

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

(“la parte proponente”)

**Descripción del Proyecto, Sus Componentes y Comentarios de la Junta
Según Descrito por la Junta de Planificación en su Resolución Aprobando
La Consulta de Ubicación**

Introducción:

El 1 de febrero de 2007, **Culebra Resorts Associates II, S. en C. por A., S.E.** (“la parte proponente”), presentó ante la consideración de esta **Junta de Planificación (“JP”)**, una **Consulta de Ubicación, Consulta Número 2007-77-0047-JPU**, para el desarrollo de un proyecto de usos mixto: residencial y turístico, el proyecto se conocería como **VILLA MI TERRUÑO**.

Previamente en esta misma propiedad la Junta de Planificación había denegado sin perjuicio la Núm. 2003-77-0881-JPU para el desarrollo de un proyecto similar. La Consulta fue denegada por no constar con el endoso de la Autoridad de Conservación de Culebra (ACDC) cuyo endoso no progresaba por la Autoridad y la composición de su Junta se encontraban en proceso de impugnación por el entonces Alcalde del Municipio de Culebra.

Los componentes del ante proyecto que se describen en más detalle a continuación por la **JP**, según ha sido aprobado, **no es un proyecto de impacto inmediato** ya que se propone desarrollar **VILLA MI TERRUÑO** paulatinamente en etapas a través de un periodo de aproximadamente 15 años. 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.

Las facilidades recreativas incluirán áreas de veredas peatonales en las zonas ecológicas. El Proponente conservará un total de 70 cuerdas dentro de la propiedad incluyendo un **CORREDOR VERDE CONTINUO (“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 de Bosque Seco Tropical 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 **LA FUNDACIÓN MI TERRUÑO** y el **FWS** y el **DRNA**.

La **FUNDACIÓN MI TERRUÑO, INC.**, una entidad a fines no lucro dedicada a fines científicos y educativos, 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 **FWS** y **DRNA** para la reforestación y desarrollo del **CEC** con más de 1,200 árboles autóctonos para restablecer el histórico bosque autóctono seco de Culebra y para la propagación de dos poblaciones del cactus *Leptocereus grantianus* dentro de la propiedad del Proponente.

La Junta de Planificación ha concluido, cualificado y determinado oficialmente en las determinaciones de hecho y de derecho, entre otras, las siguientes observaciones sobre el Proyecto Villa Mi Terruño:

(Énfasis suplido en este escrito.)

TABLA DE CONTENIDO

Introducción:	01
Mensura de Terreno	03
Descripción del Proyecto:	03
Desarrollo en Etapas	03
Parador Familiar:	03
Parador de Turismo de Naturaleza:	03
Campamento de Jóvenes:	04
Facilidades de Dos Paradores y Campamento de Jóvenes:	04
Componente Residencial:	04
Facilidades Recreativas:	07
Facilidades de Servicio y Mantenimiento:	07
Endoso de ACDC:	07
Plan de Ordenamiento Territorial de Culebra (“POT”):	08
Parámetros de Construcción y Densidad Poblacional:	09
Turismo y Desarrollo Económico:	09
Creación de Empleos:	09
Proyecto Sustentable y Control de Escorrentías:	09
Acceso y Tráfico:	10
Protección de Flora y Fauna:	10
Desarrollo Sostenible:	11
Infraestructura:	11
Participación Ciudadana:	11
Enmienda a la Consulta_Eliminando Uso Comercial y Solicitud de Nueva Vista Pública:	11
Objetivos y Política Pública del Plan de Usos de Terreno:	12
Aprobación de Consulta de Ubicación:	14

Mensura del Terreno:

“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.” [D. de H. 14,, p.16]

Descripción del Proyecto:

“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.” [D. de H. 2,, p.11]

Desarrollo en Etapas:

“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.” [D. de H. 2, p.11]

Parador Familiar:

“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.” [D. de H. 2,, p.11]

“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.” [D. de H., 2, p.11]

Parador de Turismo de Naturaleza:

“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 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.” [D. de H., 2, p.12]

Campamento de Jóvenes:

“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.” [D. de H., 2, p.12]

Facilidades de Dos Paradores y Campamento de Jóvenes:

“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.” [D.de H.2, p.12]

Componente Residencial:

“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)

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 triples 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." [D. de H., 2, p.13]

"Distrito R0-25C

"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.

Distrito R0-1C

El Artículo 13.00 del PUTC establece que el Distrito R0-1C, 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 R0-1C persigue también el propósito de facilitar la dirección y el control del desarrollo del Municipio de Culebra.

...

El predio objeto de consulta ostenta una zonificación R0-1C 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 R0-1C 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 R0-1C 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 R0-1C.

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 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 adecuación 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.

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. ” [C. de D., 10, p.29-30]

Facilidades Recreativas:

“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 Nela 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.” [D. de H. 2, p.14]

Facilidades de Servicio y Mantenimiento:

“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.” [C. de D.,14, p.33]

Endoso de ACDC:

“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.” [D. de H.3, p.14]

“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.” [C. de D.5, p.25]

Plan de Ordenamiento Territorial de Culebra (“POT”):

“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 R0-25C y R0-1C. En la porción sur de la finca objeto de consulta se encuentran unas 29 cuerdas zonificadas R0-1C, frente a lo que se conoce como Playa Cascajo. El resto de la finca, o sea aproximadamente 75 cuerdas, están zonificadas R0-25C, 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. ” [D. de H., 7, p.14]

“La Junta de Planificación en su reunión del 26 de diciembre de 2012, adopto el Plan de Ordenamiento 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 predios objeto de esta Consulta los cual hace consonó el [sic.] {los} usos propuestos con los objetivos de dicho plan.” [C. de D., 15, p.33]

Parámetros de Construcción y Densidad Poblacional:

“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 Propo-

nente 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.

“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.” [D. de H., 7, p.14]

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.” [D. de H., 10, p.15]

Turismo y Desarrollo Económico:

“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 tasa 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.” [D. de H., 11, p.15]

Creación de Empleos:

“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.” [D. de H., 13, p.16]

Proyecto Sustentable y Control de Escorrentías:

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

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.

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.” [D. de H., 15-17, p.16]

Acceso y Tráfico:

“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 Sardinias 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.” [D. de H., 18, p.16]

Protección de Fauna y Flora y Control de Escorrentías:

“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.” [D. de H., 19, p.16-17]

“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.” [C. de D., 10, p.29]

Desarrollo Sostenible:

“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 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 adecuación 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. ” [C. de D., 10, p.29-30]

Infraestructura:

“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 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.” [D. de H., 20, p.19-20]

Participación Ciudadana:

“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 tasa 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.” [D. de H., 22, p.21]

Enmienda a Consulta Eliminando Uso Comercial y Solicitud de Nueva Vista Pública:

“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.” [D. de H., 26, p.24]

Objetivos y Política Publica del Plan de Usos de Terreno:

“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 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 utili-

zación 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.

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.” [C. de D., 11-12, p.30-31]

...

Aprobación de Consulta de Ubicación:

“A base de Las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, APRUEBA la Consulta Numero 2007-77-0047-JPU para la ubicación de un proyecto mixto residencial-turístico en el Barrio Playa Sardinias 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.” [C. de D., 11-12, p.30-31]

Para más detalles de La Resolución aprobando la Consulta de Ubicación véase el Anejo A, en otro PDF en esta Sección o la Resolución en Documentos:

