Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

27 de diciembre de 2012

Consulta Número 2007-77-0047-JPU

RESOLUCIÓN

El 1 de febrero de 2007, *Culebra Resorts Associates II, S en C* ("la parte proponente"), presentó ante la consideración de esta Junta de Planificación, una Consulta de Ubicación[1] para el desarrollo de un proyecto de usos mixtos: residencial y turístico, el proyecto se conocerá como Villa Mí Terruño. Ello en una finca de 109.94 cuerdas producto de la sumatoria de dos (2) propiedades una de 104.17 cuerdas y otra de 5.77 cuerdas, ambas ubicadas en el Barrio Playa Sardinas II del Municipio de Culebra.

El Plan Maestro propuesto en esta consulta contempla la construcción de un proyecto sustentable de uso mixto residencial-turístico. El mismo consiste de dos hospederías tipo paradores de treinta y dos (32) habitaciones cada una para un total de sesenta y cuatro (64) habitaciones, un campamento para albergar la juventud con 5 cabañas compuestas por 3 habitaciones cada una para quince (15) habitaciones en total, un área residencial que consiste de 69 edificaciones que albergan un total de 110 unidades de vivienda residencial y una estructura de aproximadamente 5,059 pies cuadrados para ser utilizada como área accesoria de servicios y mantenimiento a las facilidades.

La Junta, mediante resolución de 12 de julio de 2007, notificada el 1 de agosto de 2007, solicitó a la parte proponente que presentara los documentos necesarios para celebrar vista pública y refirió la propuesta al Departamento de Vivienda (DV) para el trámite ambiental correspondiente.

En carta de 28 de septiembre de 2007, la parte proponente presentó ante la Junta los documentos de vista pública que le fueron requeridos.

El 1 de octubre de 2007, la Sra. Mary Ann Lucking radicó moción (vía facsímile), en donde solicitó ser parte interventora en el procedimiento adjudicativo. Mediante Resolución de Requerimiento de 18 de octubre de 2007, notificada 5 de noviembre de 2007, se declaró HA LUGAR la referida solicitud de la señora Lucking y se dejó en suspenso la consulta por quince (15) días improrrogables para que la parte proponente sometiera la información previamente requerida por la Junta en su reunión del 13 de septiembre de 2007.

Mediante carta de 24 de octubre de 2007, la parte proponente sometió copia de carta dirigida al DV en la que incluye el formulario para la evaluación ambiental y somete documentos digitales de vista pública.

La Junta, mediante resolución de 15 de noviembre de 2007, notificada el 30 de noviembre de 2007, dejó en suspenso la consulta hasta que el DV evidenciara que circuló el documento ambiental.

El 10 de marzo de 2008, el DV presentó ante la JP copia de la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) de la propuesta.

La Junta, mediante resolución de 28 de marzo de 2008, notificada el 2 de abril de 2008, dejó en suspenso la consulta por treinta (30) días para que la parte proponente someta radio de colindantes en mapa de catastro digital y dio el visto bueno para la vista pública.

Mediante carta de 1 de agosto de 2008, el Proponente sometió copia del mapa de catastro digital del CRIM, el listado de nombres de propietarios dentro del radio de cien (100) metros y el plano correspondiente.

---

[1] Previamente en esta misma propiedad la Junta de Planificación había denegado la Consulta de Ubicación Núm. 2003-77-0881-JPU, para el desarrollo de un proyecto similar, en esa propiedad. Esto por no contar con el endoso de la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra (ACDC), cuya autoridad y composición se encontraban en proceso de impugnación por el entonces Alcalde del Municipio de Culebra.

El 3 de febrero de 2009, el proponente sometió una enmienda en la cual disminuyó el área residencial-turística de 135 unidades residenciales ubicadas en 84 estructuras a 121 unidades ubicadas en 74 estructuras, y eliminó un predio no colindante de aproximadamente 5.77 cuerdas con los correspondientes cambios a los documentos de la consulta.

La Junta, mediante resolución de 4 de febrero de 2009, notificada el 10 de febrero de 2009, acoge solicitud de enmienda y continúa con el proceso de vista pública.

El Aviso de Vista Pública fue publicado en el periódico *El Vocero* el 6 de febrero de 2009. En el referido aviso se notificó que la vista sería celebrada el 10 de marzo de 2009. Además, se colocó un rótulo de aviso de la fecha, hora y lugar de la vista pública, entre otra información, en un lugar visible en el Camino Fulladoza frente a la propiedad del Proponente de conformidad con la Sección 9.03 (h) del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos (RPA) de esta Junta, según evidencia presentada por la parte proponente que incluyó declaración jurada y fotografía.

La Oficina de La Procuraduría del Ciudadano, envió carta con fecha de 24 de febrero de 2009, en la que solicitó a la JP que la vista calendarizada para el 10 de marzo de 2009 fuese pospuesta. Tal solicitud estuvo fundamentada en que la Junta de Calidad Ambiental (JCA) aún no había celebrado las vistas para evaluar la DIA-P. Por su parte, la Sra. Lucking, presentó ante la Junta carta, con fecha del 25 de febrero de 2009, solicitando la posposición de la vista pública por las mismas razones esbozadas por la Oficina de la Procuraduría del Ciudadano.

Mediante declaración jurada de 6 de marzo de 2009, la parte proponente certifica las direcciones de los dueños de propiedades que colindan con la propiedad objeto de la consulta de ubicación y acompaña copia de cuatro (4) cartas devueltas. En esa misma fecha, el Sr. Ruperto Chaparro, de la Universidad de Puerto Rico (UPR), solicita mediante carta que se suspenda la vista pública de 10 de marzo de 2009. Ese mismo día, la Junta, mediante resolución notificada el 9 de marzo de 2009, declara NO HA LUGAR a las solicitudes de posposición de vista pública.

Mediante carta de 9 de marzo de 2009, el Sr. Edwin Muñiz, del Servicio de Pesca y Vida Silvestre federal (FWS), somete comentarios a la consulta. Ese mismo día, el Lcdo. Luis E. Migenis López, en representación de *Ocho Cuerdas Condominium Association*, solicitó ser parte interventora en el procedimiento adjudicativo.

Posteriormente, el 10 de marzo de 2009, se celebró vista pública. La vista fue presidida por el Lcdo. Alberto del Valle como Oficial Examinador. Durante la misma todas las solicitudes para posponer la vista fueron declaradas NO HA LUGAR. Las interventoras cuestionaron la jurisdicción de la Junta por deficiencias en el anuncio de vista pública, ya que este no contenía componente comercial. Se solicitaron argumentos escritos y se señaló la continuación de la vista para el 18 y 19 de marzo de 2009.

El Lcdo. Rafael Toro Ramírez, representante legal de la parte proponente, radicó moción con fecha de 12 de marzo de 2009 en la que solicitó a la Junta que dejara sin efecto la continuación de la vista pautada para el 18 y 19 de marzo de 2009 y le autorizara publicar un nuevo aviso de vista pública.

La Junta, mediante acuerdo de 16 de marzo de 2009, notificado el mismo día, aceptó, como Parte Interventora a Ocho Cuerdas *Condominium Association*. Además, suspendió el señalamiento de vista pautada para el 18 y 19 de marzo de 2009, dejó sin efecto la vista celebrada el 10 de marzo de 2009, de manera que la parte proponente publicara un nuevo aviso de vista pública.

En carta de 28 de abril de 2009 la parte proponente presentó documentos enmendados de la consulta para añadir un componente comercial vecinal de área de servicios y almacén, incidentales al proyecto propuesto, al aviso y notificación de vista pública. Como resultado, se anunció dos paradores con un total de 64 habitaciones; un campamento para niños con 8 agrupaciones de cabañas de 3 habitaciones cada una para un total de 24 habitaciones; 74 estructuras residenciales para albergar 121 unidades de vivienda y el componente comercial vecinal de servicios y área de almacén incidental.

El 1 de junio de 2009, la Arq. Ileana Domínguez de *Young & de la Sota Architects* (YSA), y en representación de la parte proponente, somete copia de plano corregido para la consulta. La vista pública está coordinada para celebrarse el 7 de julio de 2009.

Mediante carta de 2 de junio de 2009, recibida el 4 de junio de 2009, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) somete comentarios a la consulta.

VISION COMUNIDAD
GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

La Junta, mediante resolución de 9 de junio de 2009, notificada el 17 de junio de 2009, toma conocimiento de las correcciones de la representación gráfica de la consulta propuesta.

El 7 de julio de 2009 se celebró vista pública en el Salón de Usos Múltiples, Anexo Municipal (Edif. Víctor Félix) al lado de la Casa Alcaldía en el Municipio de Culebra, previa publicación de un aviso de vista pública en *El Vocero*, edición de 5 de junio de 2009 y de la instalación del rótulo, según requerido por las Secciones 9.02 y 9.03(h) del RPA. La misma estuvo presidida por el Lcdo. Alberto Del Valle Morales quien concedió a las partes un término de quince (15) días para presentar sus escritos post vista.

El Oficial Examinador tuvo la asistencia técnica del Sr. Juan Jiménez del Subprograma de Consultas sobre Usos de Terrenos de la Junta de Planificación y el técnico de grabación Ramón Luis Rivera, según pautado, a la celebración de la vista pública y se comenzó la celebración de la vista pública.

No hubo representantes de agencias gubernamentales.

La parte proponente, *Culebra Resorts Associates II, S. en C. por A, S.E.*, estuvo representada por el Lcdo. Rafael Toro quien estuvo acompañado del Lcdo. Manuel H. Dubón Presidente de *Culebra Resorts Associates II, S. en C.* por A., S.E.; Suzanne Dubón, Asesora en Asuntos Ambientales y Directora Ejecutiva de la Fundación Mi Terruño; Christie Dubón, Vicepresidenta de Desarrollo; Manuel Dubón, Jr., Vicepresidente; Arq. Ileana Domínguez y Arq. Christopher Young, representantes de *Young & de la Sota Architects,* diseñadores y planificadores del proyecto. Como parte del grupo de trabajo, estuvo presente el Sr. José Orsini, representando a *Environmental Consulting Group (ECG),* firma encargada de la preparación de la Declaración de Impacto Ambiental.

En representación de Coralations compareció el Lcdo. Rafael Espasas García. En representación de Ocho Cuerdas Condominium Association compareció el Lcdo. Luis E. Migenis López.

En representación de la Sucn. Don Jorge Lucas Carrillo Pagán, compuesta por Sheila, Jorge y Carmen Carrillo, compareció la Lcda. Maretsa Rodríguez Portela, y en representación de Enrique Carrillo, compareció la Lcda. Zuleyka Carrillo Arroyo.

Durante la vista pública el licenciado Toro indagó sobre si la Ocho Cuerdas Condominium Association había presentado evidencia de su constitución. El licenciado Migenis argumentó que el planteamiento era tardío toda vez que ya La Junta lo había reconocido como parte interventora.

La licenciada Rodríguez Portela argumentó que no se había justificado la jurisdicción de la Junta para entender en el procedimiento en ausencia de una acreditación del proponente de cumplimiento con los aspectos de notificación. El licenciado Toro acreditó cumplimiento con los aspectos de notificación mediante radicación de las correspondientes declaraciones juradas, affidávit de publicación y fotografías del rótulo requerido.

Durante la vista pública, se contó con la participación de varios ciudadanos y del público en general y la comparecencia de las partes en el proceso. Durante el proceso de vista pública, la parte proponente presentó su caso, según le fue requerido en el anuncio de vista pública. De igual forma, se le brindó oportunidad a las partes interventoras de contrainterrogar a los representantes y peritos de la parte proponente. También se les dio oportunidad a las partes interventoras de presentar testigos y/o peritos.

En la presentación del proyecto, la parte proponente destacó que el concepto del proyecto es un modelo de desarrollo sustentable. Explicó que se trata de un proyecto diseñado para que sirva de Plan Maestro para regir la conservación y el uso que en el futuro se le pueda dar a la finca objeto de esta consulta para que el ambiente natural y los elementos del proyecto se den sustento mutuamente. Explicó que la propiedad colinda con propiedades en las que se han aprobado desarrollos urbanos de alta o mayor densidad que la propuesta y que dicho plan permite detener la presión de desarrollo y construcción proveniente del área urbana del pueblo, proveyendo una densidad transitoria hacia el resto de los sectores rurales de ese lado de la isla. También destacó que el Plan Maestro de Villa Mi Terruño propone servidumbres de conservación a perpetuidad para garantizar la protección de su entorno natural unido a los usos propuestos para el terreno. Señaló además, que el proponente preparó talleres y se reunió con la comunidad para presentar el proyecto propuesto y obtener el sentir y las recomendaciones de ésta.

La arquitecta Ileana Domínguez de YSA explicó el trasfondo procesal del concepto para el proyecto propuesto, describió el proyecto, sus componentes y los parámetros de la construcción y densidad propuesta en la consulta y sus fundamentos. La Arq. Domínguez señaló que el Plan Maestro se desarrollará a través de un periodo de 15 años y que ha sido planificado bajo los conceptos de "conjunto" *("coved development")* y "límite de huella desarrollable" como parte de su enfoque sustentable.

El Sr. José Orsini discutió los impactos ambientales de la propuesta, incluyendo la flora y fauna, los aspectos arqueológicos y los aspectos de infraestructura, como el manejo de desperdicios sólidos, y los distintos empleos y micro-empresas a crearse por el proyecto propuesto. Resumió los comentarios de las agencias estatales de infraestructura y de la JCA, el FWS, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), el Departamento de Agricultura (DA) y el Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), la AAA, la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), la Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS) y la Compañía de Turismo (CT).

El Lcdo. Manuel H. Dubón presentó los beneficios socioeconómicos que traerá el proyecto a través de la Fundación Mi Terruño, Inc., una fundación sin fines de lucro con un enfoque científico y educacional y cuyas funciones incluyen: ayudar a manejar el corredor verde propuesto, preservar la flora y fauna nativa significativa, y proveer recursos para la planificación de actividades educativas para la comunidad culebrense y la conservación de los sistemas biológicos marinos. Concluyó que el desarrollo responsable, con respeto a la naturaleza y empleando las mejores prácticas de diseño, manejo, construcción y mantenimiento, y atendiendo a las necesidades y a la realidad socioeconómica de la comunidad, es la mejor manera de atender los intereses de los culebrenses.

El Lcdo. Rafael Espasas, en representación de la compañía Coralations, Inc., contrainterrogó a los representantes y peritos de la parte proponente. Presentó a la Sra. Rose Marie Bernier como su perito en asuntos de planificación, la cual no presentó su *curriculum vitae*. Esta pericia fue impugnada por el Proponente. Contestó poseer un bachillerato en geografía y que está tomando cursos en planificación. La Sra. Bernier no sometió evidencia sustancial.

El Lcdo. Luis E. Migenis López, en representación de Ocho Cuerdas, contrainterrogó a la parte proponente y no sometió evidencia.

La Lcda. Maretsa Rodríguez Portela, en representación de la Sucn. Lucas Carrillo, contrainterrogó a la parte proponente y no sometió evidencia.

Durante la vista pública se contó con la participación de varios ciudadanos y público en general, que expresaron sus inquietudes sobre la consulta y sus razones para no endosar la misma. De igual forma, se recibieron comentarios por escrito en oposición al proyecto propuesto.

Al concluir la vista el Oficial Examinador orientó e instruyó a todos que debían certificar haber notificado a las demás partes cualquier escrito que radiquen en la Junta relacionado con esta consulta. Autorizó un término de quince (15) días para que cualquiera sometiera los escritos presentados y comentarios adicionales sobre la consulta a la Junta.

Luego de la vista, el 22 de julio de 2009, la parte proponente, por conducto de su representante legal, Lcdo. Toro, presentó ante la Junta Moción Sometiendo Documentos en Cumplimiento de Orden. Junto con dicho documento remitió ante la Junta copia de la ponencia de la parte proponente de 7 de julio de 2009 y los siguientes documentos que fueron presentados como Exhibits durante la vista pública: Declaración Jurada de 6 de julio de 2009 suscrita por el Sr. Manuel H. Dubón, Jr. en relación a las gestiones de notificación realizadas a colindantes del predio objeto de desarrollo (Exhibit 1A); Declaración Jurada suscrita por el Sr. Luis Ojeda el 6 de julio de 2009, sobre gestiones de notificación realizadas; Declaración Jurada suscrita por el Sr. Luis Ojeda de 23 de junio de 2009 sobre rótulo de aviso para la vista pública; carta emitida por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el 3 de marzo de 2009; carta emitida por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de 3 de junio de 2009; carta de 3 de abril de 2009 dirigida al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) la cual la parte proponente identifica como una Solicitud de Consulta para Certificación de Deslinde de la Zona Marítimo Terrestre al DRNA; carta de 1 de junio de 2009 emitida por la Autoridad de Energía Eléctrica; carta de endoso de 6 de marzo de 2009 emitida por el Sr. Michael Schnell; copia de artículo periodístico titulado Salvemos Lo que Queda, Vol. 3 de 16 de marzo/abril de 2009; carta de U.S. Fish and Wildlife Service (FWS) de 28 de abril de 2009; carta de Culebra Resorts Associates II, S. en C. por A., S.E., dirigida a FWS de 1 de mayo de 2009; *Cumulative Land Use Tendency Analysis* de Culebra actualizado a 15 de julio de 2009 y realizado por D Group Econometrics; resumen de escrituras de Ocho Cuerdas

Condominium Association, Inc. (Escritura Núm. 11 de 4 de mayo de 1976, Escritura Núm. 12 de 4 de mayo de 1976, Escritura Núm. 71 y Escritura Núm. 26); carta de la Autoridad de Desperdicios Sólidos de 3 de abril de 2008; cartas del Departamento de Agricultura de 1 de junio de 2007 y 2 de mayo de 2008; carta de Autoridad de Energía Eléctrica de 24 de marzo de 2008; cartas de la Autoridad de Carreteras y Transportación de 14 de junio de 2007 y 1 de julio de 2008; carta de la Compañía de Turismo de 28 de abril de 2008; carta del Instituto de Cultura Puertorriqueña de 4 de septiembre de 2008 y 14 de noviembre de 2008. Surge de la moción que dichos documentos fueron notificados al Lcdo. Luis E. Migenis López, Lcdo. Rafael M. Espasas y Lcda. Maretsa Rodríguez Portela.

Luego de la vista, el 22 de julio de 2009, Coralations, Inc. por conducto de su representación legal, presentó ante la Junta Moción Urgente solicitando Vista Adicional y Para otros Asuntos. En la moción alegó que no se le permitió ejercer su derecho a interrogar a la parte proponente sobre asuntos pertinentes a la consulta y se violentaron las garantías de su debido proceso de ley. Alega que se realizó remoción de terrenos en el predio objeto de consulta sin que hubiera los debidos permisos. Ese mismo día, el licenciado Espasas solicitó término adicional de cinco (5) días para someter información solicitada en la vista pública y los licenciados Migenis y Rodríguez Portela solicitaron quince (15) días adicionales.

Posterior a la vista, varios ciudadanos sometieron comentarios para la consulta de ubicación y ninguno certificó haber notificado copia a la parte proponente.

Mediante moción de 4 de agosto de 2009, el Lcdo. Rafael Espasas renunció la representación legal de la compañía Coralations, Inc. y para ser sustituido por la Lcda. Verónica González y el Lcdo. Luis Torres Asencio.

El Lcdo. Rafael Toro, radicó mociones el 6 de agosto de 2009, presentó copia de la presentación gráfica y visual utilizada en la vista pública, solicitó que se retirara el testimonio de la Sra. Rose Marie Bernier debido a que Coralations, Inc. no cumplió con la orden de someter su *curriculum vitae*, se opuso a moción solicitando vista adicional y sometió contestación a comentarios del público.

El 6 de agosto de 2009, la Junta declaró HA LUGAR a las solicitudes de tiempo adicional presentadas por el Lcdo. Luis E. Migenis, Lcda. Maretsa Rodríguez Portela y Lcdo. Rafael Espasas. La Junta concedió quince (15) días adicionales a la Ocho Cuerdas Condominium Association, a Coralations, Inc. y a la colindante Sucn. Don Jorge Lucas Carrillo Pagán y el Sr. Enrique Carrillo para presentar la informaci6n solicitada en la vista pública. En esa misma fecha, la Junta concedió la representación legal de Coralations, Inc., a la Lcda. Verónica González y al Lcdo. Luis Torres Asencio.

El 6 de agosto de 2009, se presentó documento "El Pueblo contra Villa Mi Terruño porque el daño será irreversible." El mismo vino acompañado de cartas idénticas emitidas y firmadas por Pamela y Charles Schreiner, carta sin firma de Lisa M. Olson Cortes, Paul Comey, carta emitida y firmada por Debbie y Lewis Newmark, carta firmada por Keiko Ueno Graffam; carta firmada por Susan Ventura y Thomas Meacham y carta firmada por Jesse MacIntire, entre otros que firmaron solamente. No surge de ningunos de estos documentos que la parte proponente fue notificada de su contenido, a pesar de que en la vista pública se informó e instruyó sobre el requisito reglamentario de notificación a las partes.

El 6 de agosto de 2009, Coralations Inc. presentó ante la Junta, Memorando Post Vista el cual estuvo acompañado de dieciséis (16) documentos identificados como "Exhibits" de dicho memorando. Ninguno de estos fue presentado durante la vista pública ni fueron solicitados por el Oficial Examinador. Estos documentos no detallan ni argumentan sobre la forma en que estos sirven o aplican en el proceso evaluativo de esta consulta. Alegó Coralations que la consulta no cumple con las políticas establecidas para Culebra para preservar y conservar la integridad ecológica de la isla. Expresó que las calificaciones de RO-1C y RO-25C que ostenta el predio objeto de desarrollo no permiten el desarrollo propuesto, que el proyecto no cumple con el Documento de Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico de 1995, particularmente con los Objetivos 1.01, 1.02, 29.00, 30.00 y 30.03. Expresaron que el proyecto no cumple con los requisitos de la Resolución JP-215, que no procede la concesión de una variación, que la infraestructura de Culebra no es apta para el proyecto, que se impactará la infraestructura de desperdicios sólidos, que el consumo de agua potable afectaría la isla de Culebra y que el proyecto causará impacto al medio ambiente, lo que incluye impacto a los sistemas marinos. En su moción alegó que no se le permitió contrainterrogar a la proponente durante la vista pública de 7 de julio de 2009 y solicitó que la parte proponente le hiciera entrega de su presentación en Power Point.

El 6 de agosto de 2009, la parte proponente, por conducto del Lcdo. Rafael Toro Ramírez, presentó Moción Acompañando Contestación a Comentarios. En la misma informó que se envió a las partes interventoras copia de la presentación gráfica y visual utilizada durante la vista de 7 de julio de

2009. Así mismo, luego de hacer un recuento de lo requerido por el Oficial Examinador, Lcdo. Alberto Del Valle, indicó que se cotejó el expediente y no obraba en el mismo la carta emitida por el Sr. Jesse MacIntire; que realizaría un análisis de los documentos post vistas que han sido sometidos ante la Junta y no le han sido notificados y todas las que fueron radicadas fuera de término ante la Junta. Que la carta emitida por el Sr. Anastacio Soto fue notificada a la parte proponente pero que la misma fue radicada fuera de término; que muchas de las cartas emitidas por ciudadanos fueron radicadas fuera del término concedido por el Oficial Examinador y no le fueron notificadas. Solicitó que los comentarios emitidos por los ciudadanos que no les fueron notificados sean removidos del expediente y/o no considerados por la Junta. En esa misma fecha, sometió Moción para que se Retire Testimonio de Sra. Rose Marie Bernier por no contar con las cualificaciones de perito en planificación, teniendo un bachillerato en geografía y estar tomando unos cursos en planificación, como tampoco haber cumplido con la orden del Oficial Examinador de someter su curriculum vitae en cinco (5) días. No surge del expediente que haya cumplido con dicha orden. Por último, en esa misma fecha, la parte proponente radicó Oposición a Moción Solicitando Vista Adicional en que relata como Coralations, Inc. tuvo oportunidad amplia de presentar prueba durante la vista pública y no lo hizo, solamente presentó un testigo e intentó someter evidencia mediante el testimonio de su propio abogado, que Coralations, Inc. pretende atacar colateralmente la jurisdicción de otras agencias, que el Oficial Examinador ejerció correctamente su discreción al no permitir evidencia impertinente y que la vista adicional constituía una dilación innecesaria.

Mediante carta recibida el 12 de agosto de 2009, el Departamento de Agricultura se reitera en su no objeción al proyecto.

El 20 de agosto de 2009, la parte proponente, por conducto del Lcdo. Rafael Toro Ramírez, presentó ante la Junta, Impugnación de la Legitimación Activa de la interventora Ocho Cuerdas Condominium Association. En síntesis argumentó que: 1) el Condominio Ocho Cuerdas no existe, por tanto la alegada asociación carece de legitimación activa; 2) se han constituido 22 derechos de superficie a perpetuidad sin segregar los terrenos, siendo el dueño Punta Aloe Corporation; 3) el derecho de superficie se extinguió por confusión de derechos; 4) Punta Aloe evadió el proceso de permisos de desarrollo y construcción; 5) lo que existe es una finca y no un condominio; 6) la asociación no existe y no tiene capacidad para comparecer ante la Junta como parte interventora; 7) la Junta aprobó el caso 72-086 URB para el desarrollo de una urbanización de 22 cabañas con una densidad de 2.75 unidades por cuerda; 8) la Junta relevó al proyecto de presentación de planos bajo el entendimiento de que se trataba de un condominio; 9) nunca se estableció un condominio que cumpla con la Ley de Propiedad Horizontal; 10) las alegadas cabañas son unidades de vivienda vacacionales que se convirtieron en edificaciones residenciales de entre dos a cinco habitaciones; 11) algunos de los derechos de superficie ya han sido inscritos en el Registro de Propiedad como títulos independientes no obstante existiendo un pacto de indivisión de una servidumbre de equidad que grava la finca donde ubican las alegadas 22 cabañas; 12) en este caso no hay solares segregados; 13) Punta Aloe ha presentado ante la Junta otra consulta para construir 22 unidades adicionales en una finca con cabida de 10 cuerdas y colinda con los terrenos de la parte proponente; 14) la misma fue denegada por no ajustarse a los requisitos de calificación de RO-1C; 15) nuevamente presentó una consulta para el mismo propósito la cual fue denegada el 7 de agosto de 2002; 16) el 7 de julio de 2007 se presentó una nueva consulta y la misma está en suspenso y pendiente de aprobación. La parte proponente solicitó que se tome conocimiento de todo lo informado, se declare Sin Lugar la solicitud de Ocho Cuerdas, como alegado condominio, y se impongan sanciones por la radicación de alegaciones frívolas.

El 20 de agosto de 2009, la Lcda. Rodríguez Portela y la Lcda. Carrillo Arroyo, sometieron Moción en Cumplimiento de Orden en la que alegaron que no procede que se modifique la calificación vigente, el incumplimiento con JP-215, la deficiencia en el aviso público por no avisar una variación y falta de aviso de un cambio en calificación, se oponen a la densidad propuesta en el proyecto y alegaron que no existe la infraestructura adecuada, que existen recursos naturales y ambientales que serán impactados negativamente, la inaplicabilidad del Plan Maestro de Culebra aún no aprobado y solicitaron ser partes interventoras en este proceso. La alegación sobre el aviso público se convirtió en académica al publicarse un segundo aviso y reseñalarse la vista pública. La solicitud del Proponente no constituye un cambio de calificación según provee la Sección 60.00 del Reglamento Núm. 4.

En la moción de 21 de agosto de 2009, la Lcda. Verónica González y el Lcdo. Luis José Torres Asencio radicaron Réplica a Oposición a Solicitud de Vista Adicional intentando justificar su decisión de no presentar prueba durante la vista celebrada, y a pesar de que tuvieron oportunidad para ello, como un esfuerzo fútil. El Oficial Examinador resolvió que podían someter los documentos durante la vista pública y tomó conocimiento de los procedimientos llevados a cabo en otras agencias como la Agencia de Protección Ambiental Federal (EPA) y la Junta de Calidad Ambiental, según solicitado. Además,

VISION COMUNIDAD GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

resolvió e instruyó, que resolvería a base de hechos probados en la consulta y no a base de alegaciones subjetivas. En esa misma fecha, Coralations, Inc. se opuso a retirar el testimonio de la Sra. Rose Marie Bernier alegando que el 6 de agosto de 2009 había sometido su *curriculum vitae*. Una revisión del expediente reveló que se sometió copia el 6 de agosto de 2009 y no se certificó haber notificado copia a la parte proponente, lo que lo hace evidencia secreta inadmisible.

En las mociones radicadas el 24 de agosto de 2009, el Lcdo. Rafael Toro, representante legal de la parte proponente, solicitó la exclusión del expediente y que no se considere el Memorando Post Vista de Coralations, Inc., sometido tardíamente. Además, solicitó que no se consideren documentos que no le fueron notificados y tampoco se certificó su notificación por constituir ellos evidencia secreta.

El 26 de agosto de 2009, la Lcda. Verónica González y el Lcdo. Luis Torres Asencio, sometieron Réplica a Mociones de la Parte Proponente presentadas el 24 de agosto de 2009, en la que solicitaron que se admitiese el Memorando Post Vista.

El 8 de septiembre de 2009 el Lcdo. Rafael Toro sometió Dúplica a Escrito de Coralations, Inc. sobre Admisibilidad de Evidencia Secreta en la cual alegó que Coralations incumplió con la Sección 9.17 del RPA, el Reglamento para el Procedimiento para el Cobro de los Derechos Correspondientes y la Orden Administrativa 2006-01 de 16 de noviembre de 2006, y alegó la inadmisibilidad de documentos sometidos de manera *ex parte* por no haberle sido notificados. Añadió, que Coralations utilizó una cita inexistente de un tratadista de derecho. Coralations no replicó esta Dúplica. Los documentos sometidos que no incluyeron certificación de notificación a las partes, no son admisibles al expediente administrativo por constituir evidencia secreta. López v. JP, 80 D.P.R. 646.

El 22 de septiembre de 2009, el Lcdo. Rafael Toro sometió Breve Dúplica a Escrito de Coralations sobre la Celebración de Vista Adicional y sus anejos alegando que Coralations tuvo oportunidad durante la vista de presentar testigos y no lo hizo voluntariamente, sino que su abogado pretendió mediante su testimonio pasar prueba, todo lo cual no es justificación suficiente para la celebración de una vista adicional.

Mediante carta de 23 de septiembre de 2009, la parte proponente somete copia de carta dirigida al DRNA de 21 de septiembre de 2009 y sus anejos, atendiendo los comentarios de 10 de julio de 2009. Mediante carta de 5 de noviembre de 2009 el DRNA emite comentarios a la consulta y al documento ambiental, endosa el proyecto propuesto, hace referencia a las medidas de conservación y de protección de especies incorporadas al proyecto mediante un trabajo con el FWS, las cuales reconoce como adecuadas y apropiadas, y recomienda a la Junta que continúe con su proceso.

El 11 de febrero de 2010, la parte proponente a través de su representante legal, presentó ante la Junta Moción Informativa de la que surge que el 22 de enero de 2010, la JCA aprobó la Resolución Interlocutoria R-10-3-4 mediante la cual aprobó la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar presentada para el proyecto Villa Mi Terruño en Culebra y ordenó la preparación de la Declaración de Impacto Ambiental Final (DIA-F), según dispuesto en la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada (Ley Núm. 416). Según la Resolución Interlocutoria, el proyecto consiste de 2 paradores con un total de 64 habitaciones, 8 grupos de cabañas compuestas por 24 dormitorios; 81 edificaciones compuestas por 135 unidades de vivienda, las cuales se utilizarán como residencia y estarán disponibles como unidades de condo-hotel; 572.79 metros cuadrados (6,159 pies cuadrados) de área de servicio y mantenimiento, y facilidades recreativas (2 piscinas, 1 cancha deportiva, 2 caminos/zonas ecológicas, y área de playa y deportes acuáticos). Junto con la Resolución la parte proponente envió copia de varias cartas emitidas por varias agencias en torno al proyecto y solicitó que sean incorporadas al expediente administrativo. Incorporó en su moción copia de carta de la AAA de 5 de noviembre de 2009; carta de la AEE de 1 de junio de 2009; carta del DRNA de 5 de noviembre de 2009; carta de la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) de 14 de junio de 2007, 1 de julio de 2008, 13 de agosto de 2008; ICP de 4 de septiembre de 2008, 14 de noviembre de 2008, 13 de mayo de 2009; ADS de 3 de abril de 2008, FWS de 28 de abril de 2009; DA de 1 de junio de 2007, 8 de mayo de 2008; CT de 28 de abril de 2008; y endoso de la ACDC de 9 de octubre de 2006.

En moción radicada el 1 de marzo de 2010, el Lcdo. Luis E. Migenis, representante de Ocho Cuerdas Condominium Association, solicitó la desestimación de la consulta por falta de jurisdicción. Alegó que esta Junta carece de jurisdicción para atender la consulta, fundamentándose en las normas adoptadas en la JP-215 y en el Reglamento Núm. 4.

Mediante moción de 9 de marzo de 2010 titulada Aclaración con Relación a Solicitud de Desestimación, la parte proponente, a través del Lcdo. Toro Ramírez, solicitó a la Junta que se le

impusieran sanciones a la parte interventora, Ocho Cuerdas, por haberse referido a un reglamento derogado en su solicitud de falta de jurisdicción, el referido condominio es uno inexistente por lo que la alegada asociación no tiene personalidad jurídica y Ocho Cuerdas indujo a error a la Junta; argumentó que el proyecto puede ser evaluado bajo el mecanismo de consulta de ubicación tomando en consideración disposiciones reglamentarias vigentes. Ocho Cuerdas no contestó o replicó esta moción de la parte proponente. En efecto, el reglamento referido por Ocho Cuerdas en su escrito estaba derogado y el mecanismo correcto para la evaluación del proyecto propuesto es mediante una consulta de ubicación, según dispone la JP-215 y el Reglamento Num. 4, por lo que la Junta tiene jurisdicción.

El 22 de junio de 2010, la parte proponente, por conducto del Arq. Christopher Young, de *Young & de la Sota Architects*, presentó una enmienda ante la Junta para reducir las unidades residenciales de la consulta de 121 a 110 unidades en 69 estructuras y para reducir las cabañas del campamento ecológico de niños de ocho (8) a cinco (5) cabañas de tres (3) habitaciones cada una, para una reducción total de veinticuatro (24) a quince (15) habitaciones, en atención a los comentarios y recomendaciones recibidos de las agencias reguladoras y de varios residentes de Culebra. En esta enmienda se hace entrega de la representación gráfica revisada, el plano de lotificación y el emplazamiento de todas las estructuras en la finca. Se radica información adicional para el expediente sobre el tipo de construcción a erigirse, secciones de calles, radios de curvaturas, espacios de estacionamientos y una descripción detallada de cada lote, mostrando los parámetros de diseño utilizados, las plantas identificadas y dimensionadas de cada topología de unidad, elevaciones, secciones, cabidas y patios y emplazamiento en el contexto de cada uso, con las estructuras identificadas. De acuerdo a las Secciones 7.01(6) y 9.01 del RPA, la Junta tiene discreción para celebrar o no vista pública cuando lo estime pertinente. Igualmente, al considerar enmiendas, la Sección 7.03 del RPA le da discreción a la Junta para, dependiendo de la naturaleza y magnitud del cambio propuesto con relación a la solicitud original, reiniciar los trámites interagenciales antes de tomar una determinación. En el ejercicio de esta discreción, por tratarse de una enmienda que constituye una reducción en el alcance del proyecto propuesto, no es pertinente celebrar vista pública adicional ni reiniciar trámites interagenciales, pues aparte de ser innecesario, resultaría en el gasto y uso de recursos adicionales del Estado sin justificación para ello.

Conforme al Memorial Explicativo, presentado el 22 de junio de 2010, se establece que las estructuras de parador se desarrollarán de acuerdo con parámetros de construcción de baja densidad de la JP-215, por lo que no tendrán características comerciales ni más de 10 dormitorios por cuerda.

El 12 de julio de 2010, la Sra. Doris Valle de Lagassé, funcionario responsable del DV, como agencia proponente, presentó la DIA-F JCA 08-0007 (DV) para el proyecto propuesto.

Mediante moción de 14 de julio de 2010, Coralations, Inc., por conducto de sus representaciones legales, la Lcda. Verónica González y el Lcdo. Luis Torres Asencio, solicitaron nuevamente vista adicional para la consulta, basando su solicitud en que interesaban discutir asuntos ambientales, los que ya habían sido discutidos adecuadamente en la primera vista y son asuntos que le corresponden a las agencias con pericia ambiental, tales como la JCA, el DRNA y el FWS.

Por resolución de 9 de julio de 2010, notificada el 5 de agosto de 2010, la Junta ordenó a la parte proponente que evidenciara que notificó a todas las partes reconocidas la Solicitud de Enmienda a la consulta.

El 14 de julio de 2010, la parte interventora Coralations presentó ante la Junta moción en la que informaba que había sido notificada de la enmienda propuesta y reafirmó su solicitud de celebrar vistas públicas adicionales toda vez que alega no se le permitió expresarse en torno a varios asuntos ambientales.

Mediante moción de 22 de julio de 2010, la parte proponente, por conducto de su representante legal, el Lcdo. Rafael Toro, se opuso a la celebración de vista pública adicional a base de que durante la vista pública celebrada Coralations tuvo oportunidad de presentar prueba y voluntariamente decidió no hacerlo, hecho que Coralations no ha negado en este proceso. Además, que los aspectos ambientales fueron parte del proceso de revisión ambiental ante la JCA, en el que también se celebró vista pública y en la cual Coralations participó plenamente y tuvo amplia oportunidad de presentar todos los asuntos ambientales.

La Junta, mediante resolución de 7 de septiembre de 2010, notificada el 15 de septiembre de 2010, dejó en suspenso la consulta por treinta (30) días para que la parte proponente replique a la moción solicitando vista adicional con fecha de 14 de julio de 2010, presentada por Coralations, Inc.

El 15 de septiembre de 2010, el Dr. Carlos Ramos, funcionario responsable del DV, sometió cumplimiento con el Artículo 4(B)(3) de la Ley Núm. 416 del 22 de septiembre de 2004, Ley sobre Política Pública Ambiental (Ley Núm. 416), en el caso núm. JCA 08-0007 (DV) y resolución y notificación final de la JCA aprobando la DIA-F para la consulta y dando por terminado el proceso de evaluación del documento ambiental.

En la Moción Informativa de 20 de septiembre de 2010, la parte proponente, por conducto de su representaci6n legal, él Lcdo. Rafael Toro, declaró que el 22 de julio de 2010 ya había radicado su oposición a la solicitud de vista adicional de 14 de julio de 2010 de Coralations, Inc. Aclaró, que era la segunda vez que Coralations, Inc. solicitaba dicha vista adicional y que fue contestada por la parte proponente, la primera vez mediante Moción en Oposición a Vista Adicional de 9 de agosto de 2009 y Breve Dúplica a Escrito de Coralations sobre Vista Adicional de 22 de septiembre de 2009. La parte proponente incluyó dichas réplicas como los Exhibits I, II y III, respectivamente.

Mediante moción en cumplimiento con requerimiento y otros asuntos de 29 de septiembre de 2010, la parte proponente, mediante su representación legal, el Lcdo. Rafael Toro, sometió evidencia de haber notificado la enmienda solicitada a todas las partes reconocidas y, además, Coralations, Inc. admitió haberla recibido.

Mediante resolución de 20 de octubre de 2010, notificada el 25 de octubre de 2010, la Junta declaró NO HA LUGAR a la solicitud de vista adicional. Coralations tuvo oportunidad de presentar evidencia de sus alegaciones durante la vista pública y no lo hizo, no presentó testigos de hechos e intentó someter, mediante el testimonio de su abogado, asuntos que no son pertinentes al proceso de evaluación de consulta de ubicación.

El 28 de octubre de 2010, el Lcdo. Luis Roberto Rivera Cruz, Secretario Auxiliar de Planificación del DV, sometió copia de las recomendaciones de la JCA sobre la DIA-F para las etapas de operación y construcción.

El 2 de noviembre de 2010 la parte proponente, por conducto del Arq. Christopher Young, de YSA, presentó una revisión al Memorial Explicativo para corregir la descripción incluida en la ***Tabla de Densidades y Zonificaciones Propuestas por Villa Mi Terruño 12-2006*** que se incluyó en la versión original del Memorial Explicativo y que por omisión e inadvertencia se incluyó en versiones posteriores. Dicha Tabla se sustituyó por la ***Tabla de Parámetros de Densidad y Usos Propuestos 11-2010***, conformándola a la representación gráfica del desarrollo sometida en la enmienda de 22 de junio de 2010. Además, en el texto del Memorial se aclaró las referencias a las calificaciones a que se refería dicha Tabla y que fueron discutidas y aclaradas en la vista pública el 7 de julio de 2009. Las correcciones no constituyeron un cambio aditivo ni modificativo al proyecto propuesto, según descrito en el Memorial Explicativo presentado el 22 de junio de 2010. Por lo tanto, tampoco incrementa su impacto sobre la infraestructura o el medio ambiente, sino que refleja la reducción en el alcance del proyecto de 135 unidades de vivienda en 84 estructuras a 110 unidades en 69 estructuras y de 24 habitaciones en 8 cabañas de campamento a 15 habitaciones en 5 cabañas propuestas en la enmienda sometida en junio de 2010. Es decir, el proyecto propuesto quedó inalterado por esta revisión. De acuerdo a la discreción que le otorgan a la Junta las secciones 7.01(6) y 9.01 del RPA, no es pertinente celebrar vista pública adicional por la radicación de esta revisión, pues aparte de ser innecesario, resultaría en el gasto y uso de recursos adicionales del Estado sin justificación para ello. El Proponente notificó copia de esta radicación a las partes y así lo certificó, por lo que no constituye evidencia secreta.

El 9 de noviembre de 2010, la parte proponente sometió Moción Informativa con el propósito de continuar notificando a la JP cartas más recientes, incluyendo cartas actualizadas de la AEE, del Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), el DRNA y la EPA.

El 21 de diciembre de 2010, el DV sometió carta del 15 de diciembre de 2010 con la que acompañó copia de la Resolución y Notificación Final R-10-42-1 de la JCA del 17 de noviembre de 2010 reafirmándose en lo dispuesto en su Resolución R-10-27-4 de 2 de septiembre de 2010, certificando cumplimiento con la Ley Núm. 416 en el caso núm. JCA 08-0007 (DV).

El 28 de diciembre de 2010, notificada el 30 de diciembre de 2010, la Junta aprobó mediante Resolución la consulta de ubicación núm. 2007-77-0047-JPU. La Junta acordó que, a la luz de la información suministrada por la proponente, las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación, vigentes, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental, es viable el desarrollo de los terrenos de la parte proponente para el uso propuesto. La Junta dispuso las

condiciones y recomendaciones que se habrán de cumplir y tomar en consideración para la próxima etapa en el trámite del proyecto que será determinada por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). La Resolución declaró, además: (1) HA LUGAR la enmienda reduciendo el alcance del proyecto propuesto presentada por la proponente el 22 de junio de 2010, (2) HA LUGAR la solicitud de intervención de Carrillo, y (3) NO HA LUGAR la solicitud de desestimación presentada por Ocho Cuerdas el 1 de marzo de 2010, alegando falta de jurisdicción de la Junta. Finalmente, la Junta dispuso como requisito la dedicación de setenta (70) cuerdas para conservación a perpetuidad como parte del proyecto y el cumplimiento con los requerimientos establecidos por otras agencias, incluyendo los de la JCA.

El 19 de enero de 2011, a la Junta le fueron radicadas tres (3) solicitudes de reconsideración de la Resolución del 28 de diciembre de 2010, notificada el 30 de diciembre de 2010, por la Sucn. Lucas Carrillo y Enrique Carrillo, Ocho Cuerdas y Coralations.

El 3 de febrero de 2011 se expiró el término de quince días (15) que tenía la Junta para considerar las solicitudes de Reconsideración sin que las mismas fueran acogidas bajo estudio.

El 7 de marzo de 2011, las interventoras radicaron sendos recursos de revisión administrativa ante el TA, esto es: Enrique Carrillo y otros v. JP en el Caso Núm. KLRA 2011-00182, Coralations, Inc. v. JP en el Caso Núm. KLRA 2011-00186 y Ocho Cuerdas Condominium Association v. JP en el Caso Núm. KLRA 2011-00187.

Mediante Sentencia del 29 de febrero de 2012, notificada el 1 de marzo de 2012, el Panel III del Tribunal de Apelaciones consolidó los tres (3) recursos y revocó la Resolución de la Junta aprobando la consulta de ubicación Núm. 2007-77-0047-JPU para el plan maestro propuesto por la parte proponente, y devolvió el caso a la Junta para que ésta fundamentara la concesión de una "variación en uso" en vista de que el proyecto contemplaba un uso comercial. Además, resolvió que la JP debía justificar la aprobación de los cambios en parámetros de construcción.

El 30 de abril de 2012, la Junta radicó Petición de *Certiorari* en el Caso Núm. CC-12-0350 en el Tribunal Supremo de Puerto Rico. Ese mismo día, la parte proponente radicó Recurso de *Certiorari* en el caso Núm. CC-12-0357 en el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El 13 de junio de 2012, la parte proponente radicó Solicitud para que se Tome Conocimiento Judicial y Moción Informativa en el Caso Núm. CC-12-0357 para informar que la certificación de cumplimiento con la Ley Núm. 416 advino final, firme e inapelable y notificando la existencia de la Petición de *Certiorari* instada por la Junta en el Caso Núm. CC-12-0350 en el Tribunal Supremo.

El 6 de julio de 2012, el Tribunal Supremo notificó Resolución del 3 de julio de 2012, en la que proveyó NO HA LUGAR al Recurso de *Certiorari* radicado por la parte proponente. Ese mismo día, notificó igual dictamen en la Petición de *Certiorari* de la Junta.

El 5 de noviembre de 2012, el Tribunal Supremo envió mandato al Tribunal de Apelaciones.

El 13 de noviembre de 2012, el Tribunal de Apelaciones envió mandato a la Junta en los tres casos de revisión administrativa.

El 28 de noviembre de 2012, la parte proponente sometió enmienda a la consulta de ubicación número 2007-77-0047-JPU, eliminando el componente comercial de 1,100 pies cuadrados, reduciendo así el alcance del proyecto propuesto y limitando los usos a residencial y turístico que permiten los distritos en que ubica.

El 7 de diciembre de 2012, la parte proponente radicó Moción Informativa notificando copia de la Evaluación de Facilidades Disponibles de la AEE con fecha de 15 de octubre de 2012.

Del expediente del caso, así como de la prueba documental y testifical aportada en la audiencia y posterior a ella, formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El predio objeto del desarrollo consta de dos parcelas, una con cabida de 57.61 cuerdas y la otra con cabida de 36.06 cuerdas para un total de 93.67 cuerdas, según escrituras. El mismo radica en el Sector Punta Soldado en el Barrio

VISIÓN COMUNIDAD GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Sardinas II, del Municipio de Culebra. Colinda por el Norte, con La Calle Fulladoza; par el Sur, con el Mar Caribe; por el Este, con varios solares privados y por el Oeste, con varios solares privados y municipales que están próximos al centro urbano de Culebra, Pueblo de Dewey.

2. Se propone el desarrollo de un proyecto de uso mixto residencial-turístico. La propuesta de esta consulta consiste en dos (2) hospederías tipo paradores, de treinta y dos (32) habitaciones cada una, para un total de sesenta y cuatro (64) habitaciones; un campamento para albergar la juventud, con cinco (5) cabañas de tres (3) dormitorios cada una para quince (15) habitaciones en total; un área residencial que consiste en sesenta y nueve (69) edificaciones que albergan un total de ciento diez (110) unidades de vivienda residencial; y una estructura de aproximadamente cinco mil quinientos cincuenta y nueve (5,059) pies cuadrados para ser utilizada como área accesoria y claramente incidental de servicios y mantenimiento a los usos principales residenciales y turísticos a los que habrá de servir. Se propone, además, el desarrollo de un Corredor Ecológico Continuo (CEC) mediante un acuerdo de reforestación entre la parte proponente y el FWS que será protegido a perpetuidad mediante servidumbres ambientales.

Se proponen ubicar las hospederías dentro de un área de alrededor de 14 cuerdas y las residencias en las restantes 90 cuerdas que incluye un área de conservación ambiental mediante el CEC que totaliza aproximadamente 70 cuerdas, o sea que, aproximadamente sobre el 67% de la finca será reservada para conservación.

Los componentes del proyecto que se describen en más detalle a continuación, se proponen desarrollar paulatinamente en etapas a través de un periodo de aproximadamente 15 años. La Junta entiende que el desarrollo en etapas permitirá introducir gradualmente su impacto y reducir su huella sobre los ecosistemas del lugar, incorporarse en la comunidad local, restablecer y reforestar las áreas verdes y medir a pasos su acogida en el mercado y economía local.

- El Parador Familiar estará ubicado en un solar de 5.64 cuerdas y consiste de 32 habitaciones y facilidades comunes cuyas estructuras ocuparán un área bruta de piso de aproximadamente 24,000 pies cuadrados (equivalentes a 0.60 cuerdas), manteniendo el resto del solar de 5.04 cuerdas como área verde. Se proponen 32 habitaciones y facilidades comunes en 14 estructuras organizadas de la siguiente manera: 8 estructuras de aproximadamente 900 pies cuadrados con 2 habitaciones, 2 estructuras de 2,200 pies cuadrados de 3 habitaciones y 2 estructuras de 3,230 pies cuadrados de 5 habitaciones. Todas estas estructuras contienen baños, cocina y áreas comunes. Se desarrollarán 2 estructuras con facilidades comunes (2,175 pies cuadrados) que contienen un salón principal, barra, terraza, recepción y pabellón de meditación. Al agruparse las habitaciones de esta forma se logran estructuras más pequeñas manteniendo una escala residencial sin ofrecer características de estructuras comerciales.

  El Parador Familiar se describe como uno de reposo familiar para descansar la mente y el espíritu en unión a la naturaleza. Está concebido para mercados de turismo de naturaleza y reposo de alta escala con habitaciones tipo residencial y facilidades típicas a sus usos de turismo y recreación. Se conocerá como el Parador Ventana a las Estrellas, y se reubicó a la cima de la colina central de la propiedad en atención a los comentarios y recomendaciones del FWS. Seguirá el concepto de "conjunto" ("coved development"), según el cual se agrupan las edificaciones alrededor de un acceso común y se localizan los solares donde se haga mejor uso de la topografía existente. La Junta entiende que dicho concepto requiere menos construcción de infraestructura y permite más espacios abiertos.

- El Parador de Turismo de Naturaleza ubicará en un solar de 3.80 cuerdas y consiste de 32 habitaciones y facilidades comunes cuyas estructuras ocuparán un área bruta de piso de aproximadamente 17,000 pies cuadrados (equivalentes a 0.40 cuerdas), manteniendo el resto de esta área de 3.40

VISIÓN COMUNIDAD
GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

cuerdas como área verde. Se proponen 32 habitaciones y facilidades comunes en 15 estructuras organizadas de la siguiente manera: 12 estructuras de aproximadamente 850 pies cuadrados con 2 habitaciones, 2 estructuras de aproximadamente 1,900 pies cuadrados de 4 habitaciones y 1 estructura de 3,230 pies cuadrados de 5 habitaciones. Se desarrollará 1 estructura con facilidades comunes (3,150 pies cuadrados aproximados) que contiene un salón principal, recepción, terraza, cocina, baño y área de entretenimiento.

El Parador de Turismo de Naturaleza promueve la recreación, aprendizaje sobre el contexto y ecología del lugar y apreciación de la naturaleza al proveer veredas de paseo, vistas y paisajes, incluyendo letreros descriptivos y educativos sobre la flora y fauna del lugar. El parador se propone como uno rústico para amantes de la naturaleza y el concepto está basado en uno de mayor asequibilidad para permitir el acceso a variados grupos de asociaciones e instituciones educativas para excursiones o campamentos de aprendizaje e investigación de la ecología de bosque seco del lugar y de la ecología marina de las aguas circundantes que utilicen el parador como base de estudio y albergue.

Ambos paradores han sido diseñados para cumplir con los requisitos del Reglamento de Requisitos Mínimos de Hospederías y Paradores de Puerto Rico.

- El campamento operará durante todo el año con mayor intensidad durante los meses de verano. El mismo se desarrollará en un área de 3.56 cuerdas y consiste de 15 habitaciones cuyas estructuras ocuparán un área bruta de piso de aproximadamente 8,700 pies cuadrados (equivalentes a 0.24 cuerdas), manteniendo el resto de esta área de 3.32 cuerdas como área verde. Las 15 habitaciones serán agrupadas en 5 pequeñas estructuras de 3 habitaciones cada una y baños. Incluirá una estructura de planta abierta para uso de los grupos que se hospeden en el campamento.

  El componente del campamento propuesto se destaca por ser la primera instalación turística de esta índole en Culebra para niños y niñas que quieran explorar la isla y conocer sus recursos naturales y ecología marina. Los ecosistemas importantes dentro de la propiedad serán identificados y protegidos para proveer parte de esta experiencia. El campamento perseguirá un concepto de desarrollo más rústico y a un costo económico con la intención de ser accesible a grupos de niños en general en época de verano o vacaciones escolares y para familias y otros grupos educativos en otras épocas del año. El campamento busca ofrecer experiencias en el buen manejo de la naturaleza y promover el conocimiento y apreciación sobre valores ecológicos.

  El componente turístico incluye una estructura para un área accesoria y claramente incidental de servicios y mantenimiento al uso principal cuya área bruta de piso será de 5,059 pies cuadrados (equivalentes a 0.12 cuerdas).

  El componente turístico incluye, además, unos 50 espacios de estacionamiento, según la cantidad que establece la Sección 52.00 del Reglamento Núm. 4.

La Junta entiende que los dos paradores y el campamento de jóvenes están concebidos y presentados por el Proponente como facilidades turísticas que proveerán experiencias formativas en los campos de la conservación ambiental y apreciación de la naturaleza, incluyendo la ecología y vida marina de Culebra. La Fundación Mi Terruño, Inc., una entidad sin fines de lucro, servirá de enlace con los huéspedes sobre el programa de manejo ambiental y con entidades interesadas en la conservación, protección y valoración del ambiente.

- Usos residenciales

Se proponen 110 unidades residenciales en 69 estructuras, o casas, divididas de la siguiente forma:

Tipo	Unidades	Estructuras	Pietaje aprox. / Unidad
Triplex	12	4	1,250-1,500
Doble dúplex	16	4	450-500
Dúplex	42	21	1,800-2,300
Unifamiliar	21	21	1,900-2,400 (3H)
Unifamiliar	19	19	2,400-2,800 (5H)

El componente residencial unifamiliar estará ubicado en áreas que totalizan 45 cuerdas aproximadamente. Las estructuras, o casas, ocuparán un área bruta de piso total de aproximadamente 105,000 pies cuadrados (equivalentes a 2.7 cuerdas), y el resto de las 42.3 cuerdas se mantendrá como área verde. Cada unidad unifamiliar estará ubicada en un solar de una (1) cuerda, del cual el 50%, o sea media cuerda, será conservado mediante servidumbre ambiental a perpetuidad. Se establecerán guías de diseño arquitectónico y condiciones restrictivas de edificación y siembra. Las residencias serán ubicadas en grupos tipo "clusters" para maximizar el área verde de acuerdo al concepto de "conjunto" propuesto.

El componente residencial de las unidades dúplex, doble dúplex y triplex se ubicará en unos solares que totalizan unas 13 cuerdas aproximadamente. Las estructuras ocuparán un área bruta de piso total de aproximadamente 146,600 pies cuadrados (equivalentes a 3.7 cuerdas), y el resto de las 9.3 cuerdas se mantendrá como área verde. Esta variedad de ofrecimientos residenciales permite atraer familias de diversos recursos económicos.

El componente residencial incluye un total de 103 espacios de estacionamiento, que es la cantidad que establece la Sección 52.00 del Reglamento Núm. 4.

- Las facilidades recreativas incluirán áreas de veredas peatonales en las zonas ecológicas. El Proponente conservará un total de 70 cuerdas dentro de la propiedad mediante el CEC para proteger los recursos naturales de la Playa Cascajo y para evitar contaminación por proyección de sombras o sedimentación que pudiera ser ocasionada por escorrentías pluviales. Además, y por su propio valor, este corredor permite disfrutar, observar y estudiar ecosistemas del tipo subtropical que existen en la Isla de Culebra. El CEC incluye aproximadamente 16 cuerdas como área de conservación y protección para el cactus *Leptocereus grantianus*, especie en peligro de extinción actualmente, recomendada para una reclasificación a especie amenazada por el FWS, gracias en parte a la labor coordinada entre el Proponente y el FWS. El corredor, además, servirá de hábitat adecuado para la Boa de las Islas Vírgenes, *Epicrates monensis granti*, aunque el estudio de flora y fauna que obra en el expediente no encontró esta especie dentro de la propiedad.

La Fundación Mi Terruño estará a cargo de administrar y proteger el corredor ecológico, las veredas educativas, caminos peatonales y todo lo relacionado con la conservación y apreciación ambiental en la propiedad. La fundación supervisará el manejo de los ecosistemas del lugar y promoverá la conservación y la educación ambiental. La Fundación Mi Terruño ha entrado en un acuerdo de cooperación con el FWS para la reforestación y desarrollo del CEC con más de 1,200 árboles autóctonos y para la propagación de dos poblaciones del cactus *Leptocereus grantianus* dentro de la propiedad del Proponente.

VISION COMUNIDAD
GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

3. El proyecto propuesto cuenta con el endoso de la ACDC, que fue emitido el 9 de octubre de 2006 y está condicionado a iniciar los trámites con las agencias pertinentes dentro del término de un (1) año en que así se iniciaron y a la donación de aproximadamente 3.8 cuerdas para uso público tras aprobarse el proyecto. En el Exhibit A de dicho endoso, la ACDC tomó conocimiento de los usos propuestos por el Proponente en esta consulta, incluyendo el uso turístico de hospederías y campamento, y el uso residencial para el desarrollo de viviendas de distintos precios, incluyendo tipo unifamiliar, dúplex, triples y hasta un pequeño apartamento para hacer el desarrollo más accesible a distintos mercados. Lo anterior con una densidad de aproximadamente una unidad residencial mixta por cuerda. El endoso, además, reconoce que el proyecto contempla usos cónsonos con los aprobados por la Junta en los terrenos colindantes y en Culebra. La ACDC reconoció el proyecto como un modelo de desarrollo sustentable con guías de diseño sustentable y beneficio socioeconómico para mejorar la calidad de vida de la isla, con un elemento fuerte de reserva y conservación de terrenos para proteger la flora y fauna, junto con una reforestación y un programa de educación, conservación y protección de los recursos naturales.

4. El predio objeto de consulta pertenece a Culebra Resorts Associates II, S. en C. por A., S.E., según consta en Escrituras de Compraventa #62 del año 2002 y #33 del 2003 ante Luis J. Acevedo Bengoechea.

5. El Proponente cederá mediante donación al Gobierno Municipal de Culebra, aproximadamente 3.8 cuerdas localizadas en otra finca para uso público, según requerido por la carta de endoso de la ACDC.

6. La Junta adoptó el Plan de Uso de Terrenos de Culebra (PUTC), antes Plano Regulador del Municipio de Culebra de 1971. De acuerdo a la Hoja Núm. 5 del Mapa de Zonificación del Municipio de Culebra de 14 de julio de 1987, vigente, los terrenos objeto de desarrollo están calificados como RO-25C y RO-1C. En la porción sur de la finca objeto de consulta se encuentran unas 29 cuerdas zonificadas RO-1C, frente a lo que se conoce como Playa Cascajo. El resto de la finca, o sea aproximadamente 75 cuerdas, están zonificadas RO-25C, según el referido Mapa. Estos distritos de zonificación han sido adoptados para Culebra según la JP-215 para dirigir adecuadamente el desarrollo urbano, suburbano y rural y para conservar y proteger de deterioro sus valiosos recursos naturales y sus terrenos agrícolas, en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 66.

7. El Municipio de Culebra no tiene aprobado un Plan de Ordenación Territorial (POT). La evaluación del POT para dicho Municipio está en su Fase IV y fue a vista pública el 6 de septiembre de 2007. El mismo propone un plan de ensanche conocido como Ensanche Sur, localizado en el Barrio Playa Sardinas II con gran potencial para vivienda vacacional y otros servicios. El proyecto propuesto está localizado dentro del ensanche de desarrollo urbano y armoniza con los propósitos de este plan al incluir usos residenciales-turísticos que sirven de transición efectiva entre la zona urbana y el área del Barrio Playa Sardinas II. La Junta toma conocimiento oficial de que dicho POT, que enmendaría el PUTC, propone una calificación de RO-5C para el área de ensanche donde ubica la porción de la finca del Proponente que está actualmente calificada RO-25C, lo que permitiría solares con cabida mínima de cinco (5) cuerdas. La Junta entiende que esta propuesta evidencia la intención del municipio de aumentar la densidad poblacional e impulsar el desarrollo sustentable para esta área, lo que a la vez, es consistente con el endoso otorgado por la ACDC.

8. Conforme a la Hoja 72000C0895J del Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones (FIRM) de FEMA, con vigencia de 18 noviembre de 2009, el predio objeto de consulta ubica fuera de las zonas susceptibles a inundación.

9. La topografía de los terrenos es escarpada. Los contornos de las elevaciones varían entre 5 a 100 metros sobre el nivel promedio del mar conforme al Mapa Topográfico del cuadrángulo correspondiente del United States Geological Survey (USGS).

VISIÓN COMUNIDAD GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

10. La parte proponente solicita que se le autorice una densidad en promedio mayor a la que permiten los distritos en que ubica la propiedad bajo unos parámetros de construcción conformes a lo establecido por la Junta en esta Resolución, sin que constituya un cambio en calificación. La densidad poblacional solicitada para la finca de 104 cuerdas es de 1.06 unidades residenciales en promedio por cuerda, más 0.76 habitaciones de hospedería en promedio por cuerda.

    Esta solicitud se justifica toda vez que la propiedad está ubicada en un predio que sirve de transición, en cuanto a densidad se refiere, entre la zona urbana del Pueblo de Dewey y la zona rural de Punta Soldado. La localización de esta propiedad es idónea para la Junta poder dirigir y controlar adecuadamente el desarrollo urbano a largo plazo en Culebra mediante la aprobación del Plan Maestro de Villa Mi Terruño, modelo de desarrollo que incorpora todos los elementos de sustentabilidad. El patrón de desarrollo del área incluye una urbanización de residencias de bajo costo en predios con cabida mínima de 440 metros cuadrados autorizados por esta Junta en el caso 86-77-A-795 CGD, equivalente a 11 unidades residenciales en promedio por cuerda. Además, esta Junta autorizó un proyecto de 13 lotes residenciales con cabida mínima de 400 metros cuadrados. Estos dos desarrollos colindan por el lado oeste de la finca del Proponente. Al lado este de la finca del Proponente la Junta autorizó el caso 72-086 URB para el desarrollo de una urbanización de 22 casas en 8 cuerdas con una densidad de 2.75 unidades en promedio por cuerda. Ante esta presión de desarrollo urbano residencial, es necesario que la Junta controle el mismo mediante la aprobación de una densidad de transición entre el pueblo, altamente denso, y el sector de Punta Soldado con características suburbanas y rurales, incluyendo la aprobación de medidas de conservación y desarrollo ecológico significativas.

    Basada en esta evidencia del patrón de uso de terrenos del sector, la Junta determina que: 1) el proyecto propuesto está localizado al este del centro urbano de Culebra en el ensanche natural de desarrollo urbano, 2) el desarrollo propuesto protege las áreas más ecológicamente sensitivas con frente a Playa Cascajo y en la porción central de la finca para convertirlas en un corredor ecológico continuo, y 3) propone el concepto de "clusters" para la construcción de las unidades residenciales y la conservación de áreas verdes alrededor de cada una creando envolturas naturales.

    Esta Junta entiende que los parámetros de construcción y la densidad poblacional solicitados son consistentes con los propósitos que persigue la JP-215 de facilitar la dirección y el control del desarrollo urbano, suburbano y rural del Municipio de Culebra y para conservar y proteger de deterioro sus recursos naturales, evitando así las presiones de desarrollo desordenado en ese municipio. Además, esta Junta entiende que el Plan Maestro de desarrollo sustentable propuesto adelanta la política pública establecida en la Ley Núm. 66 de preservar y conservar la integridad ecológica y asegurar que el continuo desarrollo de Culebra proteja y conserve al máximo su extraordinario ambiente natural.

11. Tomamos conocimiento oficial de que las Islas Municipios de Vieques y Culebra constituyen una zona especial de desarrollo económico de acuerdo a la Ley Núm. 153 de 10 de agosto de 2002, que reconoce que los indicadores sociales y económicos que recopila esta Junta exhiben un rezago sustancial de estas islas con relación al resto de Puerto Rico. La taza de pobreza para Culebra es de 34%. Además, establece la necesidad de formular una política pública de desarrollo económico basado, entre otras, en la industria de turismo, servicios y comercios. El proyecto propuesto sirve para adelantar la industria de turismo y, de esa manera, ayudar al desarrollo económico de Culebra, consistente con el propósito de esta legislación.

12. El proyecto representa una inversión estimada de $45.6 millones para el periodo de 15 años de desarrollo, de los cuales $38.6 serían costos de construcción.

13. El proyecto propuesto representa, además, una generación de aproximadamente 110 empleos directos e indirectos durante la fase de construcción y unos 30 empleos directos de servicios profesionales, ocupacionales y ventas durante la etapa de operación con una nómina estimada en $550,000 anuales. Los empleos indirectos e inducidos ascienden a una cantidad adicional que sobrepasa los 200 empleos, al cabo de los 15 años planificados. Durante la fase de operación, el impacto económico aumentará según se vayan desarrollando las actividades. Además, el proyecto promoverá la creación de micro-empresas de servicios en operaciones turísticas, servicios técnicos, servicios al hogar y paisajismo, servicios generales y de excursiones, actividades educativas, entre otros. Estas oportunidades de empleo reducirán significativamente el desempleo en Culebra y proveerán oportunidades de beneficio económico para la población local y permanente de la isla. El Estado tiene una necesidad imperiosa de ayudar a la creación de oportunidades de empleo en el sector privado, como en este proyecto, para, de esa manera, reducir la carga de mantener a las personas desempleadas.

14. Conforme al Plano de Mensura que obra en el expediente administrativo preparado por el Agrimensor Eric Martínez Arbona, el predio objeto de desarrollo tiene una cabida de 104.1771 cuerdas, equivalentes a 404,036.6517 metros cuadrados. En dicho plano ilustra una faja colindante con la zona marítima terrestre que será reservada y alcanza unas 2.4598 cuerdas de zona de salvamento.

15. El Plan Maestro propuesto contempla la construcción de un proyecto sustentable de conformidad a la DIA-F que obra en el expediente.

16. La parte proponente estima que el volumen de terreno necesario para preparar los terrenos será de 5,000 metros cúbicos. La parte proponente utilizará la técnica de "cut-to-fill" para evitar el acarreo de materiales fuera de la propiedad. Se maximizará y preservará la topografía existente y se diseñará el proyecto en armonía con la misma.

17. La parte proponente se compromete a establecer medidas de control para prevenir la contaminación de escorrentías pluviales con sedimentos o el acarreo de los mismos hacia cualquier cuerpo de agua. Entre las medidas de prevención y control que se implantarán, y que fueron aceptadas por la EPA como "Best Engineering Practices" (BEPs) y "Best Management Practices" (BMPs), se encuentran: vallas de sedimentos, barreras de matorral con tela filtrante, canales de desvíos, fardos de paja, drenajes de pendiente temporeros y charcas de detención, entre otros.

18. Se propone acceso a través de la Carretera PR-253 (también conocida como Calle Fulladoza) que ubica al norte del predio. Dicha vía se extiende desde el puente levadizo sobre el canal de la Bahía Lobina y discurre en dirección este por Playa Sardinas II hacia Punta Aloe y Fulladosa en un largo de aproximadamente 3.2 km. Se estimó que el proyecto generará unos 120 viajes diarios en su etapa de construcción, entre camiones de acarreo de materiales y vehículos de empleados. Los estimados de tránsito para la etapa de operación utilizaron los modelos preparados por el Instituto de Ingenieros de Transportación (ITE) y que aparecen en el "Trip Generation Manual." El tráfico para residencias vacacionales y hospederías tipo parador, por su naturaleza, resulta en una reducción en los resultados de dichos cálculos. Estos resultados obran en el expediente y no representan un impacto significativo sobre dicha vía de acceso.

19. La parte proponente realizó un Estudio de Flora y Fauna que refleja tres asociaciones ecológicas distinguibles en la propiedad, a saber: de, pastos, acantilado y áreas con árboles. Existe una especie considerada en peligro de

extinción dentro de dos secciones de la propiedad, que es la especie de cactus *Leptocereus grantianus* y que va a ser propagada en coordinación con el FWS. El estudio incluye un plan de manejo para proteger dicha especie. Según carta del DRNA se cumplirá con el protocolo de protección de la boa de Puerto Rico debido a la posible presencia de la Boa de las Islas Vírgenes, *Epicrates monensis granti*, en el predio.

En el expediente obra evidencia de que las aguas de Playa Cascajo al sur de la colindancia y fuera del terreno objeto de esta propuesta sirven de hábitat crítico para las especies de coral amenazadas *Acropora palmata* y *Acropora cervicornis*.

La parte proponente separará la construcción propuesta de la Playa Cascajo y protegerá el ecosistema de esa área a perpetuidad. La construcción de las residencias unifamiliares en la cuenca que drena a Playa Cascajo, que se redujo a tres (3) unidades solamente, se ubicará a una distancia mínima de 150 metros de la Zona Marítimo Terrestre, lo que excede por 100 metros la separación requerida, y protegerá a perpetuidad el ecosistema de esa área, que drena hacia la playa. En dicha cuenca se implantarán las medidas de BEPs y BMPs para controlar la erosión y prevenir la sedimentación que puedan ocasionar las escorrentías pluviales, bajo los correspondientes permisos de la EPA y la JCA.

En la finca objeto de consulta no existen formaciones de cuevas, cavernas, sumideros, humedales o reservas naturales designadas por las agencias estatales y/o federales, como el DRNA, Servicio Forestal de los Estados Unidos y/o el Fideicomiso y Conservación de Puerto Rico. La isla completa del Municipio de Culebra cae bajo la clasificación general de bosque seco subtropical, no habiendo bosque designado por el DRNA dentro de la propiedad ni en áreas adyacentes. Existe un sistema de mangles fuera de la finca objeto de consulta al lado opuesto del Camino Fulladosa con frente a Ensenada Honda. Existe además, una charca natural fuera de la propiedad objeto de la consulta que también se le refiere como la laguna, que ubica entre Punta Tampico y Punta Maguey.

20. Las agencias relacionadas con la infraestructura se expresaron como sigue:

    a. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) - En carta de 9 de noviembre de 2007 la AEE emitió una serie de comentarios, que a nuestro juicio corresponden a los requerimientos con los que se deberá cumplir en la fase operacional del proyecto. El dueño del proyecto deberá realizar una aportación dineraria para realizar mejoras al sistema eléctrico de Culebra. En carta de 1 de junio de 2009, expresó que no tiene objeción al proyecto propuesto. En carta de 31 de octubre de 2011, la AEE reiteró su endoso al proyecto propuesto. En carta de 15 de octubre de 2012, reiteró nuevamente su endoso. Se deberá cumplir con las recomendaciones emitidas por la AEE en su comunicación.

        Entendemos que existe la infraestructura de energía eléctrica necesaria para servir al proyecto a base de las comunicaciones recibidas de la AEE.

    b. La Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) - En carta de 14 de junio de 2007 la ACT indicó que el acceso al proyecto será a través de la Calle Fulladoza existente al norte de la propiedad. Se deberá consultar con el Municipio de Culebra en torno a los accesos y mejoras a las vías municipales. En carta de 1 de julio de 2010, el Comité de Revisión del Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), al que está adscrita la ACT, eximió al proyecto de tener que realizar un estudio de tránsito, ya que el concepto del mismo es uno turístico con un patrón de tránsito que no crea un impacto significativo.

    c. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) - En carta de 5 de noviembre de 2009, la AAA expresó finalmente, en cuanto al Sistema de Acueductos que el mismo podrá conectarse al sistema existente de acueductos, condicionado a que se realicen ciertas mejoras con cargo a

la parte proponente. En cuanto al sistema de alcantarillado, la AAA expresó que el mismo podrá ser brindado mediante conexión al sistema de alcantarillado de Culebra cuando esté terminado y en funcionamiento, coordinándolo con el diseñador del mismo, ya que el sistema es uno de vacío. Este endoso fue ratificado en carta del 22 de noviembre de 2010 que obra en el expediente.

Entendemos que existe la infraestructura de acueductos y alcantarillado sanitario necesario para servir el proyecto en base de las comunicaciones recibidas de la AAA.

d. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) - Mediante carta de 5 de noviembre de 2009, el DRNA expresó no tener objeción al proyecto propuesto, basado en las medidas de conservación ambiental y el cumplimiento de los requisitos incluidos en su carta anterior. Indicó que las modificaciones hechas al Plan Maestro propuesto incluyen un corredor de conservación continuo y designa áreas específicas para la preservación y protección de especies en peligro de extinción que existen y/o pudieran existir en el predio. Indicó, además, que las modificaciones responden a medidas propuestas por la parte proponente para la protección de dichas especies, y en particular, para el cactus *Leptocereus grantianus* y la boa de las Islas Vírgenes, *Epicrates monensis granti*, y para minimizar en lo posible los impactos que pudiera tener el proyecto sobre la biodiversidad que existe en la finca objeto de la consulta. Estas modificaciones respondieron a los comentarios y recomendaciones del FWS y a la participación de su personal técnico en la revisión y modificación del Plan Maestro de Villa Mi Terruño. Además, incluyó una serie de recomendaciones para el desarrollo del proyecto.

Según surge de los comentarios del DRNA no se afectarán recursos ambientales y se tomarán medidas preventivas para minimizar cualquier impacto.

Esta Junta entiende que los comentarios del DRNA evalúan y condicionan el proyecto propuesto desde su aspecto jurisdiccional, basado en su pericia y conocimiento especializado (*expertise*), y los mismos son suficientes. Por tanto, determinamos que al cumplir con dichos requisitos, se atienden los posibles impactos del proyecto propuesto sobre los recursos naturales y el ambiente. Cabe señalar que el DRNA describe el proyecto con 121 unidades de vivienda y ocho (8) cabañas de campamento, en lugar de reflejar la reducción realizada por la proponente a 110 unidades y cinco (5) cabañas, respectivamente. Dicha reducción conlleva a su vez una reducción en la huella ecológica del proyecto propuesto y, por lo tanto, un menor impacto a los recursos naturales existentes.

La parte proponente deberá cumplir con las recomendaciones emitidas por el DRNA en la etapa operacional ante la Oficina General de Permisos (OGPe).

e. La Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS) - En carta de 3 de abril de 2008, la ADS emitió una serie de recomendaciones con las cuales deberá cumplir la parte proponente. Las mismas van dirigidas a las acciones que deberá tomar la parte proponente en cuanto al manejo y disposición de los desperdicios sólidos. La parte proponente deberá cumplir con las disposiciones aplicables y contenidas en la Ley Número 61 del 10 de mayo de 2002 y la Ley Núm. 70 del 18 de septiembre de 1992.

f. El Departamento de Agricultura (DA) - En carta de 2 de mayo de 2008, el DA expresó que no objeta el proyecto propuesto en la finca objeto de desarrollo, donde enclavan tres residencias y que ubica cerca del área

VISIÓN COMUNIDAD
GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

urbana del centro del pueblo. En la periferia existen usos industriales, comerciales, dotacionales y residenciales. El suelo es de baja capacidad agrícola y sus severas limitaciones restringen el mismo a pasto, bosque y vida silvestre. En la periferia no existen proyectos agrícolas de importancia económica. Tomando en consideración lo anterior el DA no objetó el proyecto propuesto.

g. La Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra (ACDC) –En carta de 9 de octubre de 2006, la ACDC endosó el proyecto propuesto con condiciones.

h. El Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) - En carta de 10 de diciembre de 2007, requirió a la parte proponente que presente la correspondiente Solicitud de Evaluación Arqueológica. En carta de 5 de febrero de 2010 el ICP dio su autorización final para intervenir en el predio luego de que la parte proponente cumplió con todos sus requerimientos y requirió otros a ser implementados en su etapa de construcción.

   Los trámites posteriores ante el ICP podrán ser atendidos en la etapa operacional del proyecto.

i. La Compañía de Turismo (CT) - En carta de 28 de abril de 2008 la CT endosó el proyecto propuesto. La CT indicó, que el componente turístico del proyecto se presenta como uno de turismo sostenible. La CT expresó que el proyecto cumple con requisitos del turismo sostenible. La CT destacó que el proyecto propone la conservación de aproximadamente 70% del solar. También señaló que el complejo residencial turístico estimulará la creación de empleos logrando que se den oportunidades de empleos estables y de obtención de ingresos y servicios sociales para las comunidades anfitrionas. Parte del ofrecimiento ecoturístico es el componente de educación sobre el sistema ecológico en la propiedad. El campamento y la fundación propuesta son elementos claves.

j. El Departamento de Vivienda (DV) - En carta de 28 de febrero de 2008, el DV remitió copia de la DIA Preliminar ante la Junta y en carta de 19 de marzo de 2009 endosó la consulta. Además, el 12 de julio de 2010 sometió la Declaración de Impacto Ambiental Final y el 15 de septiembre de 2010 su aprobación. El 28 de octubre de 2010, el DV sometió copia de las recomendaciones y condiciones de la JCA para la etapa de construcción y operación del proyecto.

k. Junta de Calidad Ambiental (JCA) - Mediante Resolución R-10-27-4 (DIA-F JCA-08-0007-DV) de 19 de agosto de 2010 la JCA certificó el cumplimiento de la consulta de referencia con el Artículo 4(B)(3) de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada.

   El 29 de febrero de 2012, el Tribunal de Apelaciones emitió resolución en el Caso Núm. KLRA-2011-00025 mediante la cual desestimó el recurso de revisión administrativa de la resolución de la JCA instado por la Sra. Mary Ann Lucking de Coralations. La certificación de cumplimiento de la JCA advino final, firme e inapelable, según surge de los documentos que obran en el expediente administrativo. La Sección 7.01(5) del RPA dispone que la Junta adjudicará la consulta luego de que se haya certificado el cumplimiento con la Ley Núm. 416, *supra*.

Basado en la pericia de cada una de estas agencias y demás evidencia que obra en el expediente, la Junta acepta, para todos los fines pertinentes, los endosos, condiciones y demás términos contenidos en dichas comunicaciones y determina que el proyecto cuenta con infraestructura vial, agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, cumplimiento ambiental y demás aspectos que hacen del proyecto propuesto uno viable. Además, las aportaciones económicas que el

VISIÓN COMUNIDAD GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Proponente tiene que hacer para el sistema eléctrico de Culebra , al igual que para el sistema de agua potable y sanitario, constituyen mejoras a la infraestructura que servirán a toda la región y que de otra manera el Estado no tiene los recursos para realizar actualmente. El Proponente, además, deberá instalar 1,200 metros lineales de tubería de 6" de diámetro con sus respectivas válvulas e hidrantes desde el Parque de Bombas, lo que mejorará también la infraestructura de la isla.

Las etapas operacionales y subsiguientes permisos serán tramitados en la Oficina de Gerencia de Permisos, así como la actualización de las recomendaciones de las agencias concernidas, previo al permiso de urbanización o de construcción, según sea el caso.

21. Conforme a la DIA-F que obra en el expediente administrativo, la Reserva Natural Canal Luis Peña (RNCLP) ubica a aproximadamente 600 metros al noroeste del predio objeto de desarrollo.

22. El proyecto propuesto generó la siguiente participación ciudadana:

    a. *Sr. Rosarito Morales* - La Sra. Carmen Sabater leyó una ponencia escrita del señor Morales, residente de Culebra, en la cual expresó, en términos generales, su preocupación por las consecuencias que ha tenido la mala planificación en Culebra y los llamados "megaproyectos" sobre la infraestructura de alcantarillado y sobre el problema de trafico en Culebra; tamaño del proyecto propuesto y sus estructuras. Hizo mención de una multa que alegadamente le hizo la Agencia Federal de Protección Ambiental (EPA) a la parte proponente.

    b. *Dr. Michael Szendrey* - El doctor Szendrey, quien indicó, tener experiencia en el campo ambiental y un doctorado en química y dueño de una casa veraniega en Culebra, mostró preocupación por el problema de escorrentía y erosión en Culebra, frente a La propiedad de la parte proponente; insuficiencia del sistema de agua potable; el manejo de aguas usadas; que se tomen en consideración otros proyectos al evaluar la capacidad y buen funcionamiento de estos sistemas y la reglamentación aplicable; la belleza de Culebra; segregación económica de la comunidad y los costos de vivienda en Culebra.

    c. *Sra. Digna Feliciano* - La señora Feliciano, residente de Culebra, sometió sus comentarios por escrito y explicó, brevemente que el Camino Fulladosa, camino frente al cual ubica la propiedad de la parte proponente y que constituye su entrada principal, se hizo municipal como resultado de una expropiación en el año 1964 a las familias Carrillo Romero, Sucn. Fishbach, Feliciano Padrón y Martín Romero durante la administración del Sr. Ramón Feliciano Encarnación, Ex-alcalde de Culebra. Expresó su preocupación, en términos generales, porque haya seguimiento y vigilancia de las agencias pertinentes luego de que se conceden los permisos de construcción.

    d. *Sra. Mary Jane Stark* - La señora Stark expresó su preocupación por las motivaciones del desarrollador y las catalogó como financieras. Semejó el proyecto a los desarrollos de Costa Bonita, Bahía Marina y Martineau Bay. Expresó que no quisiera que Culebra se convirtiera en un lugar de hoteles de lujo, como por ejemplo lo eran St. Kitts, St. Thomas y San Juan. Propuso que si la parte proponente quiere ayudar a los niños de Culebra establezca una escuela técnica.

    e. *Sr. Michael Meibers* - El señor Meibers expresó su preocupación por los servicios de infraestructura y congestión en la red vial e incremento en la basura durante ciertos eventos más acudidos en Culebra, tal como durante la despedida de año y Semana Santa.

Las preocupaciones de los vecinos son mayormente sobre la infraestructura y aspectos ambientales. Según ha sido discutido como parte de la Resolución, las agencias de infraestructura han sometido sus comentarios a la consulta. El sector cuenta con la infraestructura de energía eléctrica, acueductos, vial y alcantarillado sanitario. Sobre los aspectos ambientales, la JCA evaluó la Declaración de Impacto Ambiental preparada para el proyecto, y determinó que cumple con la Ley sobre Política Pública Ambiental y de hecho, proveyó recomendaciones para llevar a cabo el desarrollo propuesto en protección del medioambiente. El DRNA también señaló las condiciones ambientales bajo las cuales se puede llevar a cabo el proyecto. El FWS ha entrado en un acuerdo de cooperación con el Proponente para el desarrollo ecológico junto con el residencial-turístico.

23. Luego de La vista pública se recibieron las siguientes cartas sobre el proyecto propuesto:

    a. *Sra. Digna Feliciano García* - En carta de 18 de julio de 2009, la señora Feliciano expresó que el desarrollo debe estar en armonía con la Ley Num. 66. Entiende que el municipio no tiene la infraestructura (agua/vial), suficiente para servir al proyecto propuesto. Argumentó que el desarrollo fue denegado debido a la falta de infraestructura. Alega que la transportación marítima es deficiente; existe un problema de desperdicios sólidos ya que el vertedero no da abasto; no existen suficientes facilidades de salud para atender las emergencias; el impacto al tráfico vehicular; la carretera municipal no es suficiente para el tránsito de dos vehículos. La carta informa que mediante expropiación el Camino Fulladoza se convirtió en carretera municipal.

    b. *Sr. Michael Szendrey* - En carta presentada el 22 de julio de 2009 el señor Szendrey sometió copia escrita de su ponencia en la vista pública.

    c. En cartas presentadas el 3 de agosto de 2009 la Sra. Keiko Ueno Graffam (repetida), los Sres. Newmark, la Sra. Theresa Koch, el Sr. Eric Lotle, el Sr. Angus Beavers y la Sra. Tara Beavers se oponen al proyecto propuesto.

    d. *Douglas A. Brown, Kathy Saber y Teresa Tallevast* - En cartas presentadas el 6 de agosto de 2009 ante la Junta, expresaron su oposición al proyecto propuesto por ser extremadamente denso; por la situación económica existente; el incremento en los problemas de infraestructura existente: el inadecuado servicio de ferry; servicio de agua potable intermitente. Entienden que el proyecto destruirá la Villa Pesquera que sirve de atracción turística y representa la base del turismo en la isla; que el uso de campamento no es compatible con los usos residenciales existentes. Expresaron que el proyecto impactará la economía, el estilo de vida de los residentes, el ambiente y la estabilidad social de Culebra.

    e. *Michael Hennigar y otros* - El 7 de agosto de 2009 el señor Hennigar y otros sometieron cartas en oposición al proyecto propuesto.

    f. El 10 de agosto de 2009 la señora Tallevast volvió a someter carta de comentarios al proyecto propuesto.

    g. En cartas presentadas el 29 de julio de 2009, las siguientes personas en Culebra se opusieron al proyecto propuesto: James Galasso Durinski (7/14), Robert & Kathy Garland, Pamela Mary Blohm, Barbara R. Kapp, George Brown y Zoya Kocur, David Oldenkamp, Margie Oldenkamp, James Young, Dr. Ruthann Zeru, Dr. David Mold, Susan Lusk, Peter y Helen Howard, Nelson Meléndez, Joanne Biaggi y Linda Ard, Paul Comey (07/24), Barbara De Lima (07/24). Todos presentaron las mismas alegaciones, en una carta tipo formulario con espacios en blanco llenados por cada cual, las cuales resumimos de la siguiente forma:

1. La infraestructura no es suficiente para sostener la población que el proyecto generara. El sistema de ferry no es suficiente para atender la demanda de la población actual. El aeropuerto es insuficiente para aviones más grandes.

2. El sistema de carreteras del Municipio de Culebra especialmente en el puente viejo, el cual se utilizará para accesar al proyecto es insuficiente.

3. El sistema sanitario limitado no podrá servir al proyecto propuesto u otros proyectos.

4. Las únicas dos gasolineras disponibles en el municipio no son suficientes para dar abasto a los actuales residentes, por lo que se creará una insuficiencia mayor de este combustible.

5. El proyecto propuesto promueve unos usos excesivos de uso de la tierra. Se solicitan variaciones que fueron ya denegadas. El proyecto afectará la paz, tranquilidad y el balance ambiental de la isla de Culebra.

6. Entienden que el proyecto no es uno sustentable. El proyecto afectará a los residentes, turistas de Culebra debido a la gran demanda que requerirá de la frágil infraestructura y del ambiente.

7. Entienden que el turismo de la isla ha sido desarrollado gracias a los propietarios de negocios de Culebra y que la Compañía de Turismo no ha colaborado para fomentar el turismo en la isla.

8. Entienden que el proyecto no es económicamente viable debido a la depresión económica.

9. Entienden que no existe la infraestructura para suplir las necesidades del proyecto. Que la Junta debe considerar el efecto acumulativo de los proyectos. El proyecto creará un precedente.

h. *Paul Wagner* - Residente de Culebra, mediante carta presentada el 29 de julio de 2009 objeta el proyecto propuesto por entender que se afectará la tranquilidad de los vecinos y afectará la infraestructura de la isla de Culebra.

i. *Ann Keegan* - En carta presentada el 25 de agosto de 2009, la señora Keegan se opone al proyecto.

Ninguna de las cartas anteriores certificó haber notificado copia a las partes, por lo que la parte proponente no pudo replicar a las mismas. No obstante, las preocupaciones expresadas son similares a las expresadas durante la vista pública, las cuales fueron discutidas en el inciso anterior. Las cartas (incisos a. al i. anterior) presentaron opiniones y/o alegaciones sin someter evidencia que sustente las mismas, ni que menoscabe la evidencia que obra en el expediente.

Las cartas de comentarios sometidas y que no certifican haber sido notificadas a las partes, según resuelto en López v. Junta de Planificación, 80 D.P.R. 646, son "evidencia secreta" que no puede ser considerada por la agencia a la hora de tomar su decisión, viola el principio de la exclusividad del récord.

24. El 20 de agosto de 2009, el Sr. Enrique Carrillo y la Sucn. de Don Jorge Lucas Carrillo Pagan, compuesta por Sheila Carrillo, Carmen Carrillo y Jorge Carrillo, colindantes al oeste del predio de esta consulta sometieron moción solicitando ser partes interventoras en este proceso.

También presentaron, a través de la licenciada Rodríguez Portela y la Lcda. Carrillo Arroyo, una moción en cumplimiento de orden (fuera del término concedido por esta Junta que venció el 6 de agosto de 2009). En la misma alegan que no procede que se modifique la zonificación vigente, incumplimiento con JP-215, deficiencia en el aviso público por avisar una variación y no avisar un cambio en zonificación, oposición a la densidad propuesta, falta de infraestructura adecuada, la existencia de recursos naturales que serán impactados negativamente y la inaplicabilidad del Plan Maestro de Culebra, aún no aprobado. Por último, alega ser dueña de 4,763.76 metros cuadrados dentro de los terrenos sometidos para consulta y no haber dado su consentimiento para la consulta.

Con relación al aviso público de 5 de junio de 2009 y la notificación a todas las partes ya reconocidas y colindantes, la Regla 9.02 del RPA, incisos 1 a 6, establece los requisitos de contenido de la notificación de vistas adjudicativas. El aviso público de 5 de junio de 2009 y dichas notificaciones cumplieron con lo establecido en dicha Regla. Además, estos participantes no señalaron específicamente a qué requisito se refieren en su alegación y no sometieron evidencia de que se hubiera incumplido con la referida Regla.

Con relación a la densidad propuesta y el impacto sobre recursos naturales, el Plan Maestro propuesto por el Proponente es compatible con la JP-215, ya que se mantiene con las características de un distrito de baja densidad poblacional y persigue, según descrito, dirigir adecuadamente el desarrollo urbano, suburbano y rural de Culebra y conservar y proteger de deterioro sus recursos naturales. Además, los participantes no sometieron evidencia en apoyo de sus alegaciones.

Con relación a la alegación sobre la adecuacidad de infraestructura, las agencias con pericia y autoridad para evaluar y determinar la misma, han señalado que la infraestructura es adecuada y han provisto las recomendaciones a ser completadas en la etapa de ejecución del proyecto. Los participantes no sometieron evidencia en contrario.

Sobre el predio de 4,763.73 metros cuadrados en controversia en la colindancia con la propiedad del proponente, y según señalado por el Oficial Examinador en la vista pública, el plano de mesura utilizado por la Lcda. Rodríguez en la vista se permitió para propósitos ilustrativos en el contrainterrogatorio del proponente y no como evidencia, ya que el agrimensor que preparó no estaba disponible para ser confrontado o cuestionado con relación a dicho asunto. De acuerdo a la Regla 9.10 del RPA, el Oficial Examinador tiene autoridad para disponer de todos los asuntos relativos a la evidencia a presentarse durante la vista pública y ejerció adecuadamente, en este asunto, su autoridad. Además, y según señalado en la vista pública, resolvió que el foro correcto para atender una controversia entre colindantes no es esta Junta, por ser derecho privado entre las partes. Dicha controversia le corresponde al Tribunal General de Justicia, que es el foro con jurisdicción y competencia para dilucidar una acción de deslinde y/o una acción declaratoria de titularidad. No existe ley o reglamento que conceda autoridad a las agencias administrativas para adjudicar los derechos de las partes que surgen de restricciones privadas. Luan Investment Corp. v. Román, 125 D.P.R. 533 (1990) y Pérez v. Pagán, 79 D.P.R. 195 (1956). Con relación a la alegación que hace Carrillo sobre la donación de un solar que posee en *común pro indiviso* con la parte proponente, esta última aclaró que las 3.8 cuerdas a ser donadas al Municipio de Culebra provendrán de un predio en el que Carrillo no tendrá participación al momento de la donación. Esta donación, según el endoso de ACDC, se deberá realizar después de que se obtengan los permisos, así que es prematura la alegación de Carrillo.

25. El 1 de marzo de 2010, el Lcdo. Luis E. Migenis, representante de la interventora Ocho Cuerdas, solicitó desestimación de la consulta por falta de jurisdicción. Alegó que esta Junta carece de jurisdicción para atender la consulta y basó su argumento en las normas adoptadas en la Resolución JP-215 y en una sección del Reglamento de Zonificación Núm. 4 que resultó estar derogada.

26. La consulta de ubicación, según enmendada el 28 de noviembre de 2012, luego de la resolución aprobatoria de esta Junta del 30 de diciembre de 2010, incluye usos residenciales y turísticos exclusivamente y eliminó el uso comercial. Esta enmienda a la consulta de ubicación no conlleva impactos adicionales a los considerados y evaluados. Todo lo contrario, constituye una reducción más en el alcance del proyecto propuesto.

    Las partes interventoras en este caso y los ciudadanos que participaron en el proceso han tenido oportunidad extensa de comunicar a esta Junta sus respectivas posturas, comentarios y peticiones. La enmienda a la consulta de ubicación sometida por la parte proponente para eliminar el uso comercial, como cuestión de hecho, responde a estas peticiones y comentarios, y reduce los usos contemplados por el proyecto propuesto. Esta Junta, por tanto, en el ejercicio de la discreción que le otorgan las Secciones 7.01(6), 7.03 y 9.01 del RPA, y ante la naturaleza y magnitud del cambio propuesto con relación al proyecto original, que consiste de la eliminación del componente comercial, determina que no es necesario reiniciar los trámites interagenciales ni celebrar vista pública adicional. Como cuestión de hecho, resultaría en gastos y usos innecesarios de recursos adicionales del Estado sin justificación para ello.

    En armonía con las anteriores determinaciones de hechos se llega a 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 usos de terrenos en Puerto Rico, Artículos 4 y 11, inciso 14, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada. La Junta es la entidad gubernamental con facultad para evaluar los proyectos que se presentan mediante el mecanismo de la consulta de ubicación. De otra parte, y en virtud de lo dispuesto en la Ley Núm. 66, la ACDC es el organismo gubernamental encargado de la formulación, adopción y administración de los planes y programas para la conservación, uso y desarrollo del Municipio de Culebra.

2. La consulta de ubicación es el procedimiento ante la Junta de Planificación para que se evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente, sobre proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica o requieren un diseño particular para atender situaciones especiales, pero que no hay un distrito específico que tenga los parámetros necesarios. Véase la Sección 60.01(1) del Reglamento de Planificación Núm. 4. Esta sección aplica a proyectos propuestos en los distritos especiales de baja densidad en el Municipio de Culebra, según dispone el Artículo 1.00 de la JP-215.

3. La subsección 1.12 del Reglamento Núm. 4 establece que los distritos de zonificación vigentes al momento de la aprobación de dicho reglamento serán considerados a los fines de éste hasta que los mapas de calificación sean revisados para ajustar los distritos a la nueva calificación y nomenclatura. Los distritos R-0 son considerados bajo la reglamentación vigente como distritos de calificación de terrenos urbanizables (UR). Añade dicha subsección, en su acápite 4, que los distritos UR incluirán los terrenos calificados R-0. Por otro lado, para el Municipio de Culebra, se han adoptado el Plan de Usos de Terrenos de Culebra (PUTC), la Resolución JP-215 y los Mapas de Zonificación adoptados para Culebra, como las normas a regir los casos especiales que surjan en áreas especiales en los distritos R-0 de Culebra con el propósito de controlar el crecimiento, desarrollo y utilización de terrenos para áreas urbanas, suburbanas y rurales.

4. Conforme a la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, Ley de Municipios Autónomos, Articulo 13.004, los Municipios pueden elaborar y adoptar Planes de Ordenación Territorial (POTs) que abarquen todo su territorio. Conforme a lo establecido en las Determinaciones de Hechos que anteceden, el Municipio de Culebra no cuenta con un POT aprobado. El mismo se encuentra en la Fase IV del proceso de adopción, por lo tanto la presente consulta debe ser evaluada tomando en consideración el Reglamento de Planificación Núm. 4, el Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación y el RPA de la Junta, Objetivos y Políticas Públicas

del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (OPP-PUT), la Resolución JP-215 y el PUTC; los Mapas de Zonificación del Municipio de Culebra y las disposiciones contenidas en la Ley Núm. 66, entre otros. También se incluye como parte de la evaluación, las disposiciones equivalentes del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, el cual entró en vigor el 29 de noviembre de 2010, durante la evaluación del presente caso.

5. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 6 de la Ley Núm. 66, previo a la aprobación o autorización de cualquier proyecto en el Municipio de Culebra, se deberá obtener el endoso de la ACDC. Según indicado anteriormente, la ACDC endosó el proyecto propuesto el 9 de octubre de 2006, sujeto al cumplimiento de sus recomendaciones, con lo que se cumplió con este requisito legal.

   El Artículo 7 de la Ley Núm. 66 establece las guías y normas de conducta para la ACDC al disponer, entre otros, que:

   > "En el ejercicio de sus poderes y obligaciones, la Autoridad deberá considerar la política pública expresada en esta ley, la legislación ambiental vigente y las siguientes normas generales.
   >
   > (a) Crecimiento normal—deberá estimularse el crecimiento normal a los fines de elevar los niveles de vida de Culebra a los niveles promedios en la Isla principal de Puerto Rico. Se desalentará el crecimiento excesivo que pudiera resultar en un aumento poblacional más rápido que el de la tasa del crecimiento poblacional para la Isla principal de Puerto Rico.
   >
   > (b) De conformidad con el ambiente natural todo desarrollo de terreno y proyectos de construcción, deberá respetar la topografía y el ambiente natural, reduciendo al mínimo sus alteraciones. . ."

   Al considerar y actuar sobre solicitudes de endosos, la ACDC tiene la delegación estatutaria y deber ministerial de estimular el crecimiento y desarrollo ordenado de la Isla de Culebra. En cuanto a proyectos de desarrollo y construcción, es menester respetar la topografía y el ambiente natural, reduciendo al mínimo sus alteraciones. En efecto, esta ley ordena una normativa de desarrollo balanceado y ordenado, no una prohibición o misión absoluta de paralizar el desarrollo. Esta Junta entiende que con el endoso de la ACDC, el proyecto propuesto cumple con la normativa antes expresada.

6. Como parte de los requisitos de presentación de los casos de consulta de ubicación, la Junta requiere en su RPA, Sección 4.01, que deberá incluirse evidencia fehaciente de que el promovente es dueño, optante o arrendatario debidamente autorizado por el dueño de la propiedad tal como Escritura de Adquisición, Contrato de Opción de Compra, Certificación Registral, en la que se identifique el dueño de los terrenos.

   Surge de las Determinaciones de Hechos Núms. 3 y 14 que el predio de terreno objeto de la consulta tiene una cabida de 104.1771 cuerdas, según mensura, y pertenece a Culebra Resorts Associates II, S. en C. por A., S.E., según escrituras de compraventa, por lo que se cumplió con dicho requisito.

7. El Artículo 1 del PUTC establece que las disposiciones contenidas en las normas del PUTC aplicarán a los casos especiales que surjan en las áreas especiales establecidas en distritos residenciales de baja densidad (R-0) en el Municipio de Culebra, en sustitución de lo dispuesto en las subsecciones del Reglamento de Planificación Núm. 4, bajo el principio de especialización. Surge del PUTC que las demás disposiciones del Reglamento Núm. 4 aplicables a los Distritos R-0 no sustituidos en el Artículo 1 del PUTC, quedan en efecto y vigor en las áreas especiales designadas, para los distritos R0-25C y R0-1C en el Mapa de Zonificación del Municipio de Culebra.

8. El Reglamento Núm. 4 reconoce la facultad discrecional de la Junta para aprobar proyectos con una densidad mayor a la que el permite el distrito en que ubica el predio de consulta o que requieren un diseño particular para atender situaciones

especiales, pero que no hay un distrito específico que tenga los parámetros necesarios.

Específicamente la Sección 60.00 dispone:

60.00 PROYECTOS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

60.01 Propósito

La Junta podrá considerar mediante consulta de ubicación los siguientes proyectos:

1) Aquellos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que el permite el distrito en que ubica o requieren un diseño particular para atender situaciones especiales, pero que no hay un distrito específico que tenga los parámetros necesarios. . .

1. Construcción

Los parámetros de construcción serán conformes a lo establecido por la Junta de Planificación en la resolución de aprobación que se emita.

La aprobación de la propuesta no constituirá un cambio de calificación.

Al amparo de esta disposición, la Junta determina aprobar la presente consulta sin que ello constituya un cambio en la calificación del predio. El Proponente, en su última enmienda a la presente consulta, con la que eliminó el componente comercial del proyecto propuesto, solicitó la aplicación de esta disposición reglamentaria como base para la aprobación de la consulta y justificó la misma ante esta agencia.

En esta consulta de ubicación existe una situación especial donde las agencias con pericia en asuntos ambientales, entiéndase, el FWS y el DRNA, recomendaron que la mayor densidad poblacional que provee el distrito de calificación en la porción sur de la propiedad, colindante con la Playa Cascajo, se transfiera mediante la reubicación de las estructuras que contempla el distrito en que ubica hacia la porción norte de la propiedad. Esto es consistente con el plan de ensanche natural de la zona urbana y con la conservación de recursos ecológicos más significativos, entiéndase los que se encuentran en el área próxima a la playa y el cactus en peligro de extinción.

9. La Sección 57.03 del Reglamento Núm. 4 establece los criterios de evaluación que se utilizan para evaluar proyectos que requieren de consulta de ubicación, sin que se considere variación en uso, que incluyen, sin limitarse a, los siguientes:

1) El proyecto deberá estar conforme con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, el Plan Territorial o con el documento de *Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico* en municipios que no cuenten con un Plan Territorial aprobado.

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.

3) La viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto.

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

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

VISIÓN COMUNIDAD
GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Según se discute más adelante, la decisión de la Junta descansa sobre la evaluación de estos y otros factores. El criterio número 4) no es de aplicabilidad a la presente consulta.

10. El predio objeto de consulta ubica dentro de dos Distritos, R0-25C y R0-1C.

    a. Distrito R0-25C

    El propósito del Distrito de Zonificación Especial de R0-25C es identificar áreas de muy baja densidad poblacional con solar mínimo de 25 cuerdas y fue establecido para conservar el paisaje natural o el carácter agrícola del interior del Municipio de Culebra, conforme el Artículo 6.00 del PUTC. El Distrito Especial R0-25C persigue el propósito de facilitar la dirección y el control del desarrollo del Municipio de Culebra, de proteger varias áreas naturales únicas y de conservar sus áreas agrícolas. Véase Prefacio de Resolución Núm. JP-215.

    Surge del Artículo 7.00 del PUTC que entre los usos permitidos en dicho distrito se encuentran los siguientes usos:

    1) uso agrícola, siembra y cosecha de productos agrícolas y pastos para ganado y la edificación de estructuras para polleras; almacenes para productos agrícolas y otras estructuras que sean necesarias para el proceso y almacenaje de productos agropecuarios,

    2) uso de casas para 1 o 2 familias. Podrá permitirse casas adicionales que sirvan de residencia primarias para personas directamente relacionadas con el uso agrícola de los terrenos y

    3) uso de hoteles de turismo cuya ubicación sea autorizada por la Junta de Planificación, conforme a las recomendaciones del PUTC.

    En términos de la altura el Artículo 8.00 del PUTC establece que ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá de nueve (9) metros de altura en el Distrito Especial R0-25C.

    En cuanto al distrito R0-25C, al efecto de que "se establece para conservar el paisaje natural y/o el carácter agrícola del interior del Municipio de Culebra," esto ha sido revisado por nuestro Tribunal Supremo en Culebra Enterprises Corp. y otros v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 143 D.P.R. 935 (1997), que resolvió que es una realidad ineludible que en Culebra la actividad agrícola es casi inexistente. El Departamento de Agricultura señaló que el suelo en la propiedad objeto de esta consulta es de baja capacidad para uso en cultivos agrícolas, por lo que recomendó no objetar el uso propuesto.

    Según el PUTC, los límites de un área con los anteriores distritos, hasta donde sea posible, serán las colindancias de los solares, la línea marítimo-terrestre y los rasgos topográficos y geográficos. Cuando un solar queda ubicado en dos o más distritos se le aplicarán a cada porción del solar las disposiciones que le corresponden a cada distrito.

    El predio objeto de consulta ostenta una zonificación R0-25C para aproximadamente 75 cuerdas que ocupan la porción central y norte de la propiedad y que colindan con la carretera PR-253 (Camino Fulladosa). Mediante la presente consulta, esta Junta consideró una densidad poblacional mayor a la que permite el distrito R0-25C, sin que esto constituya un cambio de calificación, con los parámetros de construcción establecidos en esta resolución, en virtud de la Sección 60.00 del Reglamento Núm. 4.

    Los usos residenciales y de hospedería propuestos están permitidos bajo la calificación del distrito R0-25C. El fortalecimiento ecológico mediante la reforestación y conservación del CEC cumple con el propósito de conservar el

paisaje natural de Culebra. El concepto arquitectónico de envoltura presentado por el Proponente también adelanta dicho propósito del distrito.

Esta Junta concluye que el proyecto propuesto resulta en una excelente oportunidad para establecer una densidad poblacional de transición entre la zona urbana del Pueblo de Dewey hacia la zona rural de Punta Soldado. Su ubicación es idónea para lograr este propósito. El predio se encuentra en el ensanche natural de desarrollo urbano, lo que permite a esta Junta ejercer los controles necesarios que dirijan el crecimiento y desarrollo urbano, suburbano y rural del área. Su proximidad al centro urbano le permite aprovechar la infraestructura disponible con una aportación razonable y viable. Entiéndase, la carretera de acceso es existente y conecta directamente y a poca distancia con el centro urbano. Las líneas de conexión de agua potable y de electricidad se encuentran disponibles y cercanas al predio, al igual que la troncal de alcantarillado sanitario que discurre por la carretera frente a la propiedad. En el presente proyecto, la construcción propuesta en el ensanche natural urbano se ha armonizado con medidas de conservación, protección y desarrollo de las áreas ambientales de conformidad con la política pública establecida para la conservación y desarrollo de la isla-municipio de Culebra. El Proponente incorporó al proyecto la protección y desarrollo a perpetuidad de un corredor ecológico extenso de 70 cuerdas, entre otras medidas de conservación que garantizan, de esa manera, su protección ante presiones de desarrollo urbanos en ese Municipio. La Junta toma conocimiento de que al presente existen desarrollos que han sido aprobados con mayores densidades poblacionales a ambos lados del predio objeto de esta consulta y carentes de medidas de conservación ambiental.

b. Distrito RO-1C

El Artículo 13.00 del PUTC establece que el Distrito RO-1C, distrito de baja densidad poblacional, con solar mínimo de una (1) cuerda, se establece para permitir desarrollos residenciales-recreativos que estén a tono con el ambiente general que existe en el Municipio de Culebra. El distrito especial de RO-1C persigue también el propósito de facilitar la dirección y el control del desarrollo del Municipio de Culebra.

Surge del Artículo 14.0 que en este distrito se toleran los siguientes usos:

1) casas de una o dos familias.

2) posadas y hospederías.

Dispone el Artículo 15.00 que el Distrito RO-1C permite estructuras con alturas no mayores de dos plantas ni excederá de nueve metros de altura. Ningún edificio excederá de 50 metros medidos sobre la marea media (mean sea level).

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 16.00 todo solar a formarse con posterioridad tendrá un área no menor de una (1) cuerda y un ancho no menor de cuarenta (40) metros.

En cuanto a densidad poblacional, el Artículo 17.00 establece que el número de familias a permitirse en esta área se determinará en base al tamaño del solar de acuerdo a lo siguiente:

- En solares con tamaño de una (1) cuerda se permitirán casas de una familia.

- En solares con mayores de una (1) cuerda se permitirán casas de una o dos familias.

- Proyectos de tres o más viviendas en solares mayores de dos (2) cuerdas se desarrollarán en estructuras tipo clusters, manteniendo la densidad permitida en el Distrito RO-1C.

- Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

El área de ocupación en el Distrito RO-1C permitido dependerá del uso a darse a la estructura, la cual deberá ser conforme a los usos permitidos en el Distrito RO-1C. Para uso residencial, tal área de ocupación no excederá de 300 metros cuadrados por vivienda. Véase Artículo 18.00 del PUTC.

El área bruta de piso en el Distrito RO-1C permitido en ningún caso excederá de dos veces el área de ocupación permitida. Ninguna estructura residencial para una familia excederá de 300 metros cuadrados de área bruta de piso. Véase Artículo 19.00 del PUTC.

Dispone el Artículo 20.00 que se requerirá un patio delantero y un patio posterior cada uno con un fondo no menor de 5 metros. El Artículo 21.00 establece que se requerirán dos patios laterales cada uno con un ancho no menor de 5 metros.

El predio objeto de consulta ostenta una zonificación RO-1C para aproximadamente 29 cuerdas que ocupan la porción sur de la propiedad y que colinda con la Playa Cascajo. Mediante la presente consulta, y a base de los comentarios, recomendaciones y condiciones presentados por las agencias con peritaje en asuntos ambientales, esta Junta entiende que en la porción calificada RO-1C existe una situación especial basada en los recursos ecológicos allí presentes que requiere de un diseño particular. Esa porción es la que contiene recursos ecológicos más significativos, lo que requiere de un diseño particular que reduzca la densidad permitida en el distrito RO-1C que ostenta, transfiriéndola a otras áreas más adecuadas del terreno. El diseño del proyecto armoniza dicha necesidad al incluir la localización de solamente 11 residencias unifamiliares ubicadas en grupos tipo "clusters" y una reserva a perpetuidad de aproximadamente 23.5 cuerdas de las 29 cuerdas con esa calificación que son parte del corredor ecológico antes señalado, sin que esto constituya un cambio de calificación y con los parámetros de construcción establecidos en esta resolución en virtud de la Sección 60.00 del Reglamento Núm. 4. Con este diseño particular y la reserva ecológica establecida se viabiliza y logra el propósito de conservación deseado.

El uso residencial propuesto está permitido bajo la calificación del distrito RO-1C.

Esta Junta concluye que el recurso ecológico en la porción de la finca que colinda con la playa es significativo y que, por tanto, requiere de un diseño particular más adecuado y medidas de conservación que protejan dichos recursos. El proyecto propuesto resulta en una excelente oportunidad para establecer y desarrollar una zona de conservación ecológica en esa área mediante la protección y propagación del cactus *Leptocereus grantianus*, la protección de un hábitat adecuado para la boa de las Islas Vírgenes, y la protección de los recursos coralinos en la Playa Cascajo incorporando las medidas de prevención de sedimentación y control de erosión que son parte de este proyecto. Surge de una comunicación de la EPA que ya el Proponente, en coordinación con dicha agencia, ha implementado por sus caminos y desagües naturales múltiples medidas de mejores prácticas de manejo e ingeniería para controlar la erosión y prevenir la sedimentación que pudieran ocasionar las escorrentías pluviales que discurren por la propiedad en su estado natural. Además de estas medidas, el diseño del proyecto contempla la ubicación de solamente 3 estructuras residenciales en la cuenca que drena la escorrentía pluvial hacia la playa, ubicadas a 150 metros de la Zona Marítimo Terrestre, o a unos 100 metros más de la separación requerida reglamentariamente de la misma.

El Plan Maestro de Villa Mi Terruño logra un desarrollo más adecuado y ordenado y el mejor uso de los terrenos en la finca mediante un desarrollo

VISIÓN COMPARTIDA COMUNIDAD
GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

sostenible que incorpora elementos significativos de conservación y desarrollo ambiental, económico y social. Culebra necesita que se fomente y viabilice la actividad económica creada mediante proyectos de naturaleza turística, como el presente, que promueven el desarrollo de actividad económica, incluyendo la creación de empleos, de nuevas micro-empresas e inversión de capital, que justifiquen una base económica rentable y sostenible que ayude a sufragar los costos de proveer y mantener los servicios públicos, el abasto de mercancías, la transportación marítima y aérea, y la realización de obras de infraestructura en la Isla de Culebra. En este momento histórico en el que la mayoría de los estados carecen de medios económicos para proveer infraestructura en distintas áreas o regiones, el presente desarrollo no sólo ayuda a garantizar la adecuacidad de la infraestructura pública, sino que incluye mejoras necesarias a la infraestructura existente sin el menoscabo de la misma, aumenta la disponibilidad de energía eléctrica y agua de recursos pluviales en Culebra para sostener su desarrollo para beneficio de toda la comunidad. Además, el componente turístico incluye un campamento de niños para el desarrollo social de la comunidad, junto con una fundación atada al proyecto, que se dedicará a continuar esta política pública de desarrollo sustentable para atender mejor las necesidades de la comunidad.

11. El Documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico establece varias metas y objetivos para el sector turístico. El proyecto propuesto cumple con los siguientes objetivos y políticas públicas esbozadas en dicho documento.

- 11.00 Promover el Desarrollo del turismo como Actividad Económica esencial para el progreso de desarrollo económico sostenible.

- 12.01 Identificar terrenos aptos para el desarrollo turístico sostenible, promoviendo la conservación del medio ambiente.

- 13.00 Propulsar la imagen de Puerto Rico como destino turístico.

- 14.00 Promover el desarrollo del turismo mejorando la calidad de la oferta de las facilidades turísticas.

Estos objetivos persiguen como metas generales, entre otros, lograr un desarrollo integral sostenible asegurando el uso más juicioso del recurso tierra, fomentando a su vez la conservación de los recursos naturales.

Según se desprende de los endosos otorgados por el DRNA y la JCA, concluimos que de cumplirse con los requisitos de dichas agencias en unión a la reserva mencionada de 70 cuerdas de terreno que viabiliza la conservación a perpetuidad requerida por esta resolución, se podrá hacer el uso más juicioso y adecuado de la propiedad, adelantar la economía de la isla, mediante un componente residencial-turístico que acomoda diversos sectores de la sociedad, y prevenir los posibles impactos ambientales que pueda generar el proyecto. Estos requisitos incluyen, las medidas de conservación y protección ecológicas incorporadas por la parte proponente y a ser establecidas a perpetuidad *ad infinitum*, y las medidas de conservación de la especie en peligro de extinción y del hábitat de otras especies que pudieran beneficiarse de este sistema ecológico. Estas medidas de conservación se mejoran con el desarrollo por la parte proponente de programas de reforestación y restablecimiento del bosque seco autóctono de Culebra en el CEC, en colaboración con el FWS y el DRNA. La incorporación de estas medidas para lograr la conservación, uso y desarrollo de los recursos naturales en la propiedad es cónsona con la política pública y objetivo de que se formulen, adopten y suministren planes y programas para la conservación, uso y desarrollo de los recursos naturales.

Según los cometarios vertidos y endosados por la AEE, AAA, ACT, ACDC y ADS, el proyecto podrá contar con los servicios de infraestructura de energía eléctrica, agua potable, manejo de desperdicios sólidos e infraestructura vial, sujeto a que se

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

cumpla con los requisitos y condiciones de dichas agencias. Sobre el alcantarillado sanitario el Proponente deberá coordinar con la AAA para realizar las obras de conexión, aportaciones y/o mejoras necesarias, que conectará con el sistema de alcantarillado existente. Igualmente sucede con el servicio de agua potable. Para la energía eléctrica deberá coordinar con la oficina técnica de la AEE y realizar las aportaciones necesarias. En conclusión, la infraestructura para servir al proyecto propuesto está disponible. El Proponente incorporará medidas de diseño sustentable de avanzada e incorporará adelantos tecnológicos para reducir su impacto y consumo sobre la infraestructura de servicios públicos existentes y aumentar la disponibilidad de nuevos recursos y abasto de energía eléctrica y agua potable, como por ejemplo, la utilización de celdas fotovoltaicas, para el consumo eléctrico e iluminación, cisternas para recoger aguas de lluvia, y dos sistemas sanitarios, uno de los cuales recogerá las aguas grises para ser reutilizadas para riego.

El predio objeto de consulta ubica fuera de áreas susceptibles a inundación, no es de alta productividad agrícola, los recursos naturales o arqueológicos serán protegidos adecuadamente y el suelo no es susceptible a deslizamientos. Por otro lado, aunque la topografía es escarpada en algunos sectores, el desarrollo propuesto de estructuras se llevará a cabo en las cimas de las colinas dejando las pendientes mayores en su condición natural y resultando además en una reducción de posible erosión mediante mayor área de amortiguamiento y control. Durante la etapa de construcción y para la subsiguiente etapa de operación, se deberá diseñar la infraestructura adicional que sea requerida por los reglamentos aplicables para manejar adecuadamente las aguas de escorrentía pluvial de conformidad con los requisitos de las agencias pertinentes.

El proyecto Villa Mi Terruño propulsa, sin lugar a dudas, la imagen de la isla de Culebra y a la vez de Puerto Rico, como destino turístico de calidad, arquitectónicamente atractivo, ecológicamente amigable y realizado bajo controles como los que cuenta el diseño del mismo. Definitivamente, este proyecto promueve el desarrollo del turismo y creación de empleos con capital privado sin requerir de compromisos del erario público, mejorando la calidad de la oferta de facilidades turísticas. No hay manera que ante la situación actual de la economía, el Estado pueda adelantar y mejorar la situación económica de la Isla Municipio de Culebra, siendo entonces proyectos como el presente, bien concebido y balanceado, una oportunidad más conveniente para así lograrlo. La mejoría de la economía de la Isla Municipio de Culebra, al igual que de todo Puerto Rico, es parte de la política pública de esta Junta.

Esta Junta entiende que la viabilidad económica del proyecto propuesto depende del alcance de la densidad poblacional para el componente residencial, en combinación con la cantidad de habitaciones para el componente de hospederías tipo parador. Este alcance provee los recursos suficientes para sufragar los costos relacionados con la infraestructura y elementos comunes para la totalidad del proyecto. El Proponente ha enfatizado el propósito de presentar una variedad de productos que sirvan al mercado residencial y turístico y que sean accesibles para poder servir a diferentes sectores con diferentes capacidades económicas. Todo lo anterior, en unión a su desarrollo gradual cónsono a la demanda real, hace el proyecto posible desde el punto de vista de viabilidad económica y lo mantiene dentro de unos costos accesibles y mercadeables para beneficio de la comunidad de manera efectiva. Las alternativas que consideró el Proponente como parte de la presentación de su proyecto, limitando el alcance del mismo, no lo harían viable desde el punto de vista económico. Aun así, y con el propósito de expandir el componente ecológico del modelo de sustentabilidad al que aspira el proyecto, el Proponente redujo su alcance de 135 unidades de vivienda en 84 estructuras a 110 unidades de vivienda en 69 estructuras, lo que representa una reducción de aproximadamente una quinta parte de las estructuras residenciales originalmente propuestas.

12. La Ley Núm. 254 del 30 de noviembre de 2006, define el turismo sostenible como aquella actividad turística que satisface las necesidades turísticas y regiones anfitrionas, a la vez que protege y mejora las oportunidades para el futuro. Conlleva

el manejo de todos los recursos de tal manera que puedan ser satisfechas las necesidades económicas, sociales y estéticas mientras se mantiene la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas de apoyo a la vida. La Compañía de Turismo expresó mediante carta de 8 de febrero de 2008 que el proyecto cumple requisitos del turismo sostenible. Indica la CT que el proyecto estimulará la creación de empleos logrando que se den oportunidades de empleos estables y de obtención de ingresos y servicios sociales para las comunidades anfitrionas. Parte del ofrecimiento eco-turista es el componente de entendimiento y apreciación del sistema ecológico en el cual yace la hospedería. El campamento y la fundación propuesta son elementos claves para lograr este propósito. El Plan Maestro de Villa Mi Terruño cumple con los propósitos de un turismo sostenible.

13. La Zona Marítimo Terrestre se define en la Sección 2.48 del Reglamento de Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico, Reglamento Núm. 17, como: "el espacio de las costas de Puerto Rico que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales, en donde las mareas no son sensibles, e incluye los terrenos ganados al mar y las márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas; y el término, sino condicionar, significa la zona marítima terrestre de Puerto Rico."

    El Reglamento Especial Núm. 17, *supra*, dispone en su Sección 3.05 en lo pertinente a Zona de Separación que, y citamos:

    > "En todo proyecto para la construcción de edificios, de lotificación, o de urbanizaciones de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, la Junta requerirá que se dedique, para uso público una faja de terrenos de veinte (20) metros de ancho mínimo paralela y medida desde la zona marítimo terrestre. En adición, no se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior...."

    Asimismo, la Sección 6.04 del Reglamento Especial Núm. 17, dispone sobre Facilidades Vecinales de Edificios de Apartamentos y Casos en Hilera, lo siguiente:

    > "6.04 - Facilidades Vecinales - Cuando el proyecto requiera que se dedique cierta cantidad de terrenos para recreación, como parte de las facilidades vecinales de dicho proyecto, y la topografía y otras condiciones del terreno así lo permitan, estas se ubicarán contiguas al Límite de la Zona de Separación de veinte (20) metros de ancho mínimo o al litoral lacustre y se desarrollarán para actividades que armonicen con el uso de la costa, las playas, los lagos o las lagunas con las cuales colinda."

    Una estructura se define como aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno, o agua; e incluye sin limitarse a, edificios, torres, chimeneas y líneas aéreas de transmisión y tubería soterrada.

    Conforme al Plano de Mensura que obra en el expediente administrativo preparado por el Agrimensor Eric Martínez Arbona (oct-2008, Lic. 7515). El predio objeto de desarrollo tiene una cabida de 104.1771 cuerdas, equivalentes a 409,457.0339 metros cuadrados.

    La parte proponente deberá dedicar para uso público una faja de terrenos de veinte (20) metros de ancho mínimo paralela y medida desde la zona marítimo terrestre. No se erigirán estructuras según definido anteriormente en la faja de treinta (30) metros de ancho contigua a la faja de 20 metros según establecido en la Sección 3.05 del Reglamento Núm. 17, *supra*. En el presente proyecto se cumple con estos requisitos y más aún, pues la estructura más cercana a la zona marítimo terrestre se ubicará a unos 150 metros de distancia de la misma, o a unos 100 metros más de la zona de separación requerida reglamentariamente de la misma.

14. El Reglamento Núm. 4 establece que podrán proveerse usos accesorios a cualquier uso principal permitido en el distrito en que ubique el predio objeto de consulta.

VISION COMUNIDAD
GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Específicamente la Sección 51.00 dispone:

51.00 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

51.01 Disposiciones Generales

Podrán proveerse usos accesorios a cualquier fin principal permitido en el distrito en que ubique una pertenencia de acuerdo a lo establecido en esta sección.

1) Todo uso accesorio a permitirse será claramente incidental y corrientemente relacionado con el fin principal al que habrá de servir.

2) Todo uso accesorio deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin principal servido.

3) Todo uso accesorio deberá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del fin principal al que habrá de servir, pero nunca antes.

4) La descontinuación del fin principal implicará la descontinuación de los usos accesorios, excepto cuando se trate de las unidades de vivienda que se permiten en los edificios accesorios en los distritos residenciales.

Al amparo de esta disposición, esta Junta determina que la estructura de servicios y mantenimiento con un área bruta de piso de 5,059 pc, es una de uso accesorio y claramente incidental al uso turístico de las hospederías tipo paradores y el campamento. Además, sirve para almacenar equipo y materiales necesarios para el mantenimiento de las áreas verdes, los caminos y veredas peatonales y de las mejoras para el manejo de las escorrentías pluviales y el CEC. El Proponente solicitó la aplicación de esta disposición reglamentaria como base para fundamentar la aprobación de esta estructura como una accesoria en la consulta y justificó la misma ante esta agencia. El Proponente deberá cumplir con la Sección 51.01 del Reglamento Núm. 4.

15. La Junta de Planificación en su reunión del 26 de diciembre de 2012, adopto el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Culebra, el cual fue aprobado por el Gobernador de Puerto Rico el 27 de diciembre de 2012. El mismo asigna la Calificación de DTS a los predio objetos de esta Consulta lo cual hace consonó el usos propuesto con los objetivos de dicho Plan.

16. 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. Esta Junta reconoció en calidad de partes en el procedimiento de consulta de ubicación de autos a:

a. Parte proponente Culebra Resorts Associates II, S. en C. por A., S.E.

b. Sra. Mary Ann Lucking en representación de Coralations.

c. Sucn. de Don Jorge Lucas Carrillo Pagán, compuesta por Sheila Carrillo, Carmen Carrillo y Jorge Carrillo, y el Sr. Enrique Carrillo.

d. Ocho Cuerdas Condominium Association.

ACUERDO

VISIÓN COMUNIDAD
GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación 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 determinada por la Oficina de Gerencia de Permisos:

1. Se autoriza un proyecto de uso mixto residencial-turístico conforme a la Determinación de Hechos Número 2 y bajo los términos y condiciones establecidos en esta resolución.

2. Se autoriza la enmienda presentada por la parte proponente el 27 de noviembre de 2012, según solicitada.

3. El edificio accesorio para servicios y mantenimiento deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin turístico, deberá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del fin principal al que habrá de servir, y en caso de la descontinuación del fin principal, implicará la descontinuación del uso accesorio.

4. Declarar No Ha Lugar la Solicitud de Desestimación presentada el 1 de marzo de 2010, por la interventora Ocho Cuerdas por basarse en un reglamento derogado y porque la Junta tiene jurisdicción conforme el derecho aplicable vigente.

5. La Oficina de Gerencia de Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.

6. El Proponente deberá dedicar setenta (70) cuerdas de terreno para conservación a perpetuidad.

7. Los parámetros de construcción conforme a la reglamentación vigente serán los siguientes:

   Parador familiar: la hospedería tipo parador, identificada como Parador Familiar, deberá cumplir con los siguientes parámetros de construcción: tamaño mínimo del solar 5.00 cuerdas; altura de estructura 6 m máx., 1 planta máx.; área de ocupación total 2,210 mc; área bruta de piso/estructura 2,210 mc; patio delantero mínimo 5 m; patio posterior mínimo 5 m; patios laterales mínimo 5 m.

   Parador de naturaleza: la hospedería tipo parador, identificada como Parador de Naturaleza, deberá cumplir con los siguientes parámetros de construcción: tamaño del solar mínimo 3.0 cuerdas; altura de estructura 8.5 m máx., 2 plantas máx.; área de ocupación total 1,385 mc; área bruta de piso/estructura 1,580 mc; patio delantero mínimo 5 m; patio posterior mínimo 5 m; patios laterales mínimo 5 m.

   Hospedería de campamento: la hospedería de campamento deberá cumplir con los siguientes parámetros de construcción: tamaño del solar mínimo 3.00 cuerdas; altura de estructura 4 m máx., 1 planta máx.; área de ocupación total 810 mc; área bruta de piso/estructura 810 mc; patio delantero mínimo 5 m; patio posterior mínimo 5 m; patios laterales mínimo 5 m.

   Residencias unifamiliares (3H): las 21 residencias unifamiliares de 3 habitaciones deberán cumplir con los siguientes parámetros de construcción: tamaño del

VISIÓN COMUNIDAD
GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

solar mínimo 1 cuerda; altura de estructura 8.5 m máx., 2 plantas máx.; área de ocupación total 195 mc; área bruta de piso/estructura 225 mc; patio delantero mínimo 5 m; patio posterior mínimo 5 m; patios laterales mínimo 5 m. Las residencias se desarrollarán mediante la construcción de estructuras en grupos (clusters), según el plano de descripción de estructuras que acompaña esta resolución, firmado y sellado por la Junta de Planificación.

Residencias unifamiliares (5H): las 19 residencias unifamiliares de 5 habitaciones deberán cumplir con los siguientes parámetros de construcción: tamaño del solar mínimo 1 cuerda; altura de estructura 8.5 m máx., 2 plantas máx.; área de ocupación total 230 mc; área bruta de piso/estructura 260 mc; patio delantero mínimo 5 m; patio posterior mínimo 5 m; patios laterales mínimo 5 m. Las residencias se desarrollarán mediante la construcción de estructuras en grupos (clusters), según el plano de descripción de estructuras que acompaña esta resolución, firmado y sellado por la Junta de Planificación.

Residencias dúplex: las 21 estructuras residenciales tipo dúplex deberán cumplir con los siguientes parámetros de construcción: tamaño del solar mínimo 1,000 mc; altura de estructura 8 m máx., 2 plantas máx.; área de ocupación total/estructura 125 mc máx.; área bruta de piso/estructura 430 mc máx.; patio delantero mínimo 5 m; patio posterior mínimo 5 m; patios laterales mínimo 5 m. Las residencias se desarrollarán mediante la construcción de estructuras en grupos (clusters), según el plano de descripción de estructuras que acompaña esta resolución, firmado y sellado por la Junta de Planificación.

Residencias doble dúplex: las 4 estructuras residenciales doble dúplex deberán cumplir con los siguientes parámetros de construcción: tamaño del solar mínimo 0.5 cuerdas; altura de estructura 7.5 m máx., 2 plantas máx.; área de ocupación total/estructura 85 mc máx.; área bruta de piso/estructura 170 mc máx.; patio delantero mínimo 5 m; patio posterior mínimo 5 m; patios laterales mínimo 5 m. Las residencias se desarrollarán mediante la construcción de estructuras en grupos (clusters), según el plano de descripción de estructuras que acompaña esta resolución, firmado y sellado por la Junta de Planificación.

Residencias triplex: las 4 estructuras residenciales triplex deberán cumplir con los siguientes parámetros de construcción: tamaño del solar mínimo 1,600 mc; altura de estructura 8 m máx., 2 plantas máx.; área de ocupación total/estructura 280 mc máx.; área bruta de piso/estructura 400 mc máx.; patio delantero mínimo 5 m; patio posterior mínimo 5 m; patios laterales mínimo 5 m. Las residencias se desarrollarán mediante la construcción de estructuras en grupos (clusters), según el plano de descripción de estructuras que acompaña esta resolución, firmado y sellado por la Junta de Planificación.

Área accesoria de servicios y mantenimiento: el área accesoria de servicios y mantenimiento deberá cumplir con los siguientes parámetros de construcción: tamaño del solar mínimo 1.00 cuerdas; altura de estructura 4.5 m, 1 planta máx.; área de ocupación total 470 mc; área bruta de piso/estructura 470 mc; patio delantero mínimo 5 m; patio posterior mínimo 5 m; patios laterales mínimo 5 m.

Los parámetros de construcción acordados son consistentes con los parámetros que dispone la JP-215 para los distritos residenciales de baja densidad en el Municipio de Culebra.

8. Cumplir con requerimientos aplicables del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos, vigente.

9. Cumplir con requerimientos de agencias, incluyendo la Junta de Calidad Ambiental.

Los señalamientos anteriores se han hecho de la información disponible en estos momentos. No obstante, la Oficina de Gerencia de Permisos podrá hacer requerimientos adicionales que sean necesarios en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran

surgir durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas. Las etapas operacionales y subsiguientes permisos serán tramitados en la Oficina de Gerencia de Permisos, así como la actualización de las recomendaciones de las agencias concernidas, previo al permiso de urbanización o de construcción, según sea el caso.

A base de Las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **AURORIZA Y AUTORIZA ENMIENDA** la Consulta Numero 2007-77-0047-JPU para la ubicación de un proyecto mixto residencial-turístico en el Barrio Playa Sardinas II del Municipio de Culebra.

DISPONIÉNDOSE: que: (1) La acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la 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 AUTOMTICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales y (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 Resoluci6n es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del dep6sito 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 periodo que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley 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: Lcdo. Rafael Toro, PO Box 11064, San Juan, PR 00922-1064 y Lcda. Suzanne Dubón, PO Box 192336, San Juan PR 00919-2336, abogados de Culebra Resorts Associates II, S. en C. por A., S.E.; Lcdo. Luis E. Migenis López, PO Box 192335, San Juan, PR 00919-2335 y Lcda. Maricarmen Ramos de Szendrey, PO Box 270036, San Juan, Puerto Rico 00927-0036, abogados de Ocho Cuerdas Condominium Association; Lcdo. Luis José Torres Asencio, PO Box 368038, San Juan, PR 00936-8038 y Lcdo. Rafael Espasas García, 52 San Francisco, San

Juan, PR 00901, abogados de Coralations, Inc.; Lcda. Maretsa Rodríguez Portela, Apartado 699, Caguas, PR 00726 y Lcda. Zuleika Carrillo Arroyo, PO Box 10085, San Juan, Puerto Rico 00922-0085, abogadas de Enrique Carrillo y otros; Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

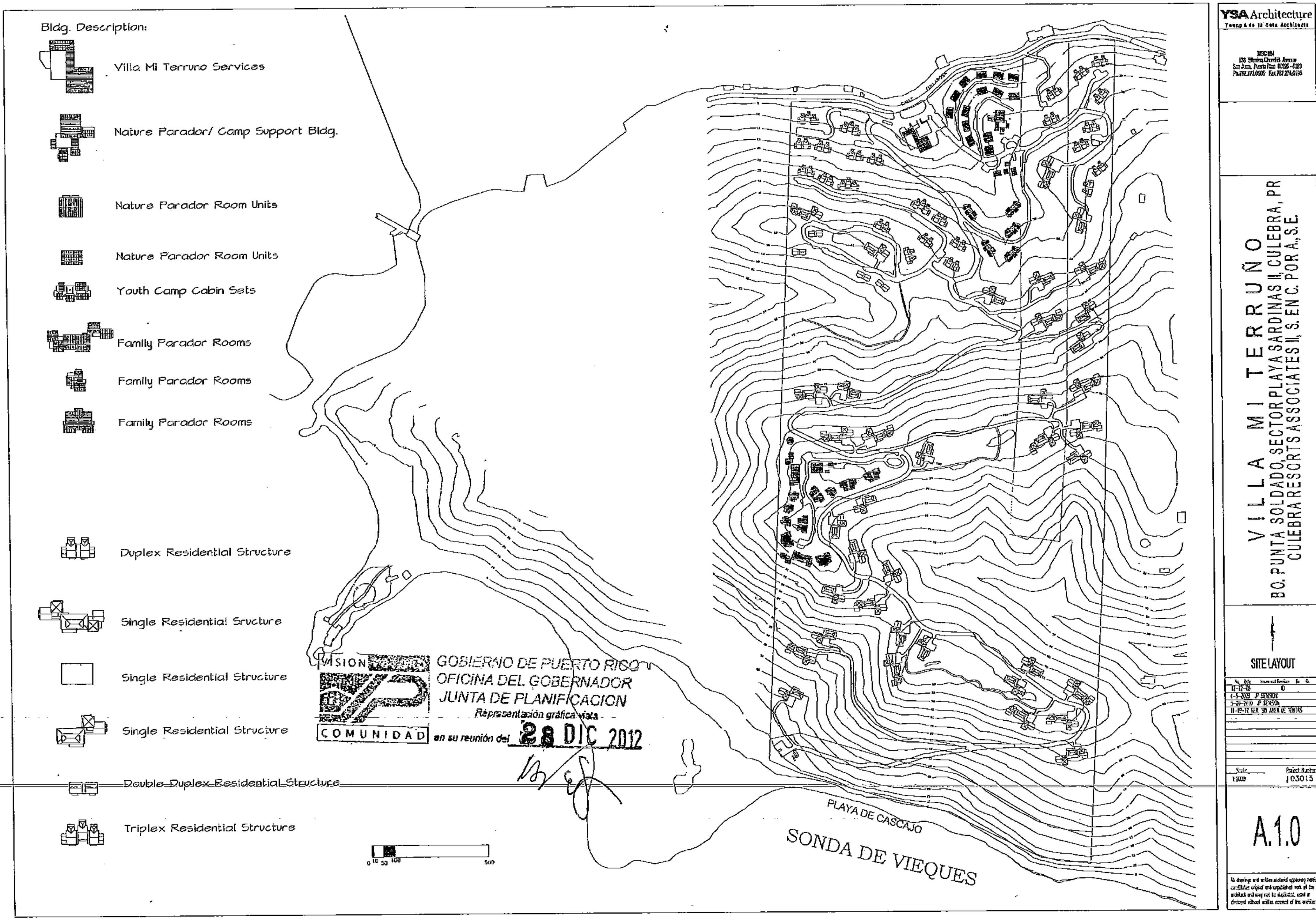
RUBÉN FLORES MARZÁN
Presidente

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 partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 28 DIC 2012

Loida Soto Nogueras
Secretaria

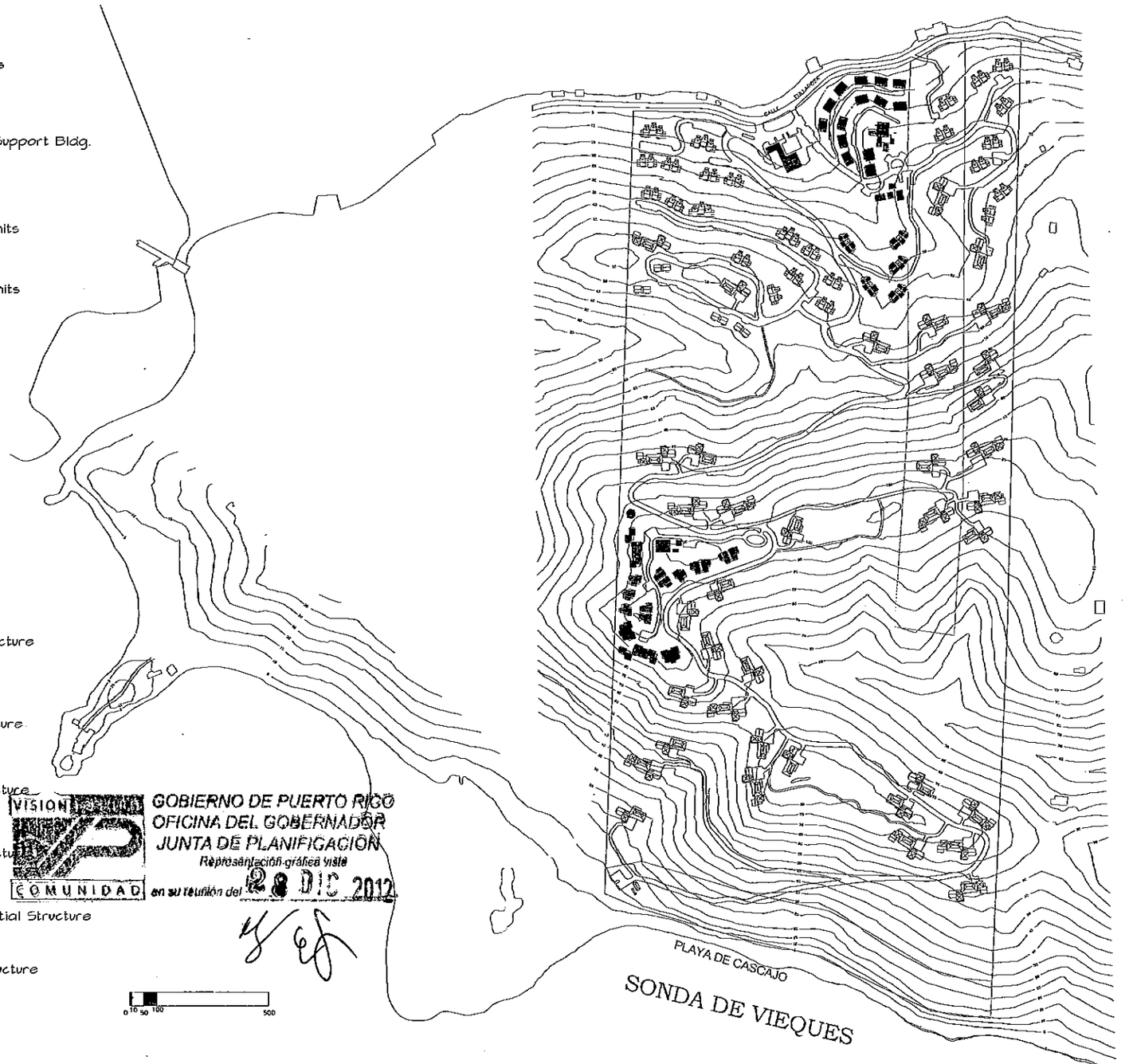
VISION 2020 PUERTO RICO
GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION


Bldg. Description:
Villa Mi Terruno Services
Nature Parador/ Camp Support Bldg.
Nature Parador Room Units
Nature Parador Room Units
Youth Camp Cabin Sets
Family Parador Rooms
Family Parador Rooms
Family Parador Rooms
Duplex Residential Structure
Single Residential Sructure
Single Residential Structure
Single Residential Structure
Double Duplex Residential Structure
Triplex Residential Structure
GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
Representación gráfica vista
en su reunión del 28 DIC 2012
VISION
COMUNIDAD
PLAYA DE CASCAJO
SONDA DE VIEQUES
YSA Architecture
VILLA MI TERRUÑO
BO. PUNTA SOLDADO, SECTOR PLAYA SARDINAS II, CULEBRA, PR
CULEBRA RESORTS ASSOCIATES II, S. EN C. POR A., S.E.
SITE LAYOUT
103015
A.1.0

2007-77-0047-JPU

Bldg. Description:

- Villa Mi Terruno Services
- Nature Parador/ Camp Support Bldg.
- Nature Parador Room Units
- Nature Parador Room Units
- Youth Camp Cabin Sets
- Family Parador Rooms
- Family Parador Rooms
- Family Parador Rooms
- Duplex Residential Structure
- Single Residential Sructure
- Single Residential Structure
- Single Residential Structure
- Double Duplex Residential Structure
- Triplex Residential Structure



VISION COMUNIDAD

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
Representación gráfica vista
en su reunión del 28 DIC 2012

YSA Architecture
Young A de la Sota Architects
MSC 894
138 Winston Churchill Avenue
San Juan, Puerto Rico 00926-6023
Ph 787.7730550 Fax 787.2740595

VILLA MI TERRUÑO

BO. PUNTA SOLDADO, SECTOR PLAYA SARDINAS II, CULEBRA, PR
CULEBRA RESORTS ASSOCIATES II, S. EN C. POR A., S.E.

SITE LAYOUT

No.	Date	Issues and Revisions	By
12-12-06		ID	
1-5-2009	JP REVISION		
1-26-2010	JP REVISION		
11-08-12	REV. SIN ASOLAR. VENTAS		

Scale: 1:2000
Project Number: 03015

A.1.0

All drawings and written material appearing herein constitutes original and unpublished work of the architect and may not be duplicated, used or disclosed without written consent of the architect