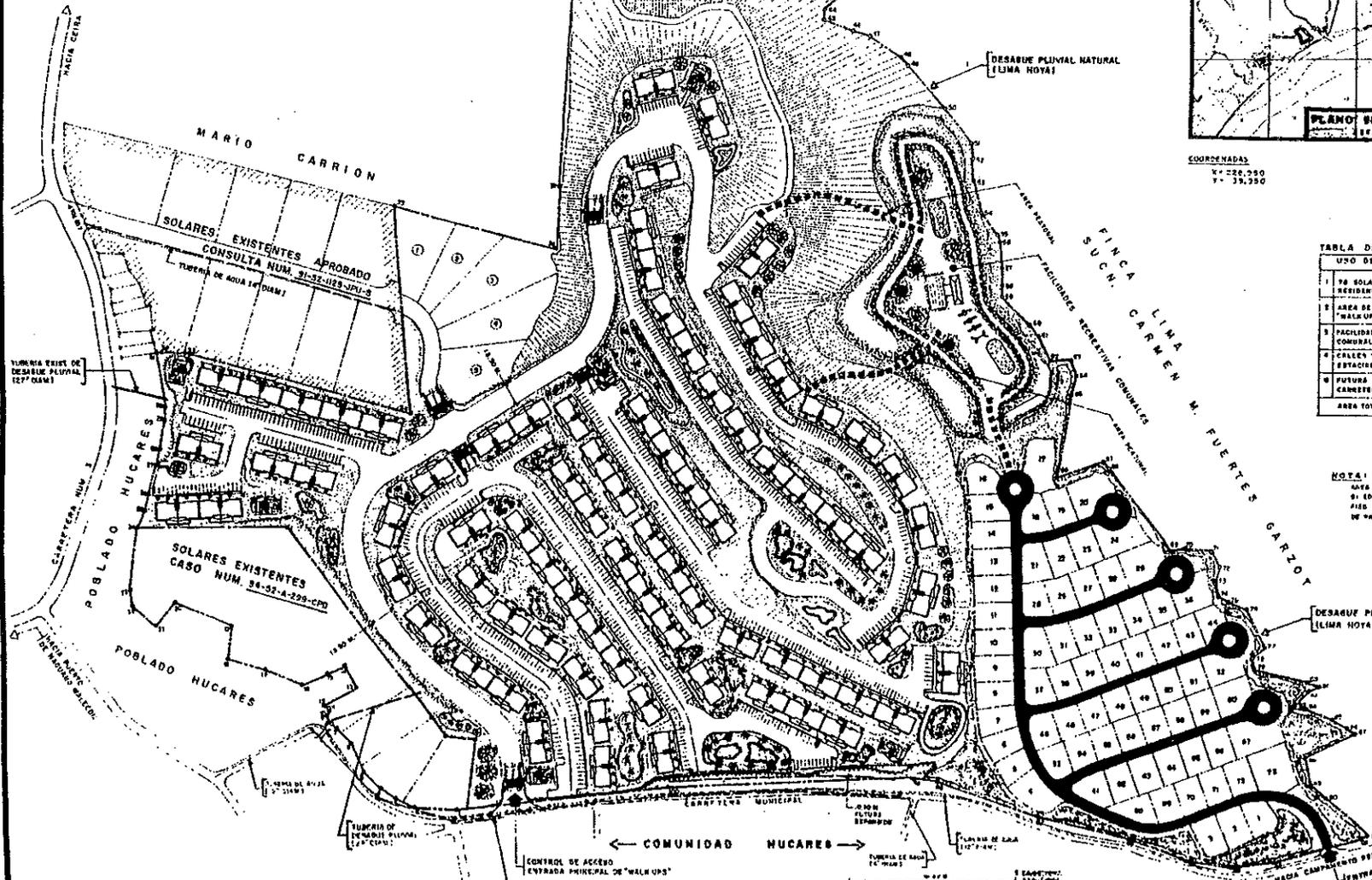


COORDENADAS
 X = 226,250
 Y = 39,250

USO DE TERRENO CUERDAS METROS %

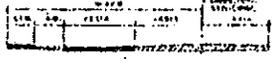
USO DE TERRENO	CUERDAS	METROS	%
70 SOLARES RESIDENCIALES	10.00	38,819.24	19.2
1 AREA DE EDIFICIO Y "WALK UPS"	25.00	140,040.84	57.9
3 FACILIDADES RECREATIVAS COMUNALES	5.00	11,340.59	5.9
4 "COLLETS" ESTACIONAMIENTO	2.00	10,329.48	5.0
1 FUTURA EXPANSION CARRETERA MUNICIPAL	1.00	6,110.25	3.0
AREA TOTAL	23.00	206,250	100

NOTA:
 DATA DE LOS "APLADOS" ESTAN COMPUESTA DE 51 EDIFICIOS DE 3 PISOS, 2 AMPLIACIONES POR PIS PARA UN TOTAL DE 484 UNIDADES, ADENAS DE "WALK UPS" EL DESARROLLO DE 70 SOLARES.



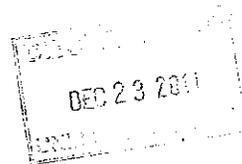
← COMUNIDAD HUCARES →

CONTROL DE ACCESO ENTRADA PRINCIPAL DE "WALK UPS"



FUTURA EXPANSION CARRETERA MUNICIPAL
 ESCALA 1:1,000

TERRENO PROPIEDAD DE LA SUCN. CARMEN M. FUERTES GARZOT LOCALIZADA EN EL BARRIO SANTIAGO Y LIMA DEL MUNICIPIO DE NABUANO, R.R.
 PLANO DE DISEÑO POR: [Signature] FECHA: 02/1/88
 HOJA NUM. 1



20 de diciembre de 2011

Consulta Número 2005-52-0311-JPU

RESOLUCIÓN

El proponente, PR One, Inc., representado por Federico L. Togni, mediante el Ing. Roberto López Rosario, el 9 de mayo de 2005, presentó ante la consideración de la Junta de Planificación, en adelante la Junta, una consulta de ubicación de un proyecto mixto residencial y turístico en el Barrio Santiago y Lima del Municipio de Naguabo.

El proyecto, según presentado originalmente comprendía el desarrollo de 407 unidades residenciales y un hotel 50 habitaciones tipo "boutique" en un predio de 81.50 cuerdas. El área residencial estaría compuesta por 287 villas en hileras y 120 apartamentos, de los cuales 100 serían dedicados bajo el concepto de condohotel. El proyecto contemplaba la construcción de facilidades comunales y recreativas. Véase memorial explicativo del 9 de mayo de 2005.

En reunión del 25 de mayo de 2005, la Junta de Planificación (JP), mediante Resolución de Requerimiento, notificada el 7 de junio de 2005, dejó en suspenso la consulta para solicitar comentarios de varias agencias.

Mediante comunicación del 27 de junio de 2005, recibida en la Junta el 29 de junio de 2005, varios propietarios y residentes de la Urb. Mar Caribe, del Barrio Santiago y Lima, o sea, urbanización que colinda con la finca objeto de consulta, expresaron preocupación sobre, la capacidad de la infraestructura y suministro del agua potable, energía eléctrica y la infraestructura vial. Además, expresaron preocupación por los hallazgos del Estudio Arqueológico Fase IA el cual evidenció la existencia de yacimientos. La Zonificación de la Finca es de A-3 y el expediente no especificó que facilidades recreativas propondría el desarrollador, entre otros.

En reunión del 24 de agosto de 2005, la JP, mediante Resolución de Requerimiento, notificada el 12 de septiembre de 2005, dejó en suspenso la consulta por sesenta (60) días para que la parte proponente sometiera los documentos necesarios para la celebración de la vista pública; para que la agencia proponente (Departamento de la Vivienda) presentara evidencia del cumplimiento con la de Ley 416 de 22 de septiembre de 2004, Ley Sobre Política Pública ambiental y para que las agencias emitan sus comentarios. No obstante lo anterior, el 29 de abril de 2006, la Compañía de Turismo (CT), le notificó a la Junta que sería la agencia proponente ante la Junta de Calidad Ambiental para el cumplimiento de la acción propuesta con la Ley de Política Pública. Por tal razón, la CT va a gestionar el documento ambiental ante la Junta de Calidad Ambiental y las agencias pertinentes, la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar.

El 19 de septiembre de 2005, la Sra. Norah E. Vallejo Cruz, notificó su dirección postal. De otra parte, el 29 de septiembre de 2005, el Sr. Federico L. Togni, le comunicó a la Junta su cambio de dirección para comunicaciones posteriores.

El 4 de noviembre de 2005, la parte proponente, por conducto de López y Asociados, solicitó una prórroga de noventa (90) días para presentar los documentos solicitados.

Mediante Resolución de 18 de enero de 2006, notificada el 30 de enero de 2006, la Junta decretó un suspenso por sesenta (60) días, para que la parte proponente presentara los documentos de Vista Pública y le requirió a la parte proponente que en quince (15) días le informaran a la Junta cual era el documento ambiental requerido por la agencia proponente en el trámite ambiental.

El 3 de abril de 2006, la parte proponente volvió a solicitar tiempo adicional a la Junta para presentar la información de vista pública previamente requerida por la agencia. Esta solicitud fue atendida por la Junta el 26 de mayo de 2006, quien concedió lo solicitado y decretó un suspenso de treinta (30) días en los procedimientos. Resolución notificada el 6 de junio de 2006. Posteriormente, mediante comunicación de 5 de julio de 2006, la parte proponente presentó a la Junta los documentos de vista pública previamente requeridos.

El 14 de julio de 2006, la parte proponente presentó ante la Junta un memorial explicativo y representación gráfica el cual describe la acción propuesta como: 407 unidades residenciales, un hotel de 50 habitaciones e instalaciones recreativas. El área residencial incluirá 287 casa en hileras (villas) y un edificio de 120 apartamentos tipo condohotel. Expresó que las casas en hilera serán construidas en líneas paralelas siguiendo el contorno de las colinas y estarán localizadas en las áreas más altas para tener mejor vista al mar. El hotel tendrá un restaurante. Las instalaciones recreativas incluirán 3 piscinas, varias canchas de tenis, cancha de baloncesto y voleibol, una casa club y varios gazebos. El estacionamiento del área residencial acomodará 360 vehículos. Por otro lado, el hotel y restaurante tendrá sus espacios de estacionamientos por separado. También, informó que la CT había aceptado ser la agencia proponente sobre el trámite ambiental.

Además, el memorial explicativo indicó que se impactarán 39.77 cuerdas de un total de 81.50 cuerdas. Las viviendas de hileras o villas impactaran unas 31.36 cuerdas, 1.84 cuerdas para el edificio de apartamentos, 1.03 cuerdas por el hotel, 1.54 cuerdas para las calles y aceras, 1.98 cuerdas para áreas recreativas, 38.53 para "áreas verdes", .49 área de quebradas con sus respectivas zonas de amortiguamiento, .16 ZMT, 2.55 cuerdas área de costa, 1.61 área de estacionamiento y .40 para las áreas de las piscinas.

Mediante comunicación de 4 de octubre de 2006, varios vecinos de la Urbanización Mar Caribe, supra, volvieron a emitir comentarios sobre la consulta de autos. En esta ocasión expresaron, entre otras cosas, que presenciaron una máquina bulldócer realizando varios trabajos en la finca objeto de consulta. Estos trabajos consistieron en la tumba de árboles y relleno de parte de la quebrada que discurre por la finca. Además, indicaron que comparecieron ante el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, en adelante DRNA y radicaron una querrela (querrela núm. QH-255-06). Además, reseñaron los comentarios de varias agencias en proceso. El 3 de noviembre de 2006, los vecinos Flor Marina y Ángel Fernández y María y César Reyes, solicitaron ser parte interventora en el proceso. Por su parte la Junta, mediante resolución de 30 de noviembre de 2006, notificada el 18 de diciembre de 2006, aceptó como interventores a Flor Marina y Ángel Fernández y María y César Reyes y decretó otro suspenso en los procedimientos en esta ocasión hasta que el Departamento de la Vivienda, en adelante DV, evidencie haber circulado el documento ambiental a la JCA. Según indicáramos anteriormente, la CT le indicó y notificó a la Junta que sería la agencia proponente del trámite ambiental.

La Junta mediante Resolución de 19 de mayo de 2008, notificada 6 junio de 2008, decretó un suspenso de 30 días para que la parte proponente presentara los documentos de vista pública corregidos.

La parte proponente mediante comunicación de 7 de julio de 2008, recibida en la Secretaría de la Junta el 10 de julio de 2008, presentó a la Junta un "esquemático", o sea, una nueva representación gráfica o rediseño del proyecto propuesto, según coordinado alegadamente con CT y según descrito obra en el documento ambiental final. Posteriormente, el 29 de abril de 2009, presentaron un nuevo memorial explicativo.

Mediante acuerdo tomado el 8 de mayo de 2009, la Junta de Planificación acogió la enmienda presentada por la parte proponente y dio visto bueno para la celebración de vista pública.

El 22 de mayo de 2009, la CT notificó a la Junta copia de los comentarios recibidos de varias agencias relacionados con el trámite ambiental y la DIA-P circulada.

Así las cosas y luego de varios trámites procesales, la Junta, para evaluar la consulta y considerar los planteamientos y prueba de la parte proponente, de partes interesadas y del público en general, celebró vista pública el 22 de junio de 2009, a las 10:00 a.m. en el Salón de la Legislatura Municipal de la Casa Alcaldía del Municipio de Naguabo. Previo a la celebración de la vista pública se publicó un aviso de vista pública mediante como edicto en el periódico El Vocero del 21 de mayo de 2009, en la página 30. Además de lo anterior, la celebración de la vista pública fue notificada a los dueños de propiedades colindantes del predio objeto de consulta por correo regular, según información provista por la parte proponente quien también colocó un rótulo frente a la propiedad mediante el que notificó la celebración de la vista pública.

Durante la vista pública la parte proponente estuvo representada por el Lcdo. Fernando Molini, el Ing. Roberto López Rosario, Dr. Neftalí García, Director de Servicios Científicos y Técnicos, Inc., Sra. Ana Rivera Rivera, Sr. Guillermo Ramos, Sra. María Luisa Rivera, Sr. Yusef García, Sr. José Luis Irizarry, quienes testificaron, cada uno en su área de especialidad, sobre las disposiciones reglamentarias y legales aplicables al proyecto, aspectos ambientales y recursos naturales del sector, la capacidad y aspectos de la infraestructura vial, de agua potable alcantarillado sanitario, energía eléctrica, disposición de los desperdicios sólidos y aspectos de mitigación entre otros.

En representación de la CT, compareció el Plan. William Pietry, quien esencialmente expresó que dicha agencia endosaba el proyecto. Además, durante su ponencia el planificador Pietry presentó y fue admitido como Exhibit número 1 de la vista pública un paquete de cartas que contienen los comentarios de varias agencias de gobierno.

Durante parte del proceso de vista pública se identificó a la Alcaldesa del Municipio de Naguabo, Hon. Maritza Meléndez Nazario. A parte de los mencionados antes, no se identificó la asistencia de representantes de ninguna otra agencia de gobierno.

También, durante la vista pública se contó con la asistencia de vecinos del sector y la parte interventora, algunos de los cuales participaron durante el procedimiento y se expresaron a favor y en contra del proyecto.

Así, el Sr. José Alberto Rosa, residente de Naguabo y miembro de Agua para Todos, expresó que se opone a la aprobación de la acción propuesta toda vez que la finca forma parte de un nicho o corredor ambiental único, los abastos de agua y la infraestructura de agua potable en sector y la región no tienen la capacidad para atender la demanda que generará la acción propuesta. No se debe confundir desarrollo sostenible con un desarrollo económicamente viable. El movimiento de tierra es demasiado para evitar que

se impacten las áreas o recursos naturales aledaños. El aspecto residencial del proyecto es ampliamente desproporcional al turístico, por lo que, se podría pretender utilizar el hotel como un subterfugio para el desarrollo de las áreas residenciales y por último se debe tomar en consideración el Reglamento de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque). Esta ponencia se admitió como el Exhibit 2 de la vista pública.

El Sr. Ángelo Fernández Sosa, expresó que se opone a la aprobación de la consulta de autos por ser un desarrollo muy intenso e invasivo de una comunidad tranquila a ambientalmente sensitiva; mostró preocupación de cómo se manejarán las aguas de escorrentía.

La parte proponente replicó que el diseño había cambiado y que el diseño propuesto era uno menos intenso que el original. De igual forma replicó que las aguas de escorrentía serán manejadas con las charcas de retención propuestas.

La Sra. Flor Marina Vázquez Díaz, testificó que no endosa la acción propuesta y mencionó 2 cartas del DRNA mediante las cuales dicha agencia alegadamente objetó la aprobación de la consulta de autos. Además, cuestionó el proceso por el cual los desarrolladores obtienen los endosos de las agencias a pesar de que se les dice que no en varias ocasiones. Por otro lado, la señora Vázquez cuestionó la disponibilidad y la capacidad de la infraestructura del sector en los aspectos de agua potable, alcantarillado sanitario y vial. Por último, cuestionó el cambio de zonificación solicitado y los alegados beneficios del Municipio si los desarrollos turísticos gozan de exenciones.

La parte proponente replicó que las cartas a las que la señora Vázquez hace referencia datan del 2006 y que el proyecto fue rediseñado.

El Sr. Gilberto Méndez expresó tener oposición al cambio de zonificación, mostró preocupación por la capacidad de la infraestructura vial. El Sr. Allan Fletcher, la Sra. Carmen Dolores Vázquez Díaz, la Sra. Blanca I Vergara, el Sr. Ellieser Casilla Reyes, también expresaron su oposición al proyecto y mostraron preocupación por el impacto que el mismo tendrá en la ya deteriorada y deficiente infraestructura vial, agua potable y alcantarillado sanitario, los recursos naturales alrededor de la costa, manglares y humedales, la duración de construcción del proyecto y la contaminación de ruido, polvo etc. Expresaron que tienen o utilizan varias cisternas de agua en sus residencias. Por su parte el Sr. Rubén Ramos Ceballos expresó que se une a las inquietudes de los antes mencionados pero que endosa el proyecto.

El Sr. Faustino Chico Fuertes, dueño con otros herederos de la finca al cruzar la carretera municipal expresó su disposición de cooperar en lo posible para atender el problema de tránsito en dicha vía.

Durante los procedimientos, se le concedió a la parte proponente un término para presentar un memorando de derecho que contenga las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho, y a la parte interventora y público general 15 días para que presenten comentarios por escrito. De igual forma, se les advirtió que deberían notificar copia de los mismos a las demás partes.

El 7 de julio de 2009, se recibió una comunicación del Sr. Allen Fletcher, propietario en la urbanización Mar Caribe, mediante la cual expresó su oposición a la consulta de autos y a la rezonificación de los terrenos, por entender que el desarrollo propuesto afectará el valor de sus propiedades; la intensidad o densidad del proyecto es muy alta para la capacidad de la calles, el pueblo, el vecindario, el ecosistema y la costa. El desarrollo no es ecológico ni eco turístico.

Por otro lado, mediante comunicación de 6 de julio de 2009, recibida el 8 de julio de 2009, el Sr. José A. Díaz Piñero, presentó su ponencia escrita relacionada con la consulta de auto, mediante la cual endosó y expresa que está a favor de la acción propuesta por ser una oportunidad para la creación de empleos, realizar mejoras a la infraestructura del sector mediante acuerdos o colaboración de las agencias estatales y el desarrollador, entre otros. También, mediante comunicación de 6 de julio de 2009, la Sra. Flor Marina Vázquez Díaz, se expresó en contra del proyecto por entender que los desarrolladores no tienen idea de los graves problemas de la infraestructura del sector; no es un desarrollo eco turístico, el mercado de casas sobre los 200 mil dólares tiene una oferta de casas sin vender alto, tales como Mansiones de Húcares, Cala de Húcares, Casabelle, Promise Land y vienen más hoteles para el área como el Cotton Bay.

El 8 de julio de 2009, también se recibió una comunicación del Sr. Angelo Fernández Sosa, en oposición a la consulta de autos por, esencialmente considerar que, la magnitud del proyecto implicaría una "invasión" de extranjeros y personas de afuera a la comunidad; por entender que el mismo afecta el medioambiente; la demanda de agua potable que requerirá el proyecto, afectará la disponibilidad y el servicio de los residentes actuales, y no se presentó un estudio detallado de cuantos serán los ciudadanos o proyectos a servirse de las mejoras futuras a la planta de filtración de Río Blanco; el sistema de alcantarillado sanitario existente en el sector no funciona, menos podrá servir la demanda de este proyecto; la infraestructura vial actualmente no tiene la capacidad para atender a los residentes, menos tendrá la capacidad para atender un proyecto de esta magnitud.

Por su parte, la parte proponente por conducto de su representación legal, el 8 de julio de 2009, presentó el documento titulado Memorial Posterior a la vista de la Parte Proponente. Dicho documento recoge un breve resumen de las ponencias de los representantes de la parte proponente vertidos durante la vista pública y los documentos solicitados durante la vista pública.

Así del expediente del caso y de la prueba documental y testifical aportada en la vista pública formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Se propone la ubicación de un proyecto mixto residencial turístico y turístico que consiste en la construcción de un hotel tipo "boutique" con 50 habitaciones con restaurante, un edificio de 120 apartamentos convertibles 240 habitaciones tipo condohotel con entradas independientes a ser vendidas a personas para dedicarlas a condohotel,¹

¹ Según el Art. 3 sobre Definiciones de la Ley Núm. 249 de 12 de agosto de 2008, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Condohoteles de Puerto Rico" el término "Condohotel" significa un edificio o grupo de edificios construido para ser regido o que se convierta al régimen de Condohotel a tenor con las disposiciones de esta Ley, el cual cumple con los requisitos de un hotel de turismo o comercial, que consista de apartamentos o habitaciones que sus dueños se comprometan a incluirlas en un Programa de Arrendamiento, por al menos nueve (9) meses al año y bajo aquellos términos y condiciones que acuerden, para ser dedicados al alojamiento de personas transeúntes a cambio de una renta o tarifa diaria o por un período mayor definido. El edificio o grupo de edificios podrá contener áreas comerciales, de oficinas y otro aprovechamiento consistente con el uso principal del mismo, según aquí se define.

Debemos señalar que esta ley tiene el efecto de crear un Régimen de Condohoteles, parecido al Régimen de Condominios, con la diferencia de que el mismo sea un poco más flexible para atemperarlo a las necesidades del condohotel o actividad hotelera.

Por su parte el Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación del 2009, *infra*, nos define el término **Condotel** como "... el conjunto de unidades de un edificio, villas o grupo de edificios convertidos al régimen de propiedad horizontal y que cumplan con los requisitos de hotel, de acuerdo con los requisitos establecidas por la Compañía de Turismo, en los cuales no menos de quince (15) habitaciones,

fraccional o tiempo compartido. El área residencial "turístico", consiste de la construcción de 287 casas en hilera² o villas como residencias individuales; instalaciones comunales recreativas incluyendo casa club y 3 piscinas, una de ellas de agua salada, 8 canchas de tenis. Se proveerán 360 espacios para estacionamientos.

Además, el proyecto propone la construcción de 2 charcas de retención para manejar las aguas pluviales. Dichas charcas de retención descargarán las aguas a la quebrada que está en la parte Oeste de la finca y eventualmente serán depositadas en los humedales aguas abajo.

Para el área de las quebradas la parte proponente, señala que mantendrá una franja de 5 metros a ambos lados de las quebradas. Sobre la charca de retención la parte proponente, deberá incorporar en el diseño de las estructuras la ubicación de cisternas según se requiere en las Islas Vírgenes Estadounidenses y recomendado por el FWS. Esta medida minimizaría el impacto de las aguas de escorrentías sobre los humedales y mangles aguas debajo de las quebradas al igual que podría servir para reducir el impacto o la demanda del proyecto sobre la infraestructura de agua potable. Así, la parte proponente que realice las charcas de retención las cuales deberán ser ubicadas en los puntos más bajos dentro de los distritos RT-I y DTS para su adecuado mantenimiento.

Por otro lado, la parte proponente expresó, que se mantendrá la franja de 50 de la ZMT sin ningún impacto. Dado la condición ambiental y ecológica del sector el FWS requirió que se añada una franja adicional de 20 metros.

De la representación gráfica que obra en el expediente se desprende que parte del desarrollo propuesto, entiéndase que aproximadamente 2.5 de las canchas de tenis, parte de las estructuras de varias de las villas identificadas como "East Village", área de piscina del hotel y parte del edificio de apartamentos, entre otros, están propuestos dentro del distrito CR.

2. La finca objeto de consulta tiene una cabida de 81.4994 cuerdas según mensura y 80.03 cuerdas según escritura y radica al Sur de la carretera PR-7, en el Barrio Santiago y Lima del Municipio de Naguabo.
3. La finca está delimitada según Escritura: por el Norte, con terrenos de la finca principal de la cual se segrega, separados por un camino privado y terrenos de la Granja Penal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, también separado por dicho camino; por el Sur, con la ribera marítima del Mar Caribe y en parte con la Granja Penal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; por el Este, con terrenos de la referida Granja Penal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, separado por un camino; y por el Oeste, con terrenos de Manuel Mediavilla, Schmed Bajandas y Rafael E. Torruellas y Reparto Húcares. El número de catastro de la finca es 256-000-009-12.
4. Mediante Opción de Compra y Acuerdo de Sociedad, suscrita el 26 de agosto del 2003, comparecen los optatarios Julio Carrero y María Carrillo Maldonado y la opcionante "PR One", Inc., representada por su Director Don Federico Leone Togni, para la finca inscrita al folio 52 del tomo 82

apartamentos o villas se dediquen al alojamiento de personas transeúntes en todo momento por medio de un programa integrado de arrendamiento."

² Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación del 2009, *infra*, nos define Casa en Hilera como "... [s]erie de dos (2) o más unidades de vivienda independientes, adyacentes y lateralmente unidas por paredes medianeras formando un sólo edificio."

de Naguabo, finca número 4,555; se conviene conceder a "PR One" el derecho exclusivo a comprar, a opción de esta, el inmueble.

5. El proyecto tendrá un costo estimado de 175 millones de dólares a financiarse por la banca privada. Se espera pueda generar trescientos (300) empleos directos e indirectos durante la construcción y doscientos (200) empleos permanentes y ciento veinte (120) indirectos durante la operación, según expresó el proponente durante la vista pública.
6. La topografía del terreno del proyecto, el 56 % del predio está constituido por terrenos llanos de valles aluviales mientras que el 44% restante es montañoso, según señala el memorial explicativo del proponente.
7. La finca objeto de consulta está dentro de la Zona de Interés Turístico de Naguabo - Humacao, adoptada mediante la Resolución 2000-012-JP-ZIT, del 28 de noviembre de 2000.
8. Según el Mapa de Interés Turístico de los Municipios de Naguabo y Humacao (vigencia 5 de abril de 2003), los terrenos donde se propone el proyecto tienen una calificación de Desarrollo Turístico Selectivo (DTS), Residencial Turístico Intermedio (RT-I) antes RT-1, Conservación de Recursos (CR) antes CR-2 y Preservación de Recursos (PR) antes B-2.

Durante la vista pública y ponencias por escrito de los interventores y público en general, mostraron preocupación, por el cambio de calificación propuesto.

Por otro lado, el .19% de la finca tiene una calificación de PR, lo que equivale a .15 cuerdas, el 24.43% TR-I, lo que equivale a 19.71 cuerdas, el 37.41% CR, lo que equivale a 30.18 cuerdas y el 37.98% DTS para unas 30.64 cuerdas, aproximadamente.

9. El Plan Territorial Propuesto de Naguado se encuentra en su Fase IV Final. El mismo reconocerá lo dispuesto en el mapa de la Zona de Interés Turístico (ZIT) para el área de la consulta de ubicación.
10. El acceso propuesto será por la vía municipal que conectará a la PR-3, en el Barrio Santiago y Lima del Municipio de Naguabo, según expresó la parte proponente en la vista pública. Debemos señalar que para la fecha de celebración de la vista pública la parte proponente no había preparado el estudio de tránsito, requerido por la ACT desde el 2005 y en el 2008.

Del documento ambiental que obra en el expediente se desprende que el proyecto podrá generar un aumento en el tránsito de unos 350 vehículos por día durante la construcción. Durante su operación se estima que el proyecto generará un movimiento vehicular de unos 2,998 semanales o unos 428 diarios.

11. Mediante comunicación de 26 de junio de 2008, el Servicio de Pesca y Vida Silvestre, en adelante FWS emitió sus comentarios y recomendaciones sobre la consulta de autos. En síntesis recomendaron que dicha agencia está dispuesta a proveer ayuda técnica para la elaboración del Eco Park; están preocupados por los impactos acumulativos de este y otros proyectos en el área; el desarrollador deberá promover e incluir en el diseño de los edificios cisternas de agua, según se requiere en Islas Vírgenes Estadounidenses, lo que reduce la demanda de agua potable e incluir una planta desalinizadora para proveer otra alternativa de agua potable; recomendaron que se deje o mantenga una zona de amortiguamiento de 10 metros a ambos lados de la quebrada y no 5 metros como propone el desarrollador.

12. El 16 de junio de 2005, la Compañía de Turismo, en adelante la CT, expresó que había referido el proyecto propuesto al Departamento de la Vivienda por entender que el aspecto residencial del proyecto era el predominante en el desarrollo. Así, el 89% del proyecto está destinado para uso residencial, el 11% para el hotel. Además, expresó que la densidad propuesta no guarda relación con actividad turística propuesta.
13. El 15 de agosto de 2005, la Autoridad de Carreteras y Transportación, en adelante la ACT, solicitó la preparación de un estudio de tránsito, por entender que la acción propuesta generaría un gran número de viajes adicionales al tránsito existente, el pago de Aportación de Concepto de Exacción por Impacto, entre otros. Debemos señalar que nada se comentó sobre las vías municipales.

En atención al aumento en el volumen de tránsito que podría generar la acción propuesta, y que los vecinos del sector, mostraron y reiteraron gran preocupación por tal impacto y que no se cuenta con los comentarios específicos de las agencias especializadas en la materia de la infraestructura vial, sobre el impacto y las mejoras necesarias para atender la demanda que generará la acción propuesta sobre las vías municipales y estatales, establecemos que la parte proponente prepare y someta el Estudio de Tránsito requerido en la etapa posterior de los procedimientos, ante la OGP, a los fines de garantizar que la infraestructura vial del sector tenga la capacidad para atender la demanda que genere la acción propuesta.

14. El 6 de septiembre de 2005, la Autoridad de Desperdicios Sólidos, en adelante ADS, expresó, entre otras cosas, que la parte proponente deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 411 del 8 de octubre de 2000, Artículo 6, inciso A, que enmienda la Ley Núm. 70 del 18 de septiembre de 1992, según enmendada, conocida como "Ley para la Reducción de Desperdicios Sólidos", con lo dispuesto en el Reglamento de Lotificación y Urbanización, Reglamento de Planificación Núm. 3, sobre Desperdicios Sólidos y con la Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002, "Ley para Crear las Áreas de Recuperación de Material Reciclable en los Complejos de Viviendas".

Aunque sobre la disposición de los desperdicios sólidos se mostró cierta preocupación por los vecinos del sector, en atención a que la ADS no objetó la acción propuesta, y que la parte proponente aceptó que cumpliría con todos los requisitos de dicha agencia y en atención a la deferencia que nos amerita el organismo especializado en la materia de disposición de los desperdicios sólidos, la parte proponente deberá cumplir con los requisitos y recomendaciones de la ADS, existirá y podrá proveerse la infraestructura necesaria para la disposición y manejo y reciclaje de los desperdicios sólidos.

15. El 13 de septiembre de 2005, la Autoridad de Energía Eléctrica, en adelante AEE, indicó que no tenía objeción a la acción propuesta y que se deberían realizar los estudios correspondientes para indicar los puntos de conexión cargas KVA, mostrar y respetar las servidumbres de líneas eléctricas que afecten el proyecto, entre otros.

Sobre la capacidad de la infraestructura de energía eléctrica no se suscitó controversia, la AEE ha endosado la acción propuesta y la parte proponente deberá atender cualquier requisito hecho por esta agencia en la etapa posterior de los procedimientos.

16. El 20 de septiembre de 2005, el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos, en adelante USCE, indicó que dado la condición de los

terrenos y la existencia de humedales se requerirá un permiso de dicha agencia y recomendó la preparación de estudio de jurisdicción para delinear las áreas jurisdiccionales.

17. El 29 de septiembre de 2005, el Departamento de Agricultura, en adelante DA, indicó que objetaba la acción propuesta debido a que, entre otras cosas, la finca objeto de consulta ubica en un Distrito Agropecuario A-3 ubicado en un sector donde existen fincas de topografía similar de amplia cabida. Añadió, que la cabida de la finca es adecuada para actividades agrícolas de envergadura, es mecanizable y se encuentra cerca de canales de mercado. El desarrollo residencial de la periferia es casi inexistente y permitir este proyecto aumentaría la presión de desarrollo sobre los terrenos agrícolas.

Posteriormente en carta del 19 de septiembre de 2008 indicó que no tenía objeción a la acción propuesta por no afectar actividad agrícola alguna.

18. El 14 de febrero de 2006, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, en adelante la AAA, indicó, entre otras cosas, que la región tiene serias deficiencias en el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario. Añadió que en el sector no hay sistema de alcantarillado sanitario, por lo que la AAA no podrá satisfacer la demanda del proyecto.

Posteriormente se emitieron varios comentarios de la AAA durante el proceso de consulta y evaluación del trámite ambiental. La AAA expresó que de construirse y ponerse en operación ciertas obras de infraestructura a la Planta de Tratamiento y el Embalse de Río Blanco, se podrá suplir el servicio de agua potable. Sobre la capacidad o disponibilidad del alcantarillado sanitario la AAA expresó que la parte proponente se deberá conectar al Punto de Conexión de Naguabo.

Debemos señalar que aunque en una de las comunicaciones la AAA expresó que no podría brindar los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario por la infraestructura no existir o estar comprometida, lo cierto es, que en sus últimas comunicaciones expresaron que dichos servicios podría proveerse, de ponerse en operación las referidas obras y mejoras a la infraestructura. En atención a la deferencia que nos ameritan los comentarios y recomendaciones de la AAA, agencia especializada y encargada de proveer los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, de realizarse las mejoras a la infraestructura y de la parte proponente cumplir con todos los requisitos y aportaciones que le sean requeridos por dicha agencia, se podrá proveer dichos servicios a la presente consulta propuesta, de aprobarse la misma.

19. El 31 de marzo de 2006, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, en adelante DRNA, indicó que para la consulta de autos debía prepararse una declaración de Impacto Ambiental (DIA) debido a la ubicación y magnitud del mismo.

El 16 de julio de 2009, el DRNA, mediante comunicación relacionada con el trámite ambiental, expresó, que se reafirmaban en su comunicación del 1 de junio de 2006, ya que el documento ambiental no discute adecuadamente los aspectos ambientales bajo su jurisdicción. Así, entre otras cosas, manifestó que Naguabo es uno de los Municipios circundantes al Bosque Nacional del Caribe "El Yunque"; incongruencias en los % de los distritos de calificación expresados en el primer documento ambiental y el segundo; el documento de flora y fauna no discute las cantidades de visitas o estudios de campo realizados al predio y los mismos se realizaron en los meses más fríos lo que afecta la

- detección de especies como la Boa puertorriqueña u otras culebras nocturnas; que cierta información provista por el desarrollador relacionada con la servidumbre de conservación requerida por la agencia no concuerda con la información del desarrollo, y que las áreas verdes identificadas serán impactadas por calles, charcas de retención, entre otros y no constituyen áreas de conservación.
20. La CT mediante comunicación de 29 de abril de 2008, describió la acción propuesta y acciones propuestas para minimizar el impacto ambiental. Entre estas acciones o recomendaciones podemos destacar el mantener una zona de amortiguamiento de 5 metros a ambos lados de las quebradas que discurren por el predio; mantener y respetar la zona marítimo terrestre, ZMT; mantener intactos los humedales; y utilizar parámetros de construcción "LEDD". Además, la CT expresó que el proyecto generará unos 300 nuevos empleos durante la fase de construcción, 200 empleos directos y 120 permanentes durante la operación.
 21. El 7 de febrero de 2011, notificada el 27 del mismo mes, la JCA emitió su resolución final sobre la acción propuesta, mediante la cual resolvió aprobar la DIA-Final por considerar que dicho documento ambiental, según circulado por la CT, cumplió con los requisitos de la Ley Núm. 416, supra, en haber considerado y analizado adecuadamente los impactos ambientales de la acción propuesta. El 26 de abril de 2011, la CT notificó a la Junta copia de la Resolución de la JCA sobre cumplimiento ambiental, supra. Posteriormente, la JCA mediante comunicación de 31 de mayo de 2011, dirigida a la CT, en la cual, además de hacer referencia a la resolución certificando el cumplimiento de la CT con la Ley de Política Pública Ambiental, supra, hace una recomendaciones para las etapas de construcción. Así, la JCA recomendó que previo a iniciar las obras de construcción, se obtengan los permisos de Fuente de Emisión, Actividad Generadora de Desperdicios Sólidos No Peligrosos, Control de Erosión, Federal de Descarga (NPDES), permiso de la AAA certificando que la conexión de proyecto a la planta de tratamiento de las aguas usadas y solicitar la actualización de las recomendaciones sobre la disponibilidad o capacidad de la infraestructura para proveer el servicio de agua potable; actualizar los comentarios de la ACT y del MN, sobre las mejoras a la infraestructura vial. De otra parte durante la construcción, deberán implantar controles para no afectar las aguas subterráneas, que residuos de sustancias orgánicas lleguen a los cuerpos de aguas, manejar y controlar las aguas de escorrentías, entre otras.
 22. Durante la etapa de construcción la disposición de desperdicios sólidos estará a cargo del contratista y se depositaran en un lugar designado en conformidad con las normas y reglamentos de la Junta de Calidad Ambiental, y llevados a un vertedero autorizado por ésta. Por otro lado durante la etapa de operación el recogido de basura será por cuenta de los dueños de las propiedades y operadores del hotel respectivamente.
 23. El Municipio de Naguabo tiene un total de veintitrés mil setecientos cincuenta y tres (23,753) habitantes de acuerdo a los últimos datos censales del año 2000.
 24. De acuerdo al "Flood Insurance Rate Map" hojas 72000C1280J y 72000C1290J con vigencia del 18 de noviembre de 2009, la finca objeto de consulta ubica en una Zona Inundable de 0.2 PCT "Anual Chance" y además una Zona VE definida como "Áreas a lo largo de las costas susceptibles a inundaciones por el evento de inundación de uno por ciento con riesgos adicionales causados por la velocidad del oleaje por efectos de una tormenta."

Ahora, según se desprende del testimonio de la parte proponente las obras de construcción se realizarán fuera de las áreas inundables. Así, de aprobarse la presente consulta la parte proponente no podrá realizar ninguna obra de construcción (gazebos, piscina, charcas de retención, canchas de tenis, facilidades recreativas, vecinales o residenciales) dentro de la zona de inundabilidad.

25. Tomamos conocimiento oficial de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, "Ley Sobre Política Pública Ambiental", Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, según enmendada, "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles"; la Ley núm. 115 de 5 de julio de 2011, Ley para enmendar la Ley Núm. 132, supra, y la Ley Núm. 216 de 1 de noviembre de 2011, "Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda", el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, con vigencia de 1999 y 2009, el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico con vigencia de 2000, el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, con vigencia de 2008 y 2009, el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos con vigencia de 29 de noviembre de 2011, del documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico, Reglamento de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque), Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico, entre otras leyes, reglamentos y jurisprudencia que serán discutidas a continuación según apliquen.

En consideración a las anteriores Determinaciones de Hechos, formulamos las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. La Junta de Planificación es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral del País y hacer las determinaciones sobre los usos de terrenos en Puerto Rico, Artículos 4 y 11, inciso 14 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada. [23 L.P.R.A. §§ 62c y 62j (14)].
2. La Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, en su Artículo 13.004, autorizó a los municipios a adoptar Planes de Ordenación de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XIII (Ordenación Territorial) de dicha ley. No obstante, actualmente el Municipio de Naguabo no tiene aprobado un Plan Territorial.

De otra parte, en Maldonado v JP, 2007 TSPR 87, **caso resuelto a favor de la Junta**, el Tribunal Supremo de Puerto Rico adoptó la doctrina de "Legally Pending" para determinar cuándo aplica un reglamento de reciente adopción o sus enmiendas. La teoría detrás de la adopción de las diferentes doctrinas, sobre la aplicación retroactiva de los reglamentos o restricciones bajo la zonificación es evitar un menoscabo de derechos adquiridos bajo la zonificación que prevalecía antes de las enmiendas. No obstante, entendemos meritorio distinguir la consulta de autos, a la consulta que originó la Revisión de Maldonado. En aquella consulta, contrario a la que ahora nos ocupa, la Junta denegó la petición presentada aplicando una reglamentación **más restrictiva**. Además, cabe diferenciar que en aquel caso no se derogó ninguna disposición reglamentaria vigente, o sea, se adoptó una nueva reglamentación y distritos de zonificación especiales que

sobrepuestos a los anteriores imponían unas restricciones sobre el uso de los terrenos. En el caso ante nos, la nueva reglamentación (RP#-4-2009 y RPA-2009, vigentes a la fecha de la celebración de la vista pública), como veremos, en general es una menos restrictiva, por lo que la aplicación de la misma no perjudica a la parte promovente o alegados derechos adquiridos por la misma.

No obstante lo anterior, debemos señalar que al momento de la celebración de la vista pública, o sea, el 22 de junio de 2009, se discutieron los reglamentos vigentes a esa fecha.

Así, nuestro análisis, será utilizando las disposiciones del Reglamento Núm. 4 y el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, de 2009.

Antes de continuar con nuestro análisis, el tratadista Edward H. Ziegler, Jr., nos señala lo siguiente en relación a la reglamentación que debe utilizarse al momento de atender o adjudicar una controversia de zonificación:

“...the court will apply the law that exists at the time its decision is to be made, and will not compel the issuance of a permit which would be ineffective to confer vested rights.”³

Véase además, *Flamboyán Gardens V. Junta de Planificación*, 103 DPR 884 (1975) y *López Malavé V. Antonio Roig Sucesores Inc.*, 2002 JTS 85 (2002).⁴

Según se desprende de la Relación del Caso, la consulta de autos fue presentada el 9 de mayo de 2005, fecha para la cual estaban en vigencia el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Núm. 4, con vigencia de 2000 y el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación con vigencia de 1999, en adelante RP#-4-2000 y RPA-1999, respectivamente. Posteriormente, la Junta derogó el Reglamento de Planificación de Núm. 4, supra, y lo sustituyó por el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación Núm. 4, con vigencia de 28 de junio de 2008,⁵ al momento de la celebración de la vista pública el Reglamento de Planificación Núm. 4 vigente era el que tenía vigencia de 11 de enero de 2009.⁶ Por su parte, el Reglamento de Procedimientos Adjudicativo de la Junta, de 1999, supra, fue derogado por el del 28 de junio de 2008,⁷ al momento de la celebración de la vista pública, el reglamento vigente era el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación con vigencia de 11 de enero de 2009. En lo que respecta a nuestro análisis, en lo sucesivo, identificaremos el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, como RP#-4, añadiéndole al final el año de vigencia, o sea, 2009. Igualmente, haremos con el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, en adelante RPA, más el año vigencia, o sea, 2009.

³ Rathkopf's The Law of Zoning and Planning, 1995, Volume 4, Fourth Edition, § 49.06.

⁴ Sobre la aplicación “retroactiva” de los reglamentos véase:

“As a general rule, a newly enacted zoning ordinance will apply **retroactively** to block a building permit applied for but not granted before the effective date of the new ordinance” (Énfasis suplido) Yokley, *Zoning Law and Practice*, cuarta ed., volumen 2, sec. 14-7, pág. 14-29.

⁵ Advertimos que contrario a lo ocurrido anteriormente con el Reglamento de Zonificación, entiéndase los del 1992 y 2000, mediante la Resolución Núm. JP-RP-4-2008, de 18 de abril de 2008, la Junta adoptó el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, supra, y derogó el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico con vigencia de 5 de noviembre de 2000, supra. Igual situación ocurrió con el Reglamento de Calificación con vigencia de 2009, supra, el que derogó el de 2008.

⁶ El Reglamento de Calificación, supra, se llevó a vistas públicas el 15 de junio de 2007, previo la notificación hecha el 30 de mayo de 2007.

⁷ Este fue llevado a vistas públicas el 25 de enero de 2008.

La consulta de ubicación es el procedimiento ante la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas (zonificadas), pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta. Véase la Sección 2.01 (C), inciso 100, del Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación, 2009.⁸

3. Sobre los distritos de calificaciones que ostenta la finca objeto de la presente consulta tenemos que:

En RP#4-2009, en su Sección 24.01 sobre Propósitos del Distrito RT-I, nos dice que este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización se han desarrollado o pueden desarrollarse, a una densidad e intensidad intermedia.

En otras palabras, el reglamento 2009, supra, permite la consideración de un uso más intenso (intensidad intermedia vs intensidad baja) de la porción de la finca o del terreno que ostenta el distrito de calificación RT-I, por lo que su consideración es más favorable que el vigente a la fecha de radicación de la consulta.

Por otro lado, dispone que los usos permitidos son 24.02 Usos en Distritos RT-I son Residencial turístico; Centros Vacacionales; Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 51 de este Reglamento; Hotel y Villas Turísticas (la densidad se calculara a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidad de vivienda básica).

La Sección 33.00 Distrito CR- Conservación de Recursos

El RP#4-2009, Subsección 33.01 Propósito del Distrito CR dispone que este distrito de conservación se establece para identificar porciones de fincas cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, tales como áreas de dunas, tramos de carreteras donde los árboles a ambos lados forman un túnel, porciones de fincas donde habitan especies de singular valor, las márgenes de lagos y otros cuerpos de agua, áreas costeras de valor escénico y fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial.

Se incluye además, áreas específicas donde se encuentran cuevas, cavernas y sumideros y zona cárstica así como su flora, fauna, y aguas subterráneas con el fin de proteger estos recursos para el estudio científico, para la recreación y el turismo y para el desarrollo general del sector en armonía con la protección de los recursos allí existentes.

Sección 33.02 Usos en Distritos Conservación de Recursos CR

En los Distritos CR se permitirán uso tales como los siguientes, siempre que no confluyan con la conservación del tipo o clase de recurso o a la estabilización de los terrenos:

⁸ Por su parte, los Reglamentos de Procedimientos Adjudicativos, del 2009, nos indican que: se requerirá la presentación de una consulta de ubicación para, entre otras, propuestos usos de terrenos no permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta y que de aprobarse y construirse según autorizadas conllevan cambios al distrito de calificación en que se aprobaron (cambios de calificación indirectos).

Como podemos apreciar el mecanismo para atender el proyecto de autos, siempre ha sido el mecanismo de la consulta de ubicación, concepto que no ha variado sustancialmente, bajo la nueva reglamentación.

- Facilidades recreativas;
- Una vivienda por finca, siempre y cuando no se afecte el recurso que se desea proteger, y
- Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 64.00 de este Reglamento.

Sección 38.00 Distrito Desarrollo Turístico Selectivo DTS

En la Subsección 38.01 Propósito del Distritos DTS dispone que este distrito se establece para facilitar la ubicación de proyectos turísticos y recreativos, sujeto a la disponibilidad de infraestructura en el área y donde es necesario mantener el carácter paisajista y las condiciones naturales del lugar. Cualquier desarrollo propuesto en este distrito será evaluado por la Junta de Planificación.

Sobre los usos en el DTS la Subsección 38.02 dispone que en los DTS que ubiquen dentro de una Zona de Interés Turístico aprobada por la Junta de Planificación, se permitirán usos turísticos, hospederías turísticas, eco turísticas y agro turísticas. Estos deberán estar en armonía con otros usos existentes en el lugar, no poner en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, no poner en peligro la estabilidad ecológica del área y estar disponible o poder proveerse infraestructura adecuada al uso propuesto.

En este caso debemos diferenciar que contrario a lo que sucede con la porción del predio calificada como RT-I, El RP#4 del 2009 no permite la construcción de viviendas en los DTS dentro de un ZIT, como el de autos. En otras palabras, a nuestro juicio, la aplicación del nuevo reglamento benéfica al desarrollador en algunos distritos y lo limita un poco en otros.

Distrito Preservación de Recurso PR

Sobre el distrito PR la Subsección 40.01 nos indica que este distrito de preservación de recursos se establece para clasificar y designar áreas específicas que constituyen recursos naturales cuya condición existente es única, frágil, en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico. Se incluyen los distintos tipos de bosques mangle, salitrales y lodazales asociados a los sistemas de mangles que existen en Puerto Rico con el propósito de protegerlos de los daños irreparables producidos por el mal uso y la falta de preservación en atender el efecto adverso de otras actividades sobre estos sistemas.

Estarán calificados bajo este Distrito PR los cinco (5) tipos fisiográficos de manglares que existen en Puerto Rico, los cuales están definidos en el Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación y que son los siguientes:

- Islotes de Mangle;
- Manglares de Borde;
- Manglares Enanos o Achaparrados;
- Manglares Ribereños, y
- Mangles de Cuenca

Sobre los usos en este distrito la Subsección 40.02 del RP#-4-2009 dispone que "... [s]erá política de uso de terrenos el preservar al máximo la condición natural existente de estas áreas. Los terrenos comprendidos en este distrito serán utilizados para:

- Realizar estudios científicos supervisados por instituciones de educación,



personas, organismos, asociaciones o grupos científicos "bonafide", debidamente reconocidos y acreditados por los organismos pertinentes.

- La contemplación bajo la supervisión de oficiales custodios de los recursos.

Por otro lado la Subsección 40.04 nos indica que no se permitirá construcción alguna excepto aquellas relacionadas con los estudios científicos mencionados en esta Sección.

4. Además, la Sección 9.03, inciso 1, del Reglamento de Adjudicativo, supra, dispone la información y los documentos que serán necesarios presentar ante la Junta, para la celebración de la vista pública. Dicha información y documentos obran en el expediente ante nuestra consideración y fueron presentados oportunamente.
5. De otra parte, la Sección 57.03 del Reglamento de Calificación, supra, establece los criterios generales de evaluación para los proyectos propuestos.
 1. El proyecto deberá estar conforme con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, el Plan Territorial o con el documento *Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico* en municipios que no cuenten con un Plan Territorial aprobado.

Según indicáramos en las determinaciones de hecho el Municipio de Naguabo no tiene aprobado un Plan Territorial y el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico está bajo evaluación por la Junta, por lo que nos corresponde evaluar la presente consulta con el documento de *Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, supra*.

Así, el referido documento establece varias metas y objetivos para el uso de terrenos tomando en consideración entre otros factores el tipo de desarrollo que se propone y la característica de los terrenos. Estando la finca objeto de consulta en una ZIT y calificada con distritos turísticos y conservación de recursos, procederemos a analizar con cuales de los objetivos y metas cumple la consulta de autos.

Comenzamos con las Metas y Objetivos de Política Pública de Turismo

Dicho documento establece como meta el:

"Fomentar un desarrollo turístico que propicie una actividad económica y social de gran competitividad ante la dinámica del mercado internacional utilizando para eso terrenos que por sus características tienen el máximo potencial para el uso turístico sin menoscabar los recursos naturales existentes."

Entre los objetivos podemos destacar las siguientes políticas:

"12.01 -Identificar terrenos aptos para el desarrollo turístico sostenible, promoviendo la conservación del medio ambiente. 12.02 -Delimitar zonas de Interés Turístico. 12.03 -Planificar el desarrollo de las facilidades turísticas a la par con la provisión de la infraestructura correspondiente. 12.04 -Fomentar el desarrollo del ecoturismo como complemento al desarrollo turístico tradicional velando porque se provean las facilidades de infraestructura necesarias."

Tenemos que en el caso de autos la Junta mediante la Resolución 2000-012-JP-ZIT, supra, delimitó una ZIT mediante la cual entre otras cosas identificó los terrenos aptos para llevar a cabo un desarrollo turístico y promover la conservación de varios recursos naturales. Así, en este sector

delimitó y clasificó terrenos con distritos de calificación RT-I, DTS, CR y PR. Los aspectos específicos de infraestructura y conservación de recursos los trabajaremos en detalle más adelante.

“20.00 Promover infraestructura para atender el problema de escasez relativa al agua potable y estimular el manejo eficiente de este recurso de agua para mejorar la calidad de vida y lograr:

- El desarrollo de cada uno de los componentes que integran las actividades socio-económicas entre otros: el turismo, la industria, el comercio, la construcción y la agricultura.
- Aumentar la capacidad del Sistema de Abasto de Agua Potable dando prioridad a la rehabilitación y al mantenimiento preventivo de los embalses existentes y protegiendo las cuencas hidrográficas que proveen el caudal de abastecimiento de embalses potenciales.
- Aumentar y mejorar la infraestructura de distribución de agua potable dirigido a la interconexión de los sistemas y la integración del mismo en aéreas donde sea factible.
- Reducir la sedimentación de los ríos y alargar la vida útil de los lagos manteniendo una franja de vegetación paralela a la ribera de todos los ríos y quebradas.
- Proteger los acuíferos evitando la impermeabilización del suelo que propenda a reducir el volumen de recarga.
- Proveer una infraestructura de tratamiento completo en aquellos sectores donde solo existe tratamiento parcial, principalmente en áreas rurales, mejorando así las condiciones de vida de la población rural.
- Proveer un servicio de agua potable que cumpla con los parámetros establecidos por las leyes y reglamentos vigentes.
- Implantar, rehabilitar, expandir e integrar los sistemas de las plantas de filtración de agua potable para el Área Metropolitana de San Juan.
- Conservar la capacidad y calidad de los pozos artesianos y freáticos mediante el manejo juicioso de estos abastos y evitando el uso de pozos artesianos excepto para consumo humano.

21.00 Satisfacer las necesidades de la población proveyendo una infraestructura de plantas de tratamiento de aguas residuales con la capacidad de brindar un servicio eficiente de modo que:

- Garantice unos niveles de salubridad que cumplan con los parámetros establecidos en las leyes y reglamentos vigentes.
- Establecer un programa de control de descargas de aguas residuales a los cuerpos de aguas superficiales y subterráneas como cuerpos receptores para reducir los riesgos a la salud y la contaminación.
- Implantar un programa de construcción de plantas de tratamiento a base de prioridades regionales y la construcción de laterales para conectar comunidades rurales y sectores urbanos sin servicio de alcantarillados a las troncales de las plantas regionales.
- Reducir el número de plantas de tratamientos de aguas residuales bajo arresto por los tribunales.
- Evitar conexiones que afecten la capacidad efectiva del sistema.”

2. Que exista o se pueda proveer la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.

Sobre la infraestructura tenemos que las agencias especializadas cada una en su área de especialidad en varias instancias comentaron la consulta de autos y determinaron que se podrán proveer los servicios, esto sujeto a que se realicen las mejoras correspondientes a la infraestructura existente o se construyan según sea requerido por las referidas agencias, la infraestructura para proveer la misma.

Sobre las áreas de reciclaje y el manejo de los desperdicios sólidos tenemos que la misma está disponible y podrá proveerse según las recomendaciones de la ADS.

3. La viabilidad, adecuación y conveniencia del uso propuesto.

Debido a que el proyecto propuesto, en general, contempla el desarrollo de "varias" actividades turísticas, tales como el hotel y facilidades de condohotel en una zona de interés turístico entendemos que el mismo es viable.

4. La cabida del predio deberá exceder el máximo permitido para un cambio de calificación directo.

En el caso que nos ocupa la finca tiene una cabida de 81.50 cuerdas, de las cuales de las cuales el 19.71 cuerdas son RT-I, 30.18 cuerdas son CR y 30.64 cuerdas son DTS, por lo que de considerarse un cambio de calificación las mismas exceden los 2,000 metros cuadrados para considerar un cambio de calificación a un distrito de RT-I cuyos parámetros se han solicitado.⁹ Según indicáramos, originalmente la porción del predio calificada como RT-I, distrito de densidad intermedia, estaba calificada como RT-1, distrito de baja densidad. O sea, la misma conllevaría un cambio de calificación. Ahora, dado que la consulta ante nuestra consideración propone el desarrollo de un distrito DTS la misma debe ser considerada por la Junta. Véase Subsección 38.01.

5. Cómo se atienden las necesidades de la comunidad donde ubica el proyecto propuesto y cómo el mismo responde al interés público.

De los comentarios emitidos por las agencias en términos de existencia de la infraestructura necesaria para servir al proyecto, por la inversión, la aportación sobre patentes y arbitrios y por la creación de empleos del proyecto podemos concluir que el mismo atiende las necesidades de la comunidad y responde al interés público.

Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA)

En este documento, la Junta de Planificación dispone las inversiones que deberán llevarse a cabo para implantar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos que promulga. Para el Municipio de Naguabo, la Junta de Planificación propone inversión en mejoras capitales que incluyen proyectos de vivienda, protección del ambiente y demás agencias. Ninguno de estos proyectos públicos programados afecta adversamente los terrenos objeto de esta consulta.

Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones, Reglamento Número 13

De acuerdo al "Flood Insurance Rate Map" hojas 72000C1280J y 72000C1290J con vigencia del 18 de noviembre de 2009, la finca objeto de consulta ubica en una Zona Inundable de 0.2 PCT "Anual Chance" y además una Zona VE definida como "Áreas a lo largo de las costas

⁹ Véase subsección 4.05 del RP#4 2009.

susceptibles a inundaciones por el evento de inundación de uno por ciento con riesgos adicionales causados por la velocidad del oleaje por efectos de una tormenta.”

Sin embargo, el límite Sur del terreno se encuentra en una Zona VE, la cual se define como una zona de inundaciones costeras con una velocidad peligrosa (oleaje fuerte) y una elevación de inundación base de 3.3 metros. Sin embargo, el área que constituye la franja de vigilancia litoral reservada mantendrá una zona de protección y amortiguamiento para el proyecto. Además, la altura del proyecto alcanzará una elevación mínima de 10 metros sobre el nivel del mar.

Según se desprende de las representaciones graficas que obran en el expediente las áreas de la finca que se ven afectadas por inundaciones estarán libres de construcción.

Reglamento de Lotificación y Urbanización, Reglamento Número 3, (vigencia de 29 de noviembre de 1999).

El proyecto propone el manejo de las aguas de escorrentías siguiendo los parámetros dispuestos en la Sección 14.00 Manejo de Aguas Pluviales. Dispone la Sub-sección 14.04 que “[p]ara cualquier desarrollo se determinará la cantidad de escorrentía que produce el predio en su estado existente. Las descargas de escorrentías de las aguas pluviales del desarrollo no excederán las descargas de los predios en su estado existente para todas las intensidades y duraciones de lluvia luego de construido. Podrán utilizarse diversas medidas tales como, pero sin limitarse a, charcas de retención, control del tamaño del tubo de descarga y provisión de capacidad de almacenamiento en los tubos.” Más aún, la Sección 14.05 requiere el control de erosión y sedimentación para evitar impactos sobre cuerpos de agua.

El proyecto de autos propone medidas de control de escorrentía durante su fase de construcción y operación las cuales consisten de charcas de sedimentación y retención, cuentas al contorno, instalación de mallas sintéticas, pacas de heno y otras. Estas medidas de control van dirigidas a evitar el arrastre de sedimentos a cuerpos de agua aledaños y a controlar las descargas creadas como parte del proceso urbanizador.

La Sección 20.00 requiere el manejo adecuado de los desperdicios sólidos y área de recuperación de materiales reciclables. El proyecto cumple con ambas obligaciones puesto que tendrá un área destinada y separada de los cuerpos de agua para la disposición de los desperdicios sólidos. El manejo de los desperdicios sólidos será mediante compañía privada que tenga autorización de la JCA para realizar tales operaciones. Sobre el manejo de los materiales reciclables, el proyecto cumple con la Ley para Crear las Áreas de Recuperación de Material Reciclable en los Complejos de Vivienda ya que tendrá un área de recuperación donde se tendrán varios contenedores para segregar los diferentes materiales reciclables. Igualmente, el reglamento del proyecto requerirá que cada titular o residente disponga de forma correcta los materiales reciclables. Estos serán recogidos por una compañía autorizada según disponga el MN.

Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico, Reglamento Número 17, (vigencia de 31 de marzo de 1983).

La finca objeto de consulta colinda con la zona marítimo terrestre y se encuentra dentro de la zona costanera según lo establece la Sección 9.01 (Mapas y Tipos de Distritos de Zonificación en la Zona Costanera) del Reglamento de Planificación Número 17, el cual detalla que cualquier

terreno hasta una distancia de un kilómetro lineal tierra adentro desde el límite del océano constituye la zona costanera. Por ende, el proyecto según diseñado cumplirá con todas las disposiciones de este Reglamento, incluyendo el conservar la franja de separación de 20 metros contigua a la zona marítimo terrestre y la franja de 30 metros según dispone la Sección 3.05. Según las representaciones gráficas que obran el expediente y los testimonios vertidos durante la vista pública se desprende que la porción de la finca que colinda con la costa se mantendrá libre de construcción. Además, según indicáramos anteriormente se sembraran entre otras uvas playeras para proteger dichas áreas.

Por otro lado, el Reglamento de Planificación Número 17 se creó con dos objetivos fundamentales. Uno de éstos es proveerles una oportunidad equitativa a personas residentes o visitantes para llegar y disfrutar de las costas de Puerto Rico. Así, se deberá proveer accesos a las costas y playas de Puerto Rico, requiriendo que todo desarrollo frente a una zona marítima terrestre establezca un acceso a dicha área. Además, el reglamento se preparó con el fin de proteger la zona costanera y todos los sistemas naturales asociados a ésta del deterioro que les pueda causar cualquier proyecto de construcción de manera que se controle el uso, la seguridad y desarrollo de los recursos naturales costeros. La Sección 3.01 (Acceso público) del Reglamento Número 17 establece como requisito a todo proyecto colindante a la zona marítima terrestre que provea una o más vías de acceso público hacia la costa que conecte con otra vía pública paralela a dicha costa. Según testimonio de la parte proponente estos permitirán el acceso a la zona marítimo terrestre a través del proyecto y se proveerá estacionamiento dentro del predio.

En el caso de la configuración de los edificios, los mismos serán angulados y no paralelos a la costa siguiendo las disposiciones de la Sección 6.06 del Reglamento de Zonificación, de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico, Reglamento Número 17. En otras palabras, la obstrucción de la visibilidad al mar se reduce considerablemente y cumple con el requisito de 50% de espacio abierto libre de obstrucción visual de la Sección 8.03 (2) del Reglamento. El proyecto no crea sombras sobre la zona marítimo-terrestre según dispuesto en la Sección 8.00 del Reglamento.

Según las representaciones gráficas, los edificios o estructuras a ser construidos en la porción del predio calificada como RT-I serán edificados de forma vertical con su relación a la costa y la altura de las casas en hilera no excederá de 9 metros. Por su parte, el edificio que constituirá el hotel ha sido diseñado de forma horizontal a la costa.

La sección 58.01 sobre Disposición General, del RP#4-2009, dispone:

“La Junta de Planificación podrá considerar propuestos usos de terrenos no permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta y que de aprobarse y construirse según autorizados conllevan cambios al distrito de calificación en que se aprobaron.”

Como hemos indicado anteriormente, al momento de presentarse la consulta de autos una porción del predio estaba calificada como RT-I, distrito de baja densidad, por lo que la acción o usos propuestos en esta porción del predio conllevaban un cambio de calificación indirecto. Ahora, según la calificación al momento de la celebración de vista pública los usos y su intensidad propuestos en RT-I podrían ser considerados individualmente bajo la ARPE, hoy OGPE. No obstante lo anterior, toda vez que se trata de un proyecto de usos mixtos, que a su vez comprende el distrito de calificación de un DTS, distrito donde según la subsección 38.01,

supra, cualquier desarrollo propuesto en el mismo será considerado por la Junta. Le compete a la Junta la evaluación del mismo.

Por su parte, la Sección 58.07 sobre Otros Desarrollos del RP#4-2009 en su inciso 91) dispone que:

1. Estos desarrollos podrán incluir aquellos que propongan diversos tipos de usos por sí solos o en diversas combinaciones. Estos incluirán los no mencionados en las subsecciones anteriores, tales como: turísticos, recreativos, institucionales y de comunicaciones.

Según hemos señalado anteriormente, la consulta de autos, propone el desarrollo de varios usos a saber, el uso de hotel y restaurante, el uso residencial y el uso de condohotel, todo como parte de un proyecto "turístico", por lo que la consulta de autos cumple con esta sección.

2. Estos proyectos deberán indicar la distribución de sus componentes, las segregaciones necesarias para viabilizar su desarrollo y aquellas obras de urbanización que se propongan. También propondrán los distritos de calificación que solicitan para las diversas porciones del predio.

Según hemos indicado anteriormente la parte proponente indicó, la distribución de los diferentes componentes y las obras de urbanización propuestas. También, indicó que propone o solicita parámetros de construcción de RT-I para la construcción de las áreas residenciales y facilidades de condohotel a ser construidas en la porción de la finca calificada como DTS y CR.

3. Cuando se proyecte la combinación de usos que así lo permita este Reglamento podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

Sobre este particular y de un análisis de las representaciones gráficas que obran en el expediente podemos apreciar que se propone un área de estacionamiento identificada como condohotel y "visitors parking" que proveerá unos 360 espacios de estacionamiento. Sobre este particular tenemos que se proponen 120 unidades de vivienda a ser construidas bajo el régimen de Condohotel y que serán convertibles hasta 240 unidades o habitaciones de hotel. Para el Hotel y las respectivas áreas de carga y descarga del mismo y los edificios donde se pretende ubicar el condohotel, así como el área de estacionamiento para los alrededor de 200 empleos nuevos a crearse durante la operación no se ilustraron las áreas de estacionamientos.

Según la subsección 52.03, acápite 18 del RP#4 2009 para los apartamentos residenciales a ser destinados o construidos bajo el régimen de condohotel se requerirán unos 180 espacios de estacionamiento, más un 20% para ser designados para visitantes lo que equivale a 36 espacios de estacionamientos adicionales. A estos espacios le tenemos que añadir los espacios que serán destinados para las personas o visitantes no relacionados con el uso de las unidades o servicio del hotel y que están relacionados con el acceso a la costa o playa que el desarrollador indicó que proveerá a través de su predio. Así, la subsección 52.03, acápite 18 del RP#4 2009, requiere 1 espacio de estacionamiento adicional por cada 150 metros cuadrados de playa.

Por otro lado, se requerirá unos 16 espacios de estacionamiento para el uso del hotel. Para el cálculo de los espacios de estacionamiento del hotel hay que tomar en consideración que se proveerán o se consideraran como habitaciones de hotel los apartamentos a ser sometidos bajo el régimen de

condohotel. Así, se deberá incluir por lo menos 80 espacios de estacionamientos adicionales para complementar dicho uso.

Para concluir con el aspecto de los espacios de estacionamiento la subsección 52.03, acápite 23, del RP#4-2009, nos indica que en el caso de que se propongan usos mixtos los espacios de estacionamiento deberán ser calculados individualmente para cada uso, a no ser que mediante un estudio pericial se determine que los espacios pueden ser compartidos, sin menoscabar la funcionalidad de los usos o que exista alguna otra alternativa para proveer los mismos. Tomando en consideración que no se podrá dispensar de cumplir con los espacios de estacionamiento requeridos, excepto en los centros urbanos tradicionales de los municipios, que bajo la presente consulta se proponen varios usos, es importante destacar que la parte proponente deberá cumplir a cabalidad con la provisión de espacios de estacionamientos requeridos por la reglamentación vigente.

6. En el caso Junta de Planificación de Puerto Rico y Plaza Santa Isabel, Inc. v. A. Cordero Badillo, Inc.; y Ponce Cash & Carry, Inc. 2009 TSPR 160 se establece que una persona natural o jurídica que se encuentre participando activamente en un proceso administrativo y que desee ser considerada "parte" con todo lo que ello implica para fines de revisión de la decisión administrativa, debe hacer una solicitud formal al respecto, debidamente fundamentada. El interesado deberá hacer una solicitud formal en la que demuestre claramente cómo se verá afectado su interés por la decisión administrativa. Dicha solicitud deberá hacerse por escrito, para establecer claramente el deber de la agencia de contestarla, también por escrito. En el caso Lugo Rodríguez v. Junta de Planificación, 150 DPR 29 (2000), se establece quienes serán considerados parte con derecho a ser notificados: "(1) el promovente; (2) el promovido; (3) el interventor; (4) aquél que haya sido notificado de la determinación final de la agencia administrativa; (5) aquél que haya sido reconocido como 'parte' en la disposición final administrativa; (6) aquél que participa activamente durante el procedimiento administrativo y cuyos derechos y obligaciones puedan verse adversamente afectados por la acción o inacción de la agencia". Conforme a lo antes expresado, consideramos partes con derecho a notificación a PR One Inc., Sr. Federico Togni, representante del Proponente Ing. Roberto López Rosario, representación legal de la Parte proponente Lcdo. Fernando Molini, Flor Marina y Ángelo Fernández, María y Cesar Reyes (interventores). Las partes señaladas deben ser notificadas a sus direcciones de récord.

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 la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, leyes, reglamentos y normas de planificación vigente, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental. También se ha dado consideración a las proyecciones poblacionales y a la disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.

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

1. Se autoriza la ubicación de un proyecto mixto, residencial y turístico según descrito en la Determinación de Hechos Número 1.

2. La parte proponente deberá cumplir con los requerimientos de las agencias incluyendo las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental y las medidas de mitigación contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental.
3. Se deberá proveer estacionamiento y acceso público hacia la playa.
4. Dentro de la porción calificada como CR no se permitirá la construcción de estructuras permanentes.
5. Se cumplirá con las disposiciones aplicables del Reglamento Conjunto y del Reglamento de Planificación Núm. 13, vigentes.

Los señalamientos anteriores se han hecho a base de la información disponible en estos momentos. No obstante, la OGPe 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.

Tomando en consideración las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho que anteceden y en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión, **APRUEBA** la Consulta Número 2005-52-0311-JPU para la ubicación de un proyecto mixto, residencial y turístico, en el Barrio Santiago y Lima del Municipio de Naguabo.

DISPONIÉNDOSE: que: (1) que la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos dentro del periodo de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Oficina de Gerencia de Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará **AUTOMÁTICAMENTE ARCHIVADA**; (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.

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

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para instar el recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de dicha solicitud. El

término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

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

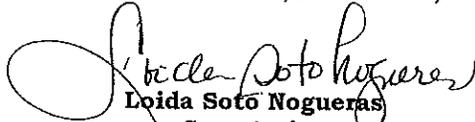
De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Apelaciones,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

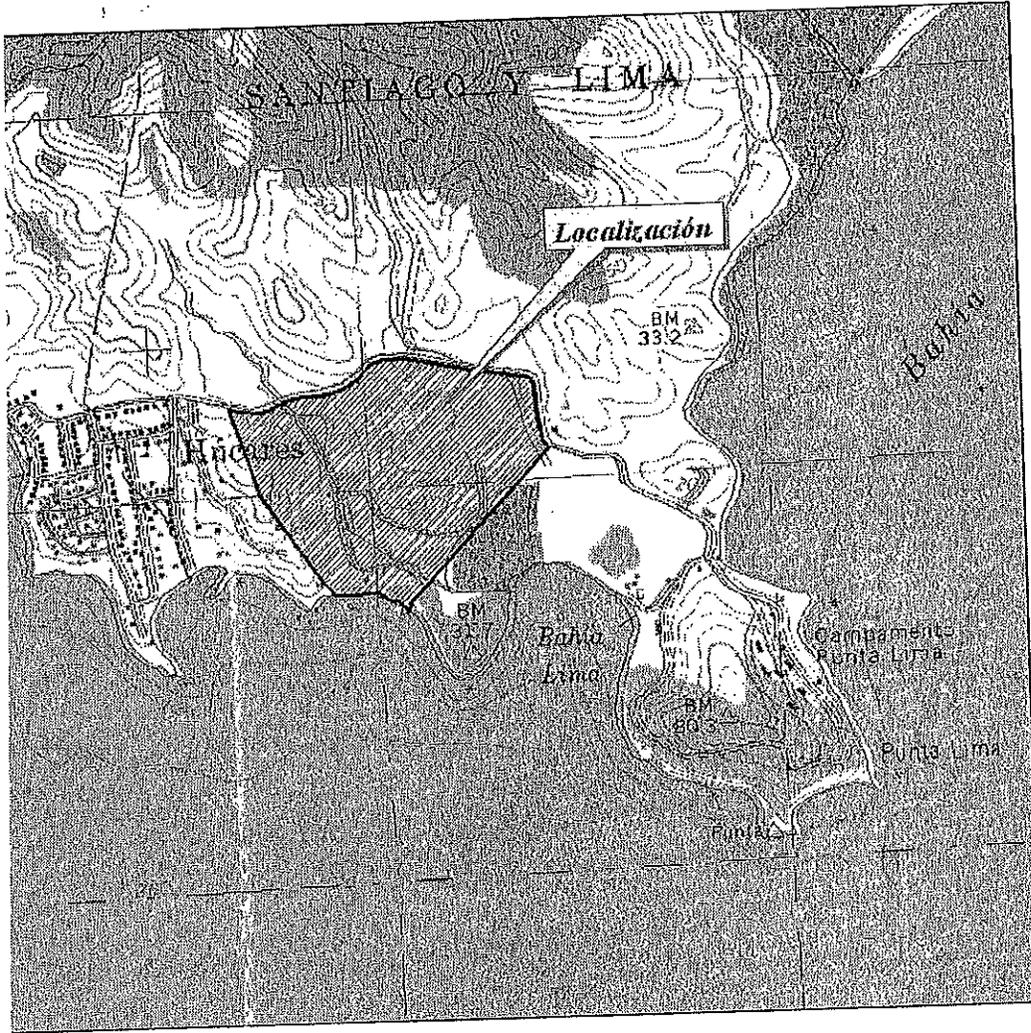
NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: **Federico L. Togni**, PO Box 800643, Coto Laurel PR 00780-0643; **Ing. Roberto López**, Crisálida F-1, Urb. Torremolinos, Guaynabo Pr 00979; **Iván Elías Rivera**; **Lcdo. Fernando Molini**, PMB 604 Suite 105, Ave De Diego 89, San Juan PR 00927; **Flor Marina**, Box 915, Punta Santiago PR 00741; **Ángelo Fernández**, Box 915, Punta Santiago PR 00741; **María y César Reyes**, PO Box 300, Humacao PR 00792. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


RUBÉN FLORES MARZÁN
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 personas mencionadas en el Notifíquese habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 23 DIC 2011


Loida Soto Noguera
Secretaria



CATION PLAN
 GRAPHIC QUADRANGLE
 1:20,000



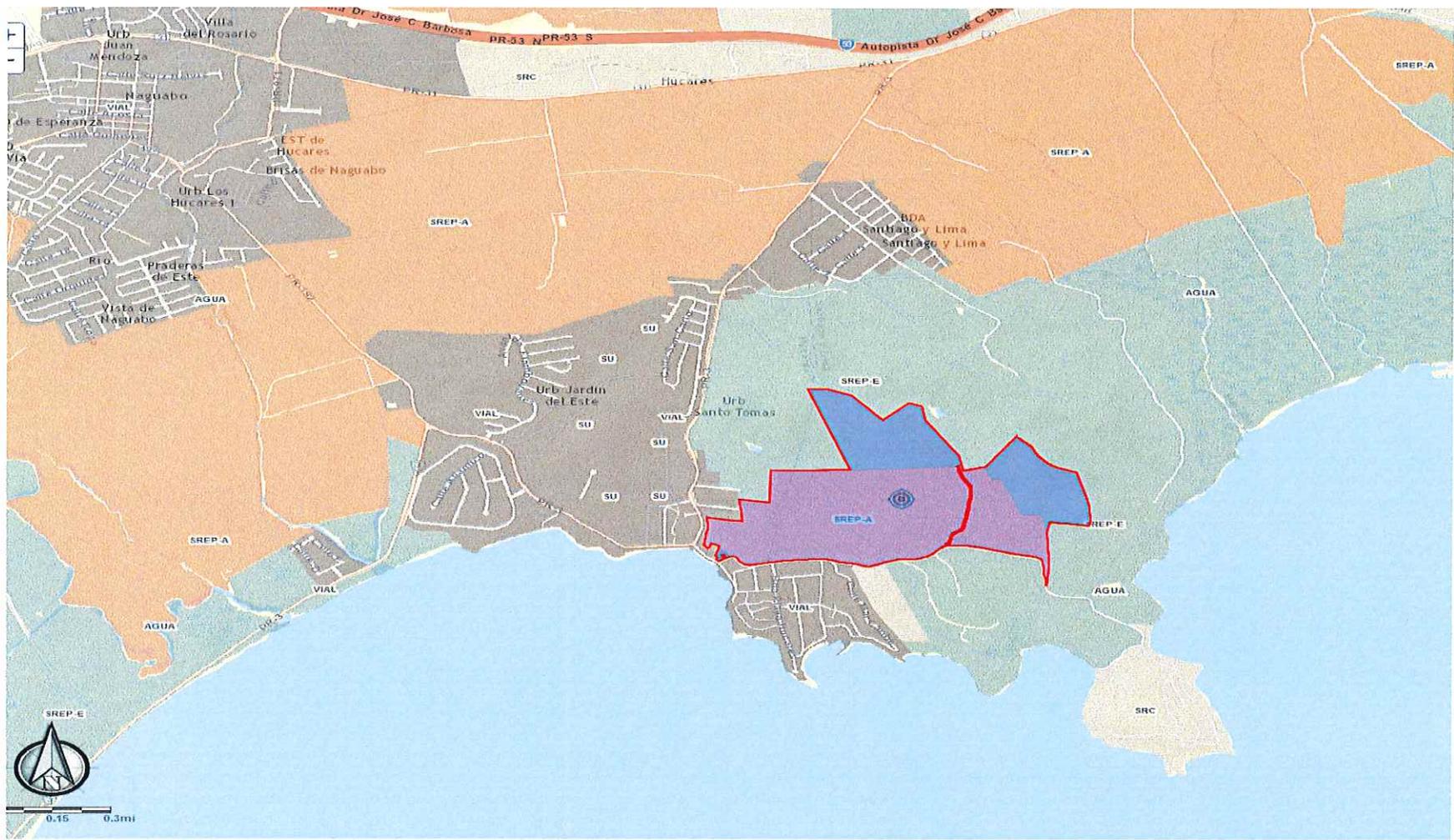
GOBIERNO DE PUERTO RICO
 OFICINA DEL GOBERNADOR
 JUNTA DE PLANIFICACION

UNIVERSITY OF MARYLAND COORDINATES
 X= 229,660.00
 Y= 39,460.00

**NO
 JCES**



Fotografía aérea (geolocalizador) ilustrando las fincas de la Suc. Carmen R. Fuertes, el malecón en remodelación y consulta de ubicación aprobada en la finca colindante.



Parte del mapa de uso de terrenos propuestos finca Núm. 256-000-009-03