

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
JUNTA DE PLANIFICACION
Santurce, Puerto Rico

ARQ. ELIO S. MARTINEZ	*	
	*	
Peticionario	*	
	*	CONSULTA NUM.: 92-77-0845-JPU
INVERSIONES DEL MERCADO, INC.	*	
	*	
Propietario	*	
	*	

SOLICITUD DE RECONSIDERACION

A LA HONORABLE JUNTA:

Comparecen MILTON COFRESI JR., ROSARITO MORALES BERRIOS, DOMINGO PADRON Y DULCE DEL RIO, a través de su representante legal que suscribe y muy respetuosamente solicita a la Hon. Junta de Planificación reconsidere su Resolución del 20 de julio de 1994 sobre la consulta núm. 92-77-0845-JPU, notificada el 14 de septiembre de 1994 a base de los fundamentos que señalan y discuten a continuación:

1. Los usos contemplados en la consulta de ubicación que nos ocupa no están de conformidad con los usos establecidos por el Plan de Usos de Terrenos de Culebra vigente para el predio objeto de desarrollo por lo que como cuestión de derecho es mandatorio que la consulta de ubicación sea denegada.

El Artículo 14 - Planes de Usos de Terrenos - de la Ley habilitante de la Junta de Planificación, Ley núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 LPRA sección 62m en la parte pertinente dispone que "[t]oda obra o proyecto a ser realizado por cualquier persona o entidad deberá estar de acuerdo con las recomendaciones de los Planes de Usos de Terrenos, una vez adoptadas por la Junta de Planificación y aprobados por el Gobernador". Tanto en el informe de la Oficial Examinadora, Conclusión de Derecho núm. 3 apartado núm. 3, como de la propia Resolución de la Hon. Junta del 20 de julio de 1994, Conclusión de Derecho 3c se concluye con toda claridad que los usos propuestos en la consulta de ubicación que nos ocupa no están de acuerdo con los usos a que destina el predio el Plan de Usos de Terrenos de Culebra. Sin lugar a dudas, el predio objeto de consulta no está contemplado en dicho plan de usos para ubicación de Hoteles ni para que se hagan desarrollos residenciales ni turísticos como los propuestos en la consulta de ubicación que nos ocupa. El Plan de Usos de Terrenos es el instrumento de planificación de mayor importancia y trascendencia y cualquier otro mecanismo de planificación,

ya sea reglamento o mapa de zonificación debe estar dirigido a lograr la implantación de las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos. Ello lo evidencia el propio Artículo 14 citado al disponer que "[l]os Planes de Usos de Terrenos, así como la disponibilidad y programación de la infraestructura física social, serán la base para la preparación y revisión de los mapas de zonificación". Es doctrina ampliamente aceptada que cuando hay conflicto entre el Plan de Usos de Terrenos y un reglamento o mapa de zonificación prevalecen las disposiciones del primero. (Véase The Law of Zoning and Planning, Rathkoff, vol. 1, fourth ed., págs. 12-2 y 12-3).

Aunque la Hon. Junta de Planificación reconoce que el proyecto propuesto no está de acuerdo con el Plan de Usos de Terrenos de Culebra, ignora ese hecho irrefutable que obliga a denegar el proyecto y aprueba el mismo sin dar justificación o razón alguna; por lo que se aparta de las recomendaciones de dicho plan. Inclusive el propio informe del Examinador en su primera alternativa de decisión recomienda que se deniegue puesto que el proyecto propuesto no cumple con el Plan de Usos de Terrenos de Culebra. Respetuosamente invitamos a la Hon. Junta que reevalúe su posición y haga valer las disposiciones del Plan de Usos de Terrenos de Culebra denegando sin mayor consideración el proyecto que nos ocupa. Ha reconocido nuestro Hon. Tribunal Supremo que una agencia administrativa viene obligada a observar estrictamente sus reglamentos. (Véase García Troncoso v. Administración del Derecho al Trabajo, 103 DPR 53; Adriana Mercado Parra vda. de Wilson et. als. v. Hon. Gobernador de Puerto Rico, y otros, CA-94-18, Opinión disidente y concurrente del Hon. Juez Rebollo López).

2. El predio objeto de la consulta de ubicación está localizado dentro de un distrito de zonificación especial (R-0-25-C) según el Mapa de Zonificación de Culebra vigente por lo que las disposiciones aplicables al desarrollo propuesto son las contenidas en la Resolución núm. JP-215-A titulada "Normas Para Regir los Casos Especiales que Surjan en las Areas Especiales de los Distritos Residenciales de baja densidad (R-0) en el Municipio de Culebra.

Reconocemos que la Hon. Junta de Planificación es el organismo facultado para entender y resolver consultas de ubicación. Sin embargo, con todo respeto consideramos que las disposiciones

del Reglamento de Planificación sobre desarrollos extensos, sección 97.01 y siguientes, no prevalece sobre los distintos reglamentos y normas para áreas de zonificación especial adoptadas por la Hon. Junta, como lo es la citada Resolución JP-215-A. El Reglamento de Zonificación vigente no derogó dicha reglamentación especial ni surge de su parte introductoria ni de ninguna de sus disposiciones que su intención hubiere sido derogar las mismas. (Véase sección 1.13 del Reglamento de Zonificación). Por otro lado, la sección 1.04 del Reglamento de Zonificación en la parte pertinente dispone:

"...La adopción de un Plan Territorial o cualquier Reglamento de Zonificación Especial con una normativa diferente sobre los temas cubiertos en este Reglamento implicará la derogación de los mapas de zonificación adoptados al amparo de este Reglamento y por ende de la aplicación de este Reglamento."

Vemos pues que el propio Reglamento de Zonificación expresamente establece que el mismo no aplicara en distritos de zonificación especial. Una vez más respetuosamente invitamos a la Hon. Junta de Planificación a que también reevalúe la Conclusión de Derecho núm. 2 de su Resolución del 20 de julio de 1994 puesto que es evidente que no se ajusta a una correcta interpretación de derecho.

Reconocemos que al amparo del Reglamento de Zonificación el proyecto constituye un desarrollo extenso que podría ser presentado y aprobado en cualquier distrito de zonificación, pero en vista de que en este caso lo que rige es la reglamentación especial de Culebra (JP-215-A), es mandatorio evaluar el proyecto a la luz de dicha Reglamentación Especial. Esta no provee para que en distritos R-0-25-C se puedan considerar proyectos como el presentado, aspecto que expresamente reconoce la Hon. Junta de Planificación en la Conclusión de Derecho núm. 3c de su Resolución. Ello expresamente lo acepta la parte proponente puesto que lo que solicitó ante la Hon. Junta, aunque en forma muy amplia, fue una variación a la Resolución JP-215-A. (Véase anejo I). El aviso de prensa nada advirtió sobre la consideración de variación alguna, ni en la vista se discutió aspecto alguno sobre variaciones y en la Resolución de la Hon. Junta tampoco se discutió ese particular al considerar el caso bajo las disposiciones de la sección 97.01 del Reglamento de Zonificación que no son

aplicables. El planteamiento discutido por si solo también justifica que la Hon. Junta reconsidere y deje sin efecto su acuerdo del 20 de julio de 1994 y deniegue la consulta.

3. En el proceso de evaluación ambiental quedaron serias interrogantes ambientales sin explicación razonable lo cual requiere que las mismas sean atendidas adecuadamente.

La Junta de Planificación tiene la responsabilidad de considerar los aspectos ambientales previo a la determinación sobre uso de terrenos a tenor con lo dispuesto en la Ley Sobre Política Pública Ambiental y cumplir con los procedimientos apropiados establecidos en el Reglamento Sobre Declaraciones de Impacto Ambiental adoptado por la Junta de Calidad Ambiental. En dicho Reglamento en su sección 1.2, inciso d establece que:

"Los procedimientos establecidos mediante el presente reglamento deberán asegurar que la información relacionada con el ambiente y los recursos naturales este disponible a los oficiales públicos responsables y a los ciudadanos antes que se tomen decisión y se implanten acciones." (Énfasis suplido).

En la Determinación de Hechos núm. 21 de la Resolución de la Hon. Junta se señala que tanto por el Departamento de Recursos Naturales como el Fish & Wildlife Service del Departamento de lo Interior de los Estados Unidos se sometieron comentarios en términos de la evaluación de flora y fauna y ambos coincidieron que se lleve a cabo una evaluación exhaustiva de flora y fauna y que se incluyeran los resultados y recomendaciones en el documento ambiental.

De la misma Determinación de la Hon. Junta a la página 12 surge que "[l]a parte proponente sometio información adicional a estas agencias y el Departamento de Recursos Naturales efectuó una inspección ocular de los terrenos". El Departamento de Recursos Naturales a través de sus comentarios del 16 de octubre de 1992 y 11 de diciembre de 1992 muestra su preocupación respecto a la evaluación de flora y fauna sobre especies en peligro de extinción, en particular la planta crítica (Piriqueta Viscosa) y la "Serpiente La Pinta o Boa de Islas Vírgenes".

Sin que surja del expediente que se hayan contestado adecuadamente sus interrogantes, inexplicablemente el Departamento de Recursos Naturales emite una comunicación del 27 de abril de 1994

en donde informa que da su conformidad al documento ambiental. Cabe señalarse que dicha comunicación nunca fue notificada a la parte aquí compareciente.

En forma similar la Junta de Calidad Ambiental en sus comunicaciones del 19 de octubre de 1993 y 9 de mayo de 1994 muestra su preocupación por los aspectos ambientales señalados por el Departamento de Recursos Naturales. En su comunicación del 9 de mayo de 1994 en particular en los incisos 8 y 9 requiere coordinación con dicha agencia por motivo de las dos especies en peligro de extinción y lo referente a lo erosionable del terreno. Nuevamente cabe señalar que esta última comunicación no fue notificada a la parte aquí compareciente. Es oportuno señalar que en vista de que estas especies son un recurso crítico que deben conservarse no debe postergarse el velar por su protección a la etapa de construcción como sugiere la Junta de Calidad Ambiental en dicha comunicación. Entendemos que para poder garantizar su preservación deben tomarse todas las medidas en la etapa decisional del proyecto donde deben tenerse todos los elementos de juicio necesarios para que la Hon. Junta pueda tomar una decisión informada y no posponer aspectos críticos de Planificación para la fase operacional del proyecto. Nos parece que un documento de evaluación ambiental no es el apropiado para entender y analizar todos los aspectos ambientales y los recursos a conservarse en virtud del aspecto ecológico crítico que contempla el desarrollo de estos terrenos. Al igual que el señalamiento que hiciéramos anteriormente, desconocemos si la Junta de Calidad Ambiental recibió los comentarios solicitados al Departamento de Recursos Naturales. Las mismas condiciones establecidas por la Junta de Calidad Ambiental en su comunicación señala que se cumplió con el proceso de evaluación ambiental; plantea a manera de condiciones serias interrogantes sobre aspectos ambientales que contradicen su aparente endoso.

El Fish & Wildlife Service en sus comunicaciones del 23 de octubre de 1992, 9 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 1993 y 18 de marzo de 1994 emite comentarios en donde reiteradamente ha mostrado genuino interés y preocupación referente a que se

requiere una evaluación más exhaustiva del documento ambiental sometido en el cual se discuta el impacto global y efectos acumulativos de este proyecto referente no solo a los aspectos de flora, fauna y erosión; sino también las implicaciones que una enmienda a la zonificación puede tener en el futuro de Culebra. La comunicación del 28 de octubre de 1993 de Fish & Wildlife Service dirigida a la Sra. Iris C. Cuadrado de la Hon. Junta de Planificación le aclara que la inspección que se condujo en el lugar del proyecto fue con el objeto de determinar las colindancias del mismo y no para determinar si habían o no las especies en peligro de extinción señaladas por el Departamento de Recursos Naturales. Aparentemente ésta es la inspección a que hace referencia la Hon. Junta en su Resolución y obviamente no atiende a los requerimientos de Fish & Wildlife Service. No obstante, la Hon. Junta de Planificación resolvió sin que las interrogantes de dicha agencia fuesen satisfechas. (Véase anejos II y III).

Los planteamientos e interrogantes de Fish & Wildlife implican que el documento ambiental adecuado para la consideración de estos aspectos es una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) conforme a los parámetros establecidos en el Reglamento Sobre Declaración de Impacto Ambiental adoptado por la Junta de Calidad Ambiental. (Véase sección 5 Proceso de Declaración Ambiental).

El municipio de Culebra no cuenta con la infraestructura suficiente para atender las necesidades que generaría un proyecto como el aprobado por la Hon. Junta de Planificación. Es de conocimiento público que Culebra escasamente cuenta con abastos de agua para atender las necesidades actuales, sin incluir el agua que se necesitaría para atender la demanda de otros proyectos ya aprobados. La tubería que está en proceso de instalación no aumentaría la capacidad para suplir agua adicional.

En Culebra nunca había habido la congestión de tránsito que ahora es prácticamente diaria. No hay duda que un proyecto como el aprobado conllevaría aumento de vehículos de motor en Culebra que haría el movimiento vehicular intolerable. El hecho que no se permita el uso de automóvil dentro del proyecto, ello no impide

que los usuarios o residentes de las villas tengan su propio automóvil para transportarse dentro de la isla. La práctica es que todo el que va a Culebra quiere tener su automóvil.

En cuanto a la disposición de desperdicios sólidos en Culebra el problema es mayúsculo. Ahora mismo el vertedero está sobrecargado. ¿Ha evaluado la Hon. Junta en que forma se atendería tan grave problema y si se cumple con la reglamentación federal al respecto? Obsérvese que el proyecto que nos ocupa podría parecer pequeño en San Juan, pero a la luz de la Isla de Culebra, es un proyecto de gran envergadura que podría trastocar el sistema de la Isla municipio y que requeriría del municipio la inversión de grandes recursos (los que no tiene) para poder suplir los servicios que le corresponde.

Con anterioridad a la aprobación de la consulta que nos ocupa, la Hon. Junta, entre otras, aprobó las consultas núm. 92-77-0709-JPU; 89-77-0689-JPU y 77-77-A-050-JPU (Bay View Villas). Estas escasamente pueden ser servidas de la infraestructura necesaria por lo que el proyecto que ahora nos ocupa lejos de beneficiar al municipio de Culebra le traerá grandes problemas. Ciertamente el proyecto bajo consideración no solo está inconforme con el Plan de Usos de Terrenos de Culebra y la Reglamentación aplicable por lo que debe denegarse, sino que también debe denegarse por la falta de infraestructura para atender las necesidades que el mismo crearía.

Por otro lado, los planteamientos de carácter socioeconómicos sustentados por Rosarito Morales Berríos y Dulce del Río Pineda, merecen sería consideración por la Hon. Junta. (Véase anejo IV).

En el presente caso, como ya hemos señalado, varias comunicaciones de las agencias consultadas y otros escritos presentados por ciudadanos particulares, no han sido notificados a la parte competente. Además, en la comunicación del 5 de junio de 1994 de la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra, comunicación que no nos fue notificada y que obtuvimos copia de ella de la Hon. Junta mediante el pago de los derechos correspondientes el 27 de septiembre de 1994 se señala lo siguiente:

"La Junta de Directores de la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra, en reunión ordinaria del 14 de junio de 1994, aprobó

el proyecto de la Posada el Coronel, condicionado a lo de interés social y bajar la densidad de acuerdo a lo discutido en la bitágora."

Obsérvese que la aprobación está condicionada a lo de interés social y bajar la densidad de acuerdo a lo discutido en la "bitágora" y no señala lo discutido ni se acompaña la copia de documento alguno que demuestre que fue lo discutido y recomendado en la susodicha "bitágora". Es oportuno señalar que el Reglamento Adjudicativo de la Hon. Junta en su sección 7.00 en la parte pertinente dispone que "[s]e requerirá a las partes consultadas que notifiquen copias de sus comentarios a la parte proponente y a las partes opositoras, si las hubiere, al momento de ofrecer sus comentarios". A partir de la celebración de la vista pública celebrada el 22 de octubre de 1993, fecha en que la parte compareciente intervino en los procedimientos, tenía derecho a que se le notificara cualquier comentario sometido por las agencias consultadas y cualquier escrito radicado por cualquier otra parte. Al no notificársele los comentarios de las agencias mencionadas y expresamente hacerse referencia a lo discutido en la "bitágora", sin acompañarle copia de lo discutido y/o recomendaciones, ello constituye evidencia secreta que la Hon. Junta no puede tomar en cuenta para su adjudicación y si lo hace constituye una violación al debido proceso del ley a que tiene derecho la parte compareciente. (Véase López v. Junta, 80 DPR 646 [1959]). La Hon. Junta como organismo adjudicador (juez) tiene la responsabilidad de garantizar el debido proceso de ley a todas las partes.

S U P L I C A

EN MERITO DE LO ANTES EXPUESTO muy respetuosamente solicitamos de la Hon. Junta que luego de los trámites correspondientes se sirva reconsiderar su Resolución del 20 de julio de 1994 y deje la misma sin efecto y en su lugar deniegue la consulta con cualquier otro pronunciamiento que en derecho proceda.

RESPECTUOSAMENTE sometido,

En San Juan, Puerto Rico, a hoy 3 de octubre de 1994.

CERTIFICO: Que en esta misma fecha he enviado copia fiel y exacta de esta solicitud a: **INVERSIONES DEL MERCADO, INC.**, GPO Box 4386, San Juan, PR 00936; **ARQ. ELIO S. MARTINEZ**, PO Box

1473, Old San Juan Station, San Juan, PR 00902-1473; **MR. JAMES P. OLAND**, Fish & Wildlife Service, PO Box 491, Boquerón, PR 00622; **SR. FERNANDO BERMUDEZ**, Autoridad de Conservación, Apartado 217, Culebra, PR 00775; **DULCE DEL RIO PINEDA**, Apartado 226, Culebra, PR 00775; **ROSARITO MORALES BERRIOS**, Apartado 386, Culebra, PR 00775; **JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL**, PO Box 11488, San Juan, PR 00910; **DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES**, Apartado 5887, Puerta de Tierra, PR 00906 y al **HON. ALCALDE ANASTACIO SOTO AYALA**, Gobierno Municipal de Culebra, Oficina del Alcalde Apartado Postal 189, Culebra, PR 00775.


BELEN BAZAR GONZALEZ- 5489
Condominio Condado 607
Oficina 503, Ave. Condado
Santurce, PR 00907
Tel. 722-1171

sip

ANEJO I

Anejo -1
FORMA JP-31A
Mayo - 1989

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO**

**SOLICITUD DE VARIACION O DISPENSA
A DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS**

RE: Consulta Número

**I- Disposición reglamentaria a la cual solicita variación o
dispensa:**

RESOLUCION NUM. JP-215

II-Naturaleza de la variación o dispensa que solicita:

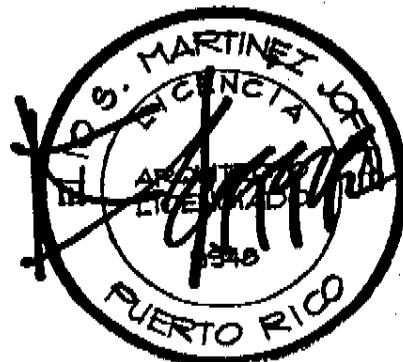
DESARROLLO DE UN PROYECTO RESIDENCIAL/TURISTICO EN UN
TERRENO DE 34.347 CUERDAS CON ZONIFICACION R025-C.

**III-Fundamentos en apoyo de la solicitud. Deberá explicar
las razones por las cuales solicita autorización para
utilizar una propiedad para un uso prohibido por las
restricciones impuestas a una zona o distrito e indicar que
perjuicios sobre el uso de la propiedad implica la
disposición reglamentaria a la que solicita variación.
Deberá responderse a las disposiciones reglamentarias
aplicables.**

VER MEMORIAL EXPLICATIVO

30 de julio de 1992

FECHA



FIRMA