



Informe sobre la consulta de ubicación del proyecto

# CRISTOPHER COLUMBUS LANDING RESORT

Luis García Pelatti

LGP Consultoría



## Tabla de contenido

|   |    |
|---|----|
| Resumen ejecutivo .....   | 2  |
| 1. Introducción .....   | 4  |
| 2. La Junta Adjudicativa, entidad responsable sobre las consultas .....                 | 4  |
| 3. Proceso seguido por la consulta de ubicación .....                                   | 6  |
| 3.1. Resumen de las principales acciones de la consulta .....                           | 6  |
| 3.2. Descripción de la consulta aprobada .....  | 7  |
| 3.3. Violaciones a leyes y reglamentos de la resolución de la consulta .....            | 9  |
| 4. La consulta de ubicación es nula.....  | 10 |
| 4.1. No se podía radicar y menos aprobar sin ser dueño de todas las propiedades..       | 11 |
| 4.2. No se podía autorizar sin tener la infraestructura (acceso) adecuada.....          | 14 |
| 4.3. No hay un estudio de tránsito para el acceso autorizado .....                      | 16 |
| 4.4. El proyecto aprobado por la consulta es distinto al evaluado por la DIA .....      | 17 |
| 5. Las prórrogas solicitadas, también son nulas .....                                   | 18 |
| 5.1. No hay capacidad jurídica.....   | 18 |
| 5.2. Secuencia de la solicitud de prórrogas .....                                       | 18 |
| 5.3. Las prórrogas no están justificadas. ....  | 19 |
| 6. La Consulta de ubicación es nula y debe revocarse .....                              | 19 |
| 7. Las solicitudes presentadas no cumplen con la consulta .....                         | 20 |
| 7.1. Las solicitudes ante ARPE, OGPe y OPMA no cumple con la consulta .....             | 21 |
| 7.2. Incumplimientos de las solicitudes ante la ARPE, OGPe y OPMA .....                 | 22 |
| 7.3. ARPE 02DX2-CET00-05136 Mansiones Reina Isabel 38 solares.....                      | 24 |
| 7.4. ARPE 02DX2-CET01-05136, propuesta de 52 casas en hilera .....                      | 25 |
| 7.5. ARPE, 07DX9-00000-00552, Segregación de 4 solares.....                             | 26 |
| 7.6. ARPE 02DX2-CET02-05136 Hotel, casino y centro de convenciones.....                 | 26 |
| 7.7. ARPE 02DX2-CET03-05136 64 estructura para 96 unidades.....                         | 27 |
| 7.8. OPA, PO13-00-0116, Permiso de obras de urbanización hotel .....                    | 27 |
| 8. Consulta, solicitud no prevista en plan con intención de construirse .....           | 29 |
| 8.1. ¿Qué es una consulta?.....   | 29 |
| 8.2. La consulta tiene vigencia definida y si transcurre el plazo, pierde validez ..... | 30 |
| 8.3. La consulta como especulación .....  | 31 |
| 8.4 El tiempo transcurrido es extraordinario, incumple con la consulta .....            | 33 |
| 9. “Nadie va hacer lo que aquellas personas en aquel momento planificaron” .....        | 35 |
| 10. La consulta no puede ser construida según aprobada .....                            | 36 |
| 10.1. No existe legitimación activa .....   | 37 |
| 10.2. No hay acceso, se requiere identificar un acceso vial adecuado .....              | 37 |
| 10.3. No hay un estudio de tránsito, se necesita uno nuevo.....                         | 37 |
| 10.4. Se necesita un nuevo estudio de viabilidad .....                                  | 38 |
| 10.5. Se requiere un nuevo documento ambiental .....                                    | 38 |
| Anejo 1. Múltiples propietarios dentro de la consulta de ubicación.....                 | 39 |

## Resumen ejecutivo

La consulta de ubicación Cristhopher Columbus Landing, 1994-01-0253-JPU (consulta) que está ante la consideración de la Junta Adjudicativa (JA) de la Secretaria Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, fue obtenida en violación a las leyes y reglamentos aplicables por lo que **es nula y no está vigente**.

- **Ninguno de los proponentes han sido dueño de todos los terrenos que abarca la consulta, ni han tenido la autorización de los otros propietarios.** Ni *Koeniger Development Inc.* en el 1994, ni *Caribbean Management Group. Inc.* cuando compra parte de los terrenos en el 2006, tuvieron legitimación activa (standing) para someter la consulta y cualquier otro procedimiento. Se afecta la **propiedad de José Martínez Roldán** y de otros individuos privados y calles municipales. La Junta de Planificación (JP) no puede autorizar una consulta, sin la autorización y consentimiento de su propietario.
- **Se autorizó consulta a través de las calles municipales existentes, Azores y Masetaso, con anchos de 8.23 metros, sin capacidad para manejar la demanda de tráfico de la magnitud del proyecto propuesto y sin un estudio de tránsito.** El único estudio de tránsito se realizó para un acceso por la propiedad de Parques Nacionales, que **no forma parte de esta consulta**, y cuyos terrenos están gravados por el Departamento del Interior Federal para ser utilizados para recreación pública a perpetuidad. La JP no puede autorizar una consulta sin la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos, mediante un estudio de tránsito.
- **No existe un documento ambiental para la consulta según aprobada.** La Declaración de Impacto Ambiental Final (DIA-F) evaluó un estudio de tránsito, que mostraba **los impactos negativos por la generación de un volumen de tránsito que era necesario mitigar**, mediante una nueva avenida de 20 metros de ancho en terrenos de Parques Naciones y una nueva intersección en la PR-107. Pero la consulta, autorizó el acceso por las calles municipales existentes que no fue evaluado por la DIA-F. La JP no podía autorizar un proyecto distinto al que se le dio cumplimiento ambiental por la DIA-F.

Tenemos una consulta sobre propiedades que los dueños no autorizaron, no hay legitimación activa, no hay un acceso adecuado, no hay un estudio de tránsito, y no hay cumplimiento con la Ley de Política Pública Ambiental, esta consulta es nula. **La JA debe revocarla según lo establece la Ley de Permisos y la Regla 58.11 del Reglamento Conjunto de 2010 y la Sección 2.2.3.4 del Reglamento Conjunto de 2019 y 2020.**

**Es importante que estos miembros de la JA, no comenta los errores cometidos por las agencias publicas anteriores**, que hace que una consulta presentada en 1994, no se ha construido en el 2020 (26 años más tarde). Que procesalmente parecería estar vigente, pero del análisis de la consulta y del proceso, nos encontramos que el proponente mediante errores, omisiones, provisión de información incorrecta y falsa representación, indujeron a error a la JP

y a las entidades de permisos. Resultando en mantener “vigente” de manera ilegal, por los pasados 21 años una consulta que no puede construirse según aprobada.

**El efecto producido ha sido la reventa de parte de la propiedad y del “paquete de permisos” al descubrirse que no pueden construir la consulta** que le vendieron y donde **lo único que ha permanecido igual son los representantes** (Arq. Evelio Pina e Ing. José J. De Jesús) de los dueños. No es casualidad que se hayan solicitado 3 prórrogas a la consulta por 5 años, y 12 prórrogas a los permisos, sin que se haya obtenido un permiso de construcción, sin que se corrigiesen los errores de la consulta o se comenzaran a construir el proyecto según aprobado.

**La JA debe conocer** que lo más parecido a lo que está haciendo ahora, se hizo en el 2005 por el **Comité de la Junta de Planificación-Administración de Reglamentos y Permisos, que evaluó y denegó el permiso (02DX2-CET01-05136) por constituir una enmienda a la consulta.** Los proponentes presentaron hasta 5 solicitudes ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) y la Oficina de Permisos Municipal de Aguadilla (OPMA), ésta última no tenía facultad en ley para ver el caso. Pero independientemente, al evaluar lo solicitado con la consulta, **todos los permisos de desarrollo preliminares solicitaban y proponían usos, alturas, intensidades y localizaciones no autorizados por la consulta.** Son cambios sustanciales que no están permitidos por la Consulta, que perdió vigencia según los términos de la consulta.

Además, el tiempo transcurrido, un cuarto de siglo, dejó desfasado e inconstruible el proyecto propuesto en 1994. La consulta no se ajusta a la realidad del mercado inmobiliario, tanto en su componente hotelero, de casino, condo hoteles y villas, necesita de nuevos estudios económicos, ambientales, hidrológico - hidráulicos y de tráfico.

Este es un buen ejemplo de cómo el cambio climático y su efecto de la subida del mar, se muestra sobre una propiedad. En 1994 no era inundable, en el 2009, se inunda una franja costera de 14 metros y en el 2018 el 30% de la propiedad se afectaba por inundación y en 60 años se habrá perdido 27 metros de costa por la erosión.

La Junta Adjudicativa debe declarar nula y revocar la consulta.



## 1. Introducción

Nos encontramos ante un fenómeno no convencional de lo que debe ser el desarrollo en Puerto Rico. Se me solicita que analice una consulta de ubicación que se sometió hace más de un cuarto de siglo (1994), que tomó 6 años en aprobarse (1999), una vez aprobada la consulta se tardó 4 años en someter el primer permiso ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), hoy Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) (2002). Pero que después de someter 5 casos distintos ante la ARPE, la OGPe y Oficina de Permisos Municipal de Aguadilla (OPMA), en el 2016 solo se comenzó a construir un pequeño tramo de la calle de entrada.

**El paso del tiempo (26 años) ha dificultado la capacidad de poder comprender de manera clara, qué fue lo que pasó con la consulta y los procesos de permisos.** Es por ello, que hemos separado los procesos de la consulta y el de los permisos, para poder demostrar los problemas que produce la aprobación de una consulta contraria a la reglamentación. Que lleva a que las solicitudes sean ilegales, pero incluso que las propias solicitudes, no cumplen con los requerimientos de la consulta que era ilegal.

Para poder conocer la razón por la cual este proyecto no se ha construido, se analizó qué fue lo que se solicitó y qué fue lo que se aprobó y denegó, y si la aprobación de la consulta se dio de acuerdo con las leyes y reglamentos y si las prórrogas también lo fueron.

Lo primero que se ha realizado, es leer con detenimiento la resolución de la consulta de ubicación, para saber qué se aprobó y cómo se aprobó condicionadamente esta consulta y cual es el documento ambiental que se corresponde con lo aprobado.

Se ha evaluado cuales fueron las solicitudes ante la ARPE, la OGPe y la OPMA, que se sometieron, si estaban en término, si se sometieron a la agencia correcta y si lo sometido y autorizado era lo que la consulta requería. A través de fotos aéreas se comprobó que los terrenos no han cambiado y que no se siguieron el orden de las fases autorizadas.

## 2. La Junta Adjudicativa, entidad responsable sobre las consultas

La Junta Adjudicativa (JA) es la responsable de las consultas de ubicación, desde el 2017<sup>1</sup>, por lo tanto, tiene que actuar siguiendo la Ley de Permisos y la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, pues su responsabilidad es evaluar, pasar juicio y tomar en consideración sobre los usos de terrenos que se proponen, y asuntos discrecionales que no están permitidos ministerialmente. Razón por la cual, la JA, como organismo adscrito a la OGPe y donde uno de sus miembros asociados es el presidente de la JP, tiene la responsabilidad de analizar todos los aspectos relacionados a los usos del suelo.

---

<sup>1</sup> Artículo 6.3 – Facultades, deberes y Funciones, Capítulo VI. – Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos, Ley Núm. 19 de 4 de abril de 2017, que enmienda la Ley de Permisos, Ley Núm. 161 de 2009.

Aunque la JP sigue siendo el organismo estatal encargado de guiar el desarrollo integral del Estado, al facultar por Ley a ver las Consultas a la JA, ésta debe tener en consideración no los aspectos ministeriales de la OGPe sino **los relacionados al uso de suelo y la responsabilidad de la JA al ver esta consulta de ubicación debe tener como norte el desarrollo integral de Puerto Rico**<sup>2</sup>.

Por lo que la JA, no solo debe evaluar si efectivamente la consulta está vigente, y si los permisos fueron otorgados en la secuencia correcta. Sino que la JA debe estudiar y analizar el incumplimiento de las solicitudes aprobados y si la consulta de ubicación ante su consideración que fue presentada en 1994 y aprobada en 1999, puede construirse según presentada. Le corresponde a la JA evaluar si una consulta aprobada bajos las leyes y reglamentos de hace 21 años, y que lo única que ha podido construir es un tramo de calle, se puede construir en el 2020 y cuánto la política pública de uso del suelo, riesgo y del ambiente han cambiado.

Incluso el Reglamento Conjunto de 2019 y 2021 establece en la Sección 2.2.3.4 Legitimación Activa (standing) que la JA tiene la facultad para ver este caso y que además le da los elementos para resolverlo.

El primer punto a, muestra que para ser el proponente de una consulta debes ser dueño, ni *Koeniger Develoment Inc.* en el 1994, ni *Caribbean Management Group. Inc.* hoy, es dueño de todos los terrenos que forman parte de la consulta, por lo tanto la consulta es nula.

***“a. Toda consulta, sus enmiendas, prórrogas y reaperturas podrán ser promovidos por el dueño, optante o arrendatario de la propiedad por sí o a través de su representante autorizado en casos de proyectos privados, por el Jefe de la Agencia o su representante autorizado en caso de un proyecto público.”***

El punto c., le da la autoridad a la JA a revocar la consulta, y como se muestra en este informe, tenemos una consulta sobre propiedades que los dueños no autorizaron, no hay legitimación activa, no hay un acceso adecuado, no hay un estudio de tránsito, y no hay cumplimiento con la Ley de Política Pública Ambiental,

***“c. La revocación de una consulta podrá ser promovida por la Junta Adjudicativa a iniciativa propia o a solicitud de persona con interés legítimo.”***

---

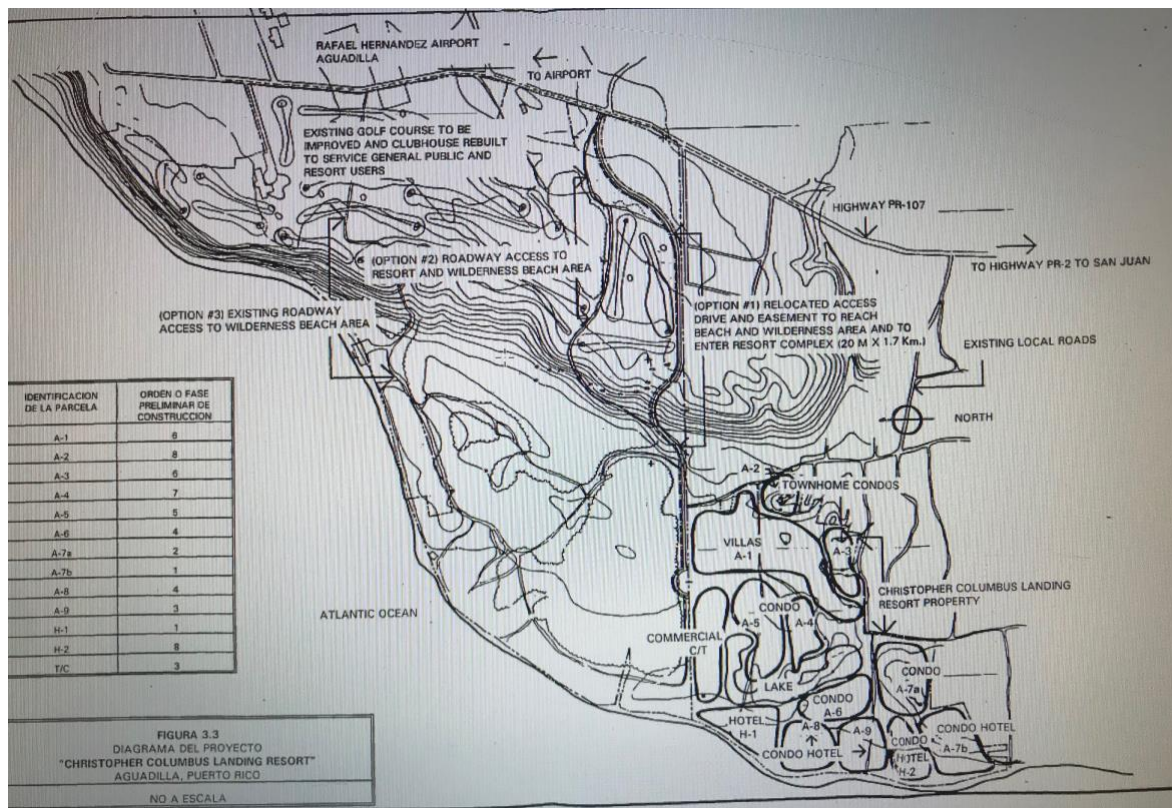
<sup>2</sup> Ley Orgánica de la Junta de Planificación, le dio el poder para “*guiar el desarrollo integral de Puerto Rico de modo coordinado, adecuado, económico, el cual, de acuerdo con las actuales y futuras necesidades sociales y los recursos humanos, ambientales, físicos y económicos, hubiere de fomentar en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la prosperidad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes, y aquella eficiencia, economía y bienestar social en el proceso de desarrollo, en la distribución de población, en el uso de las tierras y otros recursos naturales, y en las mejoras públicas que tiendan a crear condiciones favorables para que la sociedad pueda desarrollarse integralmente*”

### 3. Proceso seguido por la consulta de ubicación

En marzo de 1994 Koeniger Development Inc.<sup>3</sup>, somete una consulta de ubicación 1994-01-0253-JPU ante la Junta de Planificación (JP), que termina siendo aprobada el 27 de enero de 1999. La JP la había aprobado en enero de 1997, pero por el reclamo de la Liga Ecológica, el Tribunal Apelativo solicitó que se preparase un suplemento a la Declaración de Impacto Ambiental (DIA). En enero de 1999, la JP aprueba por segunda vez la consulta con la misma resolución que había emitido dos años antes. **A pesar de que se preparó un suplemento ambiental, la JP no modificó ninguna palabra de la resolución aprobatoria de enero de 1997.**

Se hace una descripción del proyecto, con el objetivo de conocer cuál fue el proyecto autorizado para comenzar a construirse en un año y cuáles fueron las condiciones impuestas por la JP a la Consulta. De modo que cuando se analicen los permisos solicitados, se pueda comprobar, si lo solicitado corresponde con la consulta.

#### Diagrama del proyecto según la DIA de 1998



#### 3.1. Resumen de las principales acciones de la consulta

11 de marzo de 1994      Koeniger Development Inc. somete consulta.

9 de junio de 1994      JP solicita DIA, y se dan 4 meses.

<sup>3</sup> Erich A. Koeniger, Koeniger Development Inc., y Caribbean Seaside Height Properties, Inc..

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 1 de noviembre de 1995  | JP solicita suplemento a la DIA-P, según resolución de la Junta de Calidad Ambiental (JCA) del 11 septiembre 1995.  |
| 23 de enero de 1996     | Se completa el suplemento a la DIA-P.   |
| 23 y 26 febrero de 1996 | JP celebran vistas públicas.  |
| 14 de noviembre de 1996 | Proponente somete respuesta al informe del oficial examinador de la JCA a la DIA-P.   |
| 15 de enero de 1997     | JP “ <b>aprueba condicionada</b> ” la consulta de ubicación.  |
| 5 de mayo de 1997       | Caso en el tribunal, Liga Ecológica vs. JP KLRA 97-239  |
| 23 de octubre de 1997   | Tribunal Apelativo emite sentencia para que se prepare un suplemento a la DIA-P.  |
| 12 de diciembre de 1997 | JP conforme a sentencia del tribunal, concede 2 meses para sometan suplemento a la DIA-P  |
| 9 de marzo de 1998      | Memorial explicativo y estudio hidrológico - Hidráulico DIA-P.  |
| 3 de diciembre de 1998  | JCA autoriza preparar DIA-F y publicar aviso ambiental DIA-JCA-95-0001-JP, Resolución R-98-46-3.  |
| 27 de enero de 1999     | JP aprueba consulta con nueva DIA-195-001, “ <b>mantener el acuerdo aprobatorio del 15 de enero de 1997</b> ” y además concede prórroga de 1 año a la vigencia. Se notifica el 16 de febrero de 1999. |
| 29 de diciembre de 1999 | JP concede prórroga de 1 año.   |
| 21 de diciembre de 2000 | JP concede prórroga por 2 años.   |

### 3.2. Descripción de la consulta aprobada

Proyecto mixto, un hotel de 300 habitaciones y casino que ocuparía 17,000 pc, un área turística y comercial de 75,000 pc, 500 apartamentos y villas y 2,518 estacionamientos privados y 252 estacionamientos para uso público. Se propone en un área de 136 cuerdas del barrio Borinquen del municipio de Aguadilla, según la *Determinación de Hechos Número 1 de la Resolución aprobatoria*.

El “*proyecto propuesto tendrá una altura de **no más de dos niveles**, exceptuando el Hotel, de tres estrellas y Casino de 17,000 pies cuadrados, cuya altura podrá alcanzar **tres (3) niveles como máximo**.” según la *Determinación de Hechos Número 2 de la Resolución aprobatoria*.*

Se indica que existe un sumidero, que existe la posibilidad de otros<sup>4</sup>, pero que “*serán protegidos evitando la construcción de estructuras sobre ellos*”. según la *Determinación de Hechos Número 3 de la Resolución aprobatoria*.

---

<sup>4</sup> Ver mapas topográficos y el nivel de información de sumideros en la página web de la JP. Donde se muestran cuatro sumideros que ocupan 14.57 cuerdas, a los que sería necesario excluir los 10 metros de zona de amortiguamiento requerido por el DRNA en la DIA.



Se indica que existe un “canal de drenaje pluvial (sistema por el cual pasa agua solamente en períodos de lluvia)” que la DIA identificó como una “quebrada intermitente” “la cual no será impactada toda vez que no se contempla modificaciones al referido canal.” según la *Determinación de Hechos Número 3 de la Resolución aprobatoria*.

**Se establece que el acceso al proyecto será a través de la red vial existente, por las calles municipales Azores y Masetaso, que permiten acceder la carretera estatal PR-107.**

Se incluyen también los siguientes requerimientos:

1. Se cumpla con el Reglamento de Zonificación de la Zona Costera y de acceso a la playas y costas.
2. Se cumpla con el retiro de los 50 metros de la Zona Marítimo Terrestre.
3. Se cumpla con todas las medidas de mitigación esbozadas en la Declaración de Impacto Ambiental.
4. Se dará total cumplimiento a las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental.

La resolución aprobatoria, exige que el proyecto será construido en el orden de las fases y en un periodo de construcción de entre 7 y 10 años, se incluye la tabla que aparece en la *Determinación de Hechos Número 2*, que describe lo autorizado.

| <b>Uso Propuesto</b>       | <b>Unidades Habitaciones</b> | <b>Espacio de Estac.</b> | <b>Tiempo Constr.</b> | <b>Fase</b> | <b>Áreas Cuerdas</b> |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|----------------------|
| Hotel y casino             | 300                          | 643                      | 12                    | 1           | 12.17                |
| Condo hotel                | 48                           | 144                      | 12                    | 1           | 8.87                 |
| Condominios de lujo        | 52                           | 156                      | 13                    | 2           | 15.67                |
| Área turística y comercial | N/A                          | 375                      | 8                     | 3           | 7.43                 |
| Condo hotel                | 46                           | 138                      | 12                    | 3           | 12.17                |
| Condo hotel                | 30                           | 90                       | 14                    | 4           | 5.77                 |
| Condominios                | 43                           | 129                      | 10                    | 4           | 4.03                 |
| Condominios                | 57                           | 171                      | 12                    | 5           | 7.20                 |
| Villas independientes      | 100                          | 200                      | 36                    | 6           | 12.39                |
| Cond. Gemelos              | 34                           | 102                      | 10                    | 6           | 10.02                |
| Condominios                | 31                           | 93                       | 10                    | 7           | 9.60                 |
| Cond. Gemelos              | 23                           | 69                       | 8                     | 8           | 7.58                 |
| Condo Hotel                | 36                           | 108                      | 18                    | 8           | 8.55                 |

Se revisa la consulta tanto en las determinaciones de hecho y derecho, así como en lo que se aprobó definitivamente, para identificar qué ha impedido que esta consultase haya construido después de tanto tiempo.

La mejor evidencia de que esta consulta tiene problemas para poder llevarse a cabo es mirando las fotos de como era el sector en 1993 y en el 2020, donde es difícil apreciar algún cambio sustancial en el terreno.

### Foto aérea donde se propuso consulta en noviembre de 1993



Fuente: Google Earth Pro

### Foto aérea donde se propuso consulta en junio de 2020



Fuente: Google Earth Pro

### 3.3. Violaciones a leyes y reglamentos de la resolución de la consulta

1. No discute ni informa que **el proponente no es el dueño de todos los terrenos de la consulta, por lo que no tiene legitimación activa**. Se aprueba una consulta afectando la **propiedad de José Martínez Roldán** y de otros individuos privados y calles municipales.

2. Se aprueba **un proyecto sin acceso adecuado**. La determinación de hechos 5, indica que las *“recomendaciones que establece el Estudio de Tránsito fueron adoptadas por esta Junta de Planificación en la Declaración de Impacto Ambiental como condiciones para mitigar el posible impacto de esta actividad por lo que las mismas serán implantadas en la fase operacional”*. Se proponía una nueva carretera desde la carretera PR-107 Pero en la aprobación, establece otro acceso, por lo que cuando autoriza bajo la condición de *“La parte proponente deberá cumplir con todas las medidas de mitigación esbozadas en la Declaración de Impacto Ambiental.”* Es una contradicción de la resolución aprobatoria aceptar la DIA y autorizar otro acceso que no fue analizado, por el estudio de tránsito y la DIA. Además, afectará adversamente a Doña Ana María Serrano Reyes y a los cientos de residentes del sector Playuela.
3. **No existe un cumplimiento ambiental**, pues la DIA-F discutió y analizó asuntos distintos a los aprobados en la consulta, específicamente el acceso por las calles municipales que nunca fue discutido y evaluado por la consulta y por la DIA-F.
4. **No cumple con el Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Acceso a las Playas y Costas** según establece la condición Número 8 de aprobación, pues la Conclusión de Derecho 7, dice que para cumplir con acceso a la playa el *“proyecto propuesto cuenta con una vía pública perpendicular entre la costa y la carretera PR 107”*; *está conclusión no es correcta, pues el acceso hacia la PR-107 nunca fue aprobado por la consulta.”*

#### 4. La consulta de ubicación es nula

De la evaluación de la resolución de la consulta, se desprende que la parte proponente indujo a error, creó falsa representación y omitió información conocida, que de conocerse hubiese sido otra la decisión de la JP. La resolución aprueba condicionadamente la consulta, pero del análisis realizado, se evidencia que la consulta es nula: Tenemos una consulta sobre propiedades que los dueños no autorizaron, no hay legitimación activa, no hay un acceso adecuado, no hay un estudio de tránsito, y no hay cumplimiento con la Ley de Política Pública Ambiental, esta consulta es nula. **La JA debe revocarla según lo establece la Ley de Permisos y la Regla 58.11 del Reglamento Conjunto de 2010 y la Sección 2.2.3.4 del Reglamento Conjunto de 2019 y 2020.**

Para evaluar la resolución aprobatoria de la consulta, se evaluó la Ley Orgánica de la Junta de Planificación<sup>5</sup>, los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico<sup>6</sup>, y los siguientes reglamentos que regulaban el proceso

---

<sup>5</sup> Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.

<sup>6</sup> Junta de Planificación. Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, 31 de octubre de 1995.

de la consulta desde su radicación en 1994 hasta su última prórroga en el 2000, que son los reglamentos adjudicativos de 1989<sup>7</sup>, 1995<sup>8</sup> y 1999<sup>9</sup>.

Se evaluó la resolución aprobatoria de la JP del 15 de enero de 1997, donde están las *Determinaciones de Hechos* y las *Conclusiones de Derecho*, que son la base para que la JP tome una determinación. Después de su evaluación se han encontrado que la determinación final fue obtenida en violación a las leyes y reglamentos aplicables.

#### 4.1. No se podía radicar y menos aprobar sin ser dueño de todas las propiedades

El primer requerimiento reglamentario que se debe cumplir para someter una consulta, es ser dueño de la propiedad o contar con la autorización del dueño. La reglamentación requiere que las “consultas, enmiendas, prórrogas y reaperturas” deben ser sometidas por el “dueño de los terrenos o su representante autorizado”<sup>10</sup>.

**Koeniger Development Inc. (KDI)**, indujo error a la JP al radicar una consulta con una cabida de 136 cuerdas, cuando solo era dueño de 126.55 cuerdas. Así se desprende del Plano de Mensura presentado como parte de la consulta y sellado por la Junta de Planificación el 11 de marzo de 1994.<sup>11</sup>

La JP, incumplió con el Reglamento del Procedimiento para las Revisiones Adjudicativos de la Junta de Planificación, al no solicitar evidencia de que KDI era dueño de toda la propiedad. De haber solicitado las escrituras correspondientes, se hubiese comprobado que existían seis (6) dueños privados que son Ellen Pinder Jean, Jay James Briel, Laura Santiago Álvarez y otros, Sucesión **José Martínez Soto**, Jorge Soto Molina y Juan Hernández Vargas, además de tres calles

---

<sup>7</sup> Junta de Planificación. Reglamento del Procedimiento para las Revisiones Adjudicativos de la Junta de Planificación, Vigente, 23 de noviembre de 1989

<sup>8</sup> Junta de Planificación. Reglamento del Procedimiento para las Revisiones Adjudicativos de la Junta de Planificación, Vigente, 8 de marzo de 1995. Enmienda para integrar el Programa de Mejoras Públicas (Reglamento Núm. 2 de Planificación).

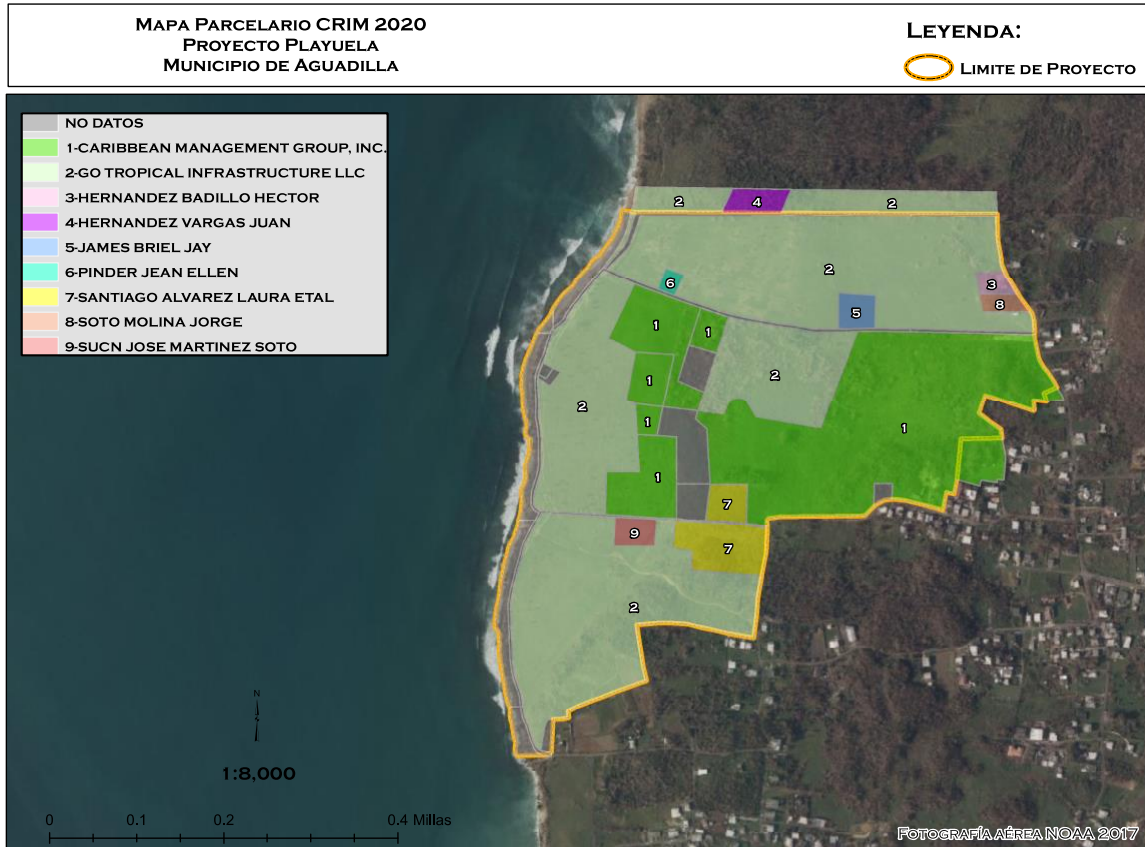
<sup>9</sup> Junta de Planificación. Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, Vigente, 12 de noviembre de 1999

<sup>10</sup> **Sección 3.00 – Procedimientos de Radicación, Sección 3.01 – Capacidad Jurídica (standing) –** “Las consultas y enmiendas, prórrogas y reaperturas a éstas podrán ser sometidas por el **dueño de los terrenos o su representante autorizado**, en casos de proyectos privados; y por el jefe de agencia, o su representante autorizado, en el caso de proyectos públicos. La evidencia de propiedad lo será, tanto en proyectos privados como en proyectos públicos, la escritura correspondiente; debiendo someterse, además, en los proyectos privados, copia de la declaratoria de herederos y autorización de todos los herederos cuando se trate de un bien hereditario, **o de todos los dueños cuando los terrenos pertenezcan a más de una persona**. Cuando una propiedad para la cual se haya aprobado una consulta o un desarrollo conceptual sea vendida a varias personas, cualquiera de ellos **podrá radicar solicitudes de prórroga, enmienda, reapertura o cualquiera otra acción, presentando evidencia de la aceptación de todos los dueños de la acción solicitada.**” Reglamento del procedimiento para las decisiones adjudicativas de la Junta de Planificación, Vigente, 23 de noviembre de 1989.

<sup>11</sup> Este Plano de Mensura preparado por Rafael Torres García ingeniero civil Lic. 4601, recoge los terrenos de la Sunc. Hernández Almeyda y del Juan Hernández Vargas como los lotes 10, 11, 12, 13, 14 y 15 como la propiedad de David Koeniguer. Pero del mismo se desprende que existen las propiedades de Jay James Briel, Laura Santiago Álvarez y otros, Sunc. José Martínez Soto y Héctor Hernández Padilla.

municipales. Incumplió con su propio Reglamento Adjudicativo, cuando de la vista pública del 23 de febrero de 1996, se desprende que dos vecinos tienen propiedades dentro de la consulta y no quieren vender sus tierras.<sup>12</sup>

### Mapa de propiedades y dueños dentro de la consulta



El Anejo 1 lista todos los propietarios de acuerdo con el Centro de Recaudación de Impuestos Municipales (CRIM). Según esta información, actualmente (2020) existen ocho (8) dueños (Ellen Pinder Jean, Jay James Briel, Laura Santiago Álvarez y otros, Sucesión José Martínez Soto, Jorge Soto Molina, Juan Hernández Vargas, *Go Tropical Infrastructure LLC*. y Caribbean Management Group. Inc.) para 19 propiedades que tienen números de catastro identificados. Además, existen seis (6) parcelas con números de catastro, pero para los que no se identifica dueño, aproximadamente tres parcelas sin número que corresponde a la franja costera y los tres caminos municipales<sup>13</sup> que discurren por los terrenos de la consulta.

<sup>12</sup> “El impacto mayor del proyecto es considerando **que los solares mencionados sean vendidos al proponente**, ya que se estaría desarrollando la mayor extensión de terreno posible. Es por esta razón que la DIA-P **no entró en ese detalle de vecinos que han indicado que no quieren vender sus terrenos**. Si finalmente el proponente no llega a un acuerdo económico con estos vecinos, el proyecto sería ajustado al tamaño de terreno disponible. ...” Ver documento Respuesta del proponente a comentarios vertidos en la vista pública de la Junta de Planificación celebrada el 23 de febrero de 1996, Anejo 3 de la Declaración de Impacto Ambiental Final “Christopher Columbus Landing Resort” Aguadilla, Puerto Rico, fecha de circulación 2 de julio de 1998.

<sup>13</sup> La consulta no puede eliminar los caminos municipales, sin una expresión de la legislatura municipal de Aguadilla autorizando la venta o traspaso de estos caminos municipales, tampoco

La falta de capacidad jurídica existe desde el inicio del trámite de este propuesto desarrollo y la presentación de la consulta en 1994, al no ser resuelto el asunto, hace nula las aprobaciones de 1997 y 1999, y también las prórrogas solicitadas en 1999<sup>14</sup> y el año 2000. Las solicitudes arrastran desde la consulta de ubicación el mismo problema de falta de capacidad jurídica.

Los dos dueños y proponentes de las 126.55 cuerdas, han ido vendiendo sus tierras, en la medida que pasaba el tiempo sin que la consulta se construyese. El proponente original, *Koeniguer Development Inc.* le vende las 126.55 cuerdas a *Caribbean Management Group. Inc.* en el 2006 y éste a su vez le vendió a *Go Tropical Infrastructure LLC.* en el 2019. Esta situación hace que los errores inducidos por el primer proponente, que nunca han sido resueltos, han pasado a los futuros dueños sin que se conozca si estos tienen o no conocimiento<sup>15</sup>.

Esta última propiedad vendida en el 2019 es la propiedad bajo la que se han sometido todas las solicitudes de permisos. Por lo que nos encontramos con que Caribbean Management Group. Inc. (CMGI) y, está defendiendo y representando la vigencia de una consulta de la que solo es dueño parcialmente y de unos permisos, que según el número de catastro del CRIM, no es el dueño desde el 2019.

La falta de dominio sobre la totalidad de los terrenos de la consulta fue reconocida, por el proponente (KDI) en 1996 durante las vistas públicas<sup>16</sup> y por el Sr. Reynaldo Vincenty Morales (CMGI) durante un caso civil en el 2016, donde admitió no ser dueño de varias de las propiedades.<sup>17</sup>

La resolución de la consulta no discute, ni en las determinaciones de hecho ni en las conclusiones de derecho, la presencia de los tres caminos municipales que dan acceso a las propiedades privadas que no son parte de la consulta, ni autorizaron la radicación de la consulta, por lo que a todos los efectos esta consulta es nula. La

---

existe una autorización municipal para radicar consulta. Estos caminos municipales hacen que las propiedades privadas no queden enclavadas

<sup>14</sup> Tópico 2 Procedimiento y Requisitos de Radicación, Sección 3.00 – Procedimientos de Radicación, 3.01 Capacidad Jurídica (Standing) “*Cuando una propiedad, para la cual se haya aprobado una consulta o un desarrollo conceptual, sea vendida a varias personas, cualquiera de ellos podrá radicar solicitudes de prórroga, enmienda, reapertura o cualquiera otra acción, presentando evidencia de la aceptación de todos los dueños de la acción solicitada.*” Reglamento de procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, Vigente, 12 de noviembre de 1999

<sup>15</sup> “plus all the engineering designs, permits, public authorizations and/o endorsements and any other similar component which must be secured to be able to develop a real estate project in accordance with applicable Puerto Rico Law (hereinafter referred to in combination as “the permits ‘package’”), United States District Court for The District of Puerto Rico, Caribbean Management Group, Inc. v. Erich A. Koeniger, his wife Mary Doe and the conjugal partnership constituted between them; Erikon, L.L.C.; Koeniger Development Inc.; Caribbean Seaside Height Properties Inc.

<sup>16</sup> Ver contestación a comentario g., por el proponente en la página 6 del documento Respuesta del proponente a comentarios vertidos en la vista pública de la Junta de Planificación celebrada el 23 de febrero de 1996, Anejo 3 de la Declaración de Impacto Ambiental Final “Christopher Columbus Landing Resort” Aguadilla, Puerto Rico, fecha de circulación 2 de julio de 1998.

<sup>17</sup> Ver páginas 37 a 39, del caso Civil Núm.: APE2016-0046 (601) Caribbean Management Group, Inc. vs. Movimiento Playuela y otros demandados, Segmento de vista miércoles, 7 de diciembre de 2016, Caribbean Reporting Group.

JP no puede aprobar una consulta sobre terrenos públicos (caminos municipales), sin la correspondiente consulta de transacción pública<sup>18</sup>.

La consulta es nula, el proponente sometió la consulta en 1994, no era dueño de los terrenos. Esto tiene el efecto de aprobar una consulta en 1999, sobre terrenos de propiedad privada, cuyos dueños no la autorizaron, y que se autorizara la construcción de un hotel, entre otras construcciones sobre caminos municipales, sin las debidas autorizaciones.

#### 4.2. No se podía autorizar sin tener la infraestructura (acceso) adecuada

La importancia de que el desarrollo ocurra de manera integral y que todo desarrollo ocurra con la necesaria infraestructura, está expresado en la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, cuando requiere que toda acción para designar *“la distribución, localización, extensión, e intensidad de los usos de los terrenos para propósitos urbanos, rurales, agrícolas, de explotación minera, bosques, conservación y protección de los recursos naturales, recreación, transportación y comunicaciones, generación de energía, y para actividades residenciales, comerciales, industriales, educativas, públicas e institucionales. Deberá existir una estrecha relación entre la designación de estos usos de terrenos y la disponibilidad y programación de toda la infraestructura física y social, incluyendo los sistemas de transportación y comunicación.”*<sup>19</sup>

La JP incumplió con su Ley Orgánica y con el Documento de Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (1995) al autorizar una consulta que tendría un impacto de casi 15,000 vehículos en 1999, para que se acceda por las calles municipales Azores y Masetaso que tienen 8.23 metros de ancho respectivamente.

El proyecto se presentó con un acceso a través de la propiedad de Parques Nacionales (antigua Base de Ramey), cuando esta entidad no podía autorizar a que se impactara con una carretera para un proyecto privado, cuando los terrenos debían ser dedicados a recreación pública a perpetuidad, de acuerdo con las limitaciones impuestas por el Departamento del Interior Federal<sup>20</sup>. Así aparece en los mapas de la consulta<sup>21</sup>, del Estudio de Impacto de Tránsito en su Figura 1 y en Anejo de la DIA-F 195-001.

---

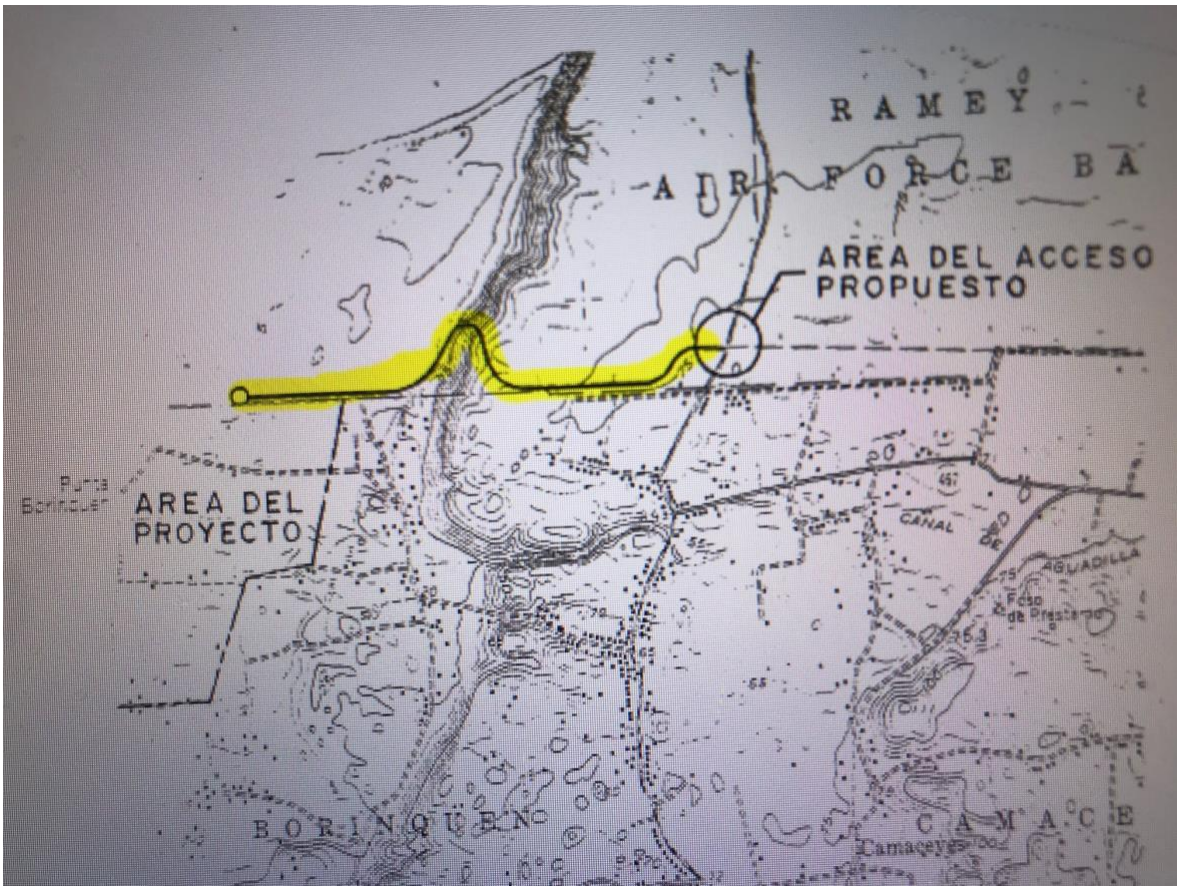
<sup>18</sup> Artículo 21.- Mejoras públicas y carreteras. *“No se autorizará, ayudará o emprenderá, ni en todo ni en parte, ninguna mejora, adquisición, venta o cambio en los usos de terrenos u otras propiedades del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de cualesquiera de sus organismos gubernamentales, o de cualquier servicio público, de propiedad pública, por ningún funcionario u organismo ejecutivo de Puerto Rico, a menos que la posición, naturaleza y extensión propuesta para los mismos no esté en conflicto con lo indicado en el Plan de Desarrollo Integral, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y los Planes de Usos de Terrenos de Puerto Rico.”* Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.

<sup>19</sup> Artículo 14.-Planes de Usos de Terrenos, Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.

<sup>20</sup> Ver carta del 24 de abril de 1996 del National Park Service, United States Department of Interior, que forma parte la Declaración de Impacto Ambiental Final “Christopher Columbus Landing Resort” Aguadilla, Puerto Rico, fecha de circulación 2 de julio de 1998.

<sup>21</sup> Ver la resolución 1994-01-0253-JPU en las determinaciones de hecho 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

Copia de la Figura 1 del Estudio de Impacto de Tránsito, No aprobado por JP



La resolución aprobatoria contiene varios errores en las *Determinación de Hechos Número de la 4 a la 8*, citan los hallazgos y recomendaciones del Estudio de Impacto de Tránsito<sup>22</sup> y que las “recomendaciones que establece el estudio de tránsito fueron **adoptadas por esta Junta de Planificación en la Declaración de Impacto Ambiental** como condiciones para mitigar el posible impacto de esta actividad, por lo que las mismas serán implantadas en la fase operacional.” para luego en *Determinación de Hecho Número 9* indicar que el acceso al proyecto será a través de la red vial existe, las cuales no tiene la capacidad de acoger el tránsito y para las cuales no existe estudio de tránsito.

Esto lleva a una *Conclusión de Derecho Número 5* equivocada, cuando se informa que el proyecto cuenta con la infraestructura necesaria para las necesidades del proyecto, cuando **el acceso estudiado y recomendado tanto por el Estudio de Impacto de Tránsito como por la DIA-F, no se aprueba en la consulta.**

---

<sup>22</sup> El estudio de tránsito establece que el proyecto tendría un impacto de casi 15,000 vehículos que entraban y salían del proyecto, para mitigar su impacto recomendó construir una nueva calle de 20 metros en la propiedad de Parques Nacional (DRNA) y requería que el proponente construyese una nueva intersección con semáforo en la carretera estatal PR-107, en el interior de la antigua base Ramey. *Estudio de Impacto de Tránsito, Christopher Columbus Landing Project, Aguadilla, Puerto rico, octubre, 1994. Preparado por Ángel J. Soto Capella.*



Todo esto lleva a una aprobación condicionada, cuya Condición 21 de aprobación, indica que el “*acceso al proyecto será a través de la red vial existentes cualquier otro que se determine en etapas posteriores deberá ser condicionado con las Agencias con injerencia*”. Esta aprobación, como mencionamos es contraria a ley, pues **no es posible aprobar** una consulta para que 15,000 nuevos viajes pasen por calles municipales de 8.23 metros y salgan a una intersección sin realizar ningún tipo de mejora.

**Es por esta razón, que no autoriza el acceso por la base Ramey (dueño Parques Nacionales), pues legalmente no se puede autorizar una consulta, sin que el proponente tenga control de la propiedad.**

**La autorización de la consulta sin un acceso adecuado y sin tener un estudio de tránsito, hace que la Resolución de la JP, no cumpla con la necesidad de que las conclusiones de derecho están fundamentadas en las determinaciones de hechos que mostraban la necesidad de un acceso distinto al existente para poder manejar los flujos de tráfico. Además de que viola la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, el Documento de Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico y el Reglamento Conjunto al autorizar usos sin tener la infraestructura necesaria y sin “que exista o se pueda proveer la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.”**

#### **4.3. No hay un estudio de tránsito para el acceso autorizado**

La JP no puede aprobar una consulta de un hotel de 300 habitaciones y casino, un área turística y comercial de 75,000 pc, 500 apartamentos y villas y además de 2,770 estacionamientos, sin que esté “**acompañado del correspondiente estudio de tránsito. En éste deberá evaluarse las condiciones del tránsito presente y futuro (incluyendo otros desarrollo propuestos en el área). En donde se determine el impactos de este desarrollo en las vías del sector y se propongan medidas para mitigar el mismo. Estas serán construidas como parte del proyecto.**”<sup>23</sup>

La JP incumplió con la Sección 7.00 Acción de la Junta<sup>24</sup>, que le indica que **debe evaluar la infraestructura física y social (calles, acueductos y alcantarillados, etc.)**, solicitar los estudios de tránsito que muestren que el proyecto creará un gran flujo de tránsito, que requiere una nueva calle y una nueva intersección en la PR-107, que la agencia con pericia en aspectos de tráfico (Autoridad de Carreteras y Transportación) validó las recomendaciones para un acceso de 20 metros de ancho y una nueva intersección en la PR-107. Pero la JP autorizó la entrada y salida de 15,000 nuevos viajes a lo largo de dos calles

---

<sup>23</sup> Carta de la Autoridad de carreteras y Transportación del 29 de marzo de 1994, firmada por Antonio R. Arroyo Director de Área de Planificación de la ACT y dirigida a la Junta de Planificación, que forma parte la Declaración de Impacto Ambiental Final “Christopher Columbus Landing Resort” Aguadilla, Puerto Rico, fecha de circulación 2 de julio de 1998.

<sup>24</sup> Reglamento del procedimiento para las decisiones adjudicativas de la Junta de Planificación, Vigente, 23 de noviembre de 1989.

municipales de 8.23 metros de ancho y a lo largo de 1 kilómetro hasta una intersección con la PR-107 sin realizar ningún tipo de mejora.

**Autorizar esta consulta viola la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, el Documento de Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico y el Reglamento Conjunto al autorizar usos sin tener la infraestructura necesaria y sin “que exista o se pueda proveer la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.”**

#### 4.4. El proyecto aprobado por la consulta es distinto al evaluado por la DIA

La JP aprueba una consulta por los accesos existentes (calles municipales de 8.23 metros de ancho), pero la DIA-F evaluó un proyecto con una “carretera de acceso principal (de unos veinte (20) metros de ancho incluyendo la servidumbre de paso o “right of way”) desde la PR-107 hasta el proyecto a través del campo de golf de la Antigua Base Ramey y las carreteras internas del complejo que serán de unos diez (10) metros de ancho incluyendo la servidumbre de paso.”<sup>25</sup> Pero la JP, al momento de aprobar la consulta, indicó que el “acceso al proyecto será a través de la red existentes cualquier otro que se determine en etapas posteriores deberá ser coordinado con las Agencias con injerencia en el asunto.”<sup>26</sup> por lo que la JP aprobó un proyecto sustancialmente distinto al evaluado por la DIA y sin existir una conexión entre los hechos y la aprobación.

Esto tiene la consecuencia de dar paso a un proyecto hotelero y residencial de gran magnitud, por las calles municipales Azores y Masetaso de 8.23 metros de ancho, que no fue evaluado por el estudio de tránsito, por lo que los aumentos de tráfico estimados en el estudio no fueron evaluados por la DIA. La JP autorizó un proyecto distinto y con un impacto ambiental significativo, no evaluado, al cual la JCA le emitió la certificación de cumplimiento ambiental.

**Las conexiones de agua y sanitario, fue establecida por la AAA a la tubería de 12 pulgadas existente en la PR-107 (Gate 1 entrada Base Ramey), por la carretera que no autorizó la JP.**

La JP autorizó un proyecto distinto al analizado y evaluado por la DIA, se encuentra por tanto con una consulta nula, al no tener el cumplimiento ambiental, que requería el artículo 4(c) de la “Ley sobre Política Pública Ambiental y el reglamento sobre Declaraciones de Impacto Ambiental de la JCA.”<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Declaración de Impacto Ambiental Final. Proyecto “Christopher Columbus Landing Resort”, Aguadilla, Puerto Rico. Resumen Ejecutivo, página v.

<sup>26</sup> Condición número 23 de la Consulta de Ubicación 1994-01-0253-JPU.

<sup>27</sup> Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 9 de 18 de junio de 1970, artículo 4(c), *supra*, tiene el propósito dual de que la “agencia proponente considere a fondo las consecuencias ambientales significativas de la acción o proyecto que contempla”, y de que “se informe a las partes concernidas, al propio Gobierno y al público en general de las consecuencias ambientales aludidas, para que todos ellos puedan tomar la acción que estimen procedente sobre el proyecto propuesto”. Municipio de San Juan v. J.C.A., 2000 TSPR 183, 2000 J.T.S. 193; Misión Industrial de P.R. v. Junta de Calidad Ambiental, *supra*.

## 5. Las prórrogas solicitadas, también son nulas

### 5.1. No hay capacidad jurídica

No hay legitimación activa ni en la consulta ni en las prórrogas. Aunque la consulta se aprobó el 27 de enero de 1999 (de manera ilegal como se ha mostrado), no se inició ningún proceso de permisos durante el año concedido. El proponente solicitó, tres prórrogas, dos por un año (9 de diciembre de 1999 y 29 de diciembre de 1999) y una por dos años el 21 de diciembre de 2000. Todas estas prórrogas son nulas, pues fueron radicadas única y exclusivamente en representación de **KDI y no se tenía la aceptación de todos los dueños con es requisito reglamentario.**<sup>28</sup>

### 5.2. Secuencia de la solicitud de prórrogas.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 27 de enero de 1999     | Aprobación por 1 año   |
| 16 de febrero de 1999   | Notificación   |
| 16 de febrero de 2000   | Vigencia, <u>Reglamento Adjudicativo</u> 26 octubre 1989.    |
| 9 de diciembre de 1999  | Aprobación por 1 año. <sup>29</sup>                          |
| 27 de diciembre de 1999 | Solicitud  |
| 29 de diciembre de 1999 | Aprobación por 1 año   |
| 18 de enero de 2000     | Notificación   |
| 18 de enero de 2001     | Vigencia <u>Reglamento Adjudicativo</u> , 12 noviembre 1999. |
| 5 de diciembre de 2000  | Solicitud  |
| 21 de diciembre de 2000 | Aprobación por 2 año   |
| 21 de febrero de 2001   | Notificación   |
| 21 de febrero de 2003   | Vigencia <u>Reglamento Adjudicativo</u> , 12 noviembre 1999. |

<sup>28</sup> Tópico 2 Procedimiento y Requisitos de Radicación, Sección 3.00 – Procedimientos de Radicación, 3.01 Capacidad Jurídica (Standing) “*Cuando una propiedad, para la cual se haya aprobado una consulta o un desarrollo conceptual, sea vendida a varias personas, cualquiera de ellos podrá radicar solicitudes de prórroga, enmienda, reapertura o cualquiera otra acción, presentando evidencia de la aceptación de todos los dueños de la acción solicitada.*” Reglamento de procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, Vigente, 12 de noviembre de 1999.

“Sección 3.01 – Capacidad Jurídica (standing) – “Las consultas y enmiendas, prórrogas y reaperturas a éstas podrán ser sometidas por el dueño de los terrenos o su representante autorizado, en casos de proyectos privados; y por el jefe de agencia, o su representante autorizado, en el caso de proyectos públicos. La evidencia de propiedad lo será, tanto en proyectos privados como en proyectos públicos, la escritura correspondiente; debiendo someterse, además, en los proyectos privados, copia de la declaratoria de herederos y autorización de todos los herederos cuando se trate de un bien hereditario, o de todos los dueños cuando los terrenos pertenezcan a meas de una persona. Cuando una propiedad para la cual se haya aprobado una consulta o un desarrollo conceptual sea vendida a varias personas, cualquiera de ellos podrá radicar solicitudes de prórroga, enmienda, reapertura o cualquiera otra acción, presentando evidencia de la aceptación de todos los dueños de la acción solicitada.” Reglamento del procedimiento para las decisiones adjudicativas de la Junta de Planificación, Vigente, 23 de noviembre de 1989.

<sup>29</sup> Esta aprobación a la vigencia por 1 año adicional aparece en el expediente digital de la Junta de Planificación.

### 5.3. Las prórrogas no están justificadas.

De acuerdo con las distintas versiones del Reglamento Adjudicativo aplicables, estas solicitudes de prórroga deben estar justificadas “*se señalen los motivos en que se basa la petición y se someta, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los documentos y planos que el caso requiera.*” De la carta del 5 de diciembre de 2000, cursada por la parte proponente, es evidente que no cumple con los requerimientos reglamentarios, pues no señala los motivos sobre los que fundamenta la petición, excepto que tiene propuestas de interés y “*ha formalizado un acuerdo preliminar con una entidad de prestigio internacional*”, lo que implica que no tiene la capacidad para desarrollar el proyecto, razón por la que se debió denegar la prórroga un aspecto circunstancial que elude lo requerido.

No existe ninguna evidencia del progreso alcanzado durante los 2 años que estuvieron con la consulta aprobada, los documento sometidos son un resumen ejecutivo, un diagrama del proyecto y **la evidencia que notifico a los interventores.**

Durante los dos años, el proponente, sabiendo que tenía una aprobación condicionada, no busco una solución al problema de legitimación activa, no busco un acceso al proyecto, no realizó un nuevo estudio de tránsito y **ni enmendó la DIA.**

## 6. La Consulta de ubicación es nula y debe revocarse

En la medida que no hubo ni hay legitimación activa para radicar la consulta, se aprobó un proyecto sin el acceso adecuado que no contó con el estudio de tránsito necesario, que el documento ambiental que sustenta la consulta no corresponde a las acciones descritas en la consulta, sus prórrogas tampoco pueden proceder. Esta consulta es nula y de acuerdo con el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operaciones de Negocios de 2019 (Reglamento Conjunto) en su *Sección 2.2.3.4 Legitimación Activa*, indica que **la revocación de una consulta “podrá ser promovida por la Junta Adjudicativa a iniciativa propia o a solicitud de personas con interés legítimo”<sup>30</sup>.**

La capacidad para aprobar, denegar, enmendar, modificar, revocar, etc. las funciones y facultades de la JP, están en el Artículo 11, inciso 9<sup>31</sup> de la Ley Orgánica

---

<sup>30</sup> Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operaciones de Negocios, 2019 página 40. En el RC 2020 página 45.

<sup>31</sup> Los elementos para la revocación de una consulta o permiso surgen del Artículo 11.- Funciones de Facultades generales de la Junta “9) Expedir órdenes de hacer o no hacer y de cese y desistimiento para que se tomen medidas preventivas o de control que a su juicio sean necesarias para lograr los propósitos de este subcapítulo y sus reglamentos. La persona natural o jurídica, contra la cual se expidiera una orden al amparo de los incisos (8) y (9) de esta sección, podrá solicitar vista administrativa para exponer razones para que la Junta considere revocar, modificar, o de otro modo, sostener dicha orden. La resolución, orden o dictamen de la Junta sólo podrá ser revisada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan o en la sala cuya jurisdicción comprenda el lugar donde esté ubicado el proyecto, quedando las mismas en todo su efecto y

de la Junta de Planificación. Las referencias al proceder para revocar una consulta están en el Reglamento del Procedimiento para las decisiones adjudicativas de la Junta de Planificación de 1989 Sección 6.00 – Otras Acciones Adjudicativas<sup>32</sup>, muestra los procedimientos a seguir, y el procedimiento detallado de cómo revocar se presenta en la Sección 13.00 Revocación de Consultas del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de 2008. Pasa luego al Reglamento Conjunto de 2010, Reglamento Conjunto de 2015, Reglamento Conjunto de 2019 y Reglamento Conjunto de 2021. La Sección 2.2.3.4 Legitimación Activa (standing) indica que la **“revocación de una consulta podrá ser promovida por la Junta Adjudicativa a iniciativa propia o a solicitud de persona con interés legítimo.”**

**Las consultas de ubicación son procedimientos especiales para atender una situación no prevista en la planificación a través de un proceso especial donde la parte proponente tiene la responsabilidad de poner al estado en situación de evaluar los méritos de lo propuesto, con el objetivo de construir un proyecto, en un tiempo razonable.** Pasado el término, se pierde la vigencia. **Es sorprendente que KDI accediera a tener una consulta aprobada, sin capacidad jurídica, sin un acceso vial para mantener el flujo de tráfico de un proyecto de gran magnitud, sin estudio de tránsito y sin cumplimiento ambiental.** La falta de interés efectivo en desarrollar el proyecto se muestra cuando en 1997 se aprueba por primera vez el proyecto, y luego estuvo 7 años solicitando prórrogas a la consulta, hasta vender los terrenos y el paquete de permisos a Caribbean Management Group. Inc. en el 2006, dando la impresión, que la intención real era una de especular con los terrenos.

## 7. Las solicitudes presentadas no cumplen con la consulta

Como hemos señalado la consulta es nula, por la falta de legitimación activa, no tener acceso adecuado, no tener estudio de tránsito y sin una DIA-F que no coincida con el proyecto aprobado.

Independientemente de la nulidad de la consulta, que hace que los permisos que se soliciten también sean nulos, las próximas etapas no cumplen con los requisitos y condiciones de la consulta. Se realizó una búsqueda en los sistemas archivos electrónicos de la JP, ARPE, OGP e y OMPA, para revisar que solicitudes de permisos se hicieron y para qué, y si cumplía con los requisitos de la consulta.<sup>33</sup>

---

*vigor hasta que el tribunal haga otra determinación al efecto.”* Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.

<sup>32</sup> Reglamento del Procedimiento para las decisiones adjudicativas de la Junta de Planificación, vigencia de 23 de noviembre de 1989. Ver páginas 14 y 15.

<sup>33</sup> Sección 10.00 – Vigencia de las Consultas Aprobadas **“La parte proponente de una consulta autorizada por la Junta de Planificación, deberá radicar ante la Administración de Reglamentos y Permisos, la próxima etapa correspondiente, dentro de la vigencia de la consulta, incluyendo que pueda ser radicada cerca del final del tiempo establecido. No obstante, una vez radicada la etapa subsiguiente ante la Administración de Reglamentos y Permisos, corresponde a dicha agencia, solicitar toda aquella información necesaria para la aprobación de la referida etapa, independientemente de que el término establecido por la Junta haya expirado, toda vez que al ser radicado en la Administración de Reglamentos y Permisos, dentro del tiempo**

**Lo primero que tienen que hacer las oficinas de permisos**, cuando reciben una solicitud de permisos relacionada a una consulta, **es revisar la resolución aprobatoria, para conocer cuales fueron los parámetros bajo los que la JP aprobó la consulta.** Para comprobar si lo solicitado cumple con la consulta tanto en sus aspectos de fases, contenido, usos, etc., pues solo la JP puede modificar una consulta al ser este un proceso adjudicativo y discrecional. **No puede la oficina de permisos autorizar a pasar a una fase operacional sin contar con el estricto cumplimiento de los parámetros y condiciones contenidas en la resolución aprobatoria de la consulta**, ya que esta constituye la base de la planificación para este caso específico y por el tiempo que allí se concede o expresa el reglamento correspondiente.

Pero independientemente de la nulidad de la consulta, que hace que los permisos que se soliciten y aprueben, no sean legales, de la revisión de las solicitudes de permisos, para verificar su cumplimiento con la consulta, surge que no cumplen con la consulta y parecen responder a intentos de mantener vigente una consulta, en lugar de ser unos intentos genuinos de construir el proyecto.

### **7.1. Las solicitudes ante ARPE, OGPe y OPMA no cumple con la consulta**

Todos los permisos arrastran las siguientes deficiencias y problemas, que le quitan legalidad a las autorizaciones al no cumplir con lo requerido en la consulta:

1. No existe legitimación activa para radicar los permisos.
2. No se cumple con el Reglamento de Zona Costanera, para los efectos de acceso a playas y costa.
3. No se ha delimitado un deslinde de la zona marítimo terrestre.
4. No se cuenta con un acceso adecuado para manejar el tráfico que producirá el proyecto.
5. No se cuenta con un estudio de tránsito, para manejar el tráfico por las calles municipales Azores y Masetaso.
6. No existe un cumplimiento ambiental (DIA) para el proyecto se terminó aprobando.

Las solicitudes se resumen en 38 solares unifamiliares aprobados y no construidos, 52 casas en hilera denegados por no cumplir con la consulta; segregación de 4 solares denegados; hotel, casino y centro de convenciones aprobado y no construido; 64 estructuras de 4 pisos para 96 unidades aprobado y no construido; y permiso de obras de urbanización de acceso aprobado y se inició construcción; **ninguna de las solicitudes cumple con la consulta aprobada.**

---

*establecido, faculta a ésta a continuar con el proceso hasta su etapa final, aunque tenga que conceder tiempo adicional al proponente, dentro de la evaluación de la propuesta, si se amerita la misma.” Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, Vigente, 12 de noviembre de 1999*

| Agencia                       | ARPE   | ARPE  | ARPE  | ARPE   | ARPE  | OPMA   |
|-------------------------------|--|---|---|--|---|--|
| Número de permiso             | 02DX2-CET00-05136  | 02DX2-CET01-05136   | 07DX9-00000-00552   | 02DX2-CET02-05136  | 02DX2-CET03-05136   | PO13-00-0116   |
| Número de catastro            | 01-005-000-007-02-901  | 01-005-000-007-02-901   | 01-005-000-007-02-901   | 01-005-000-007-02-901  | 01-005-000-007-02-901   | 01-005-000-007-02-901  |
| Propuesta de desarrollo       | Fase 1, Mansiones Reina Isabel 38 solares unifamiliares en lotes independientes en 13.82 cuerdas | Propone 52 casas en hilera de "second homes".                           | Segregación de 4 solares, los cuales corresponden a las fases 2, 3, 4 y 7 de la consulta. La finca de 47.8 y solares de 25,000mc (6.4 cdas) | Fase 2, hotel de 300 hab. 3 restaurantes, casino de 17,000 pc y centro de convenciones de 34,000 pc, 7 plantas. 45,411.43 mc (488,804.60 pc) | Proyecto de 64 estructuras de 4 pisos para 96 unidades.                 | Permiso obras de urbanización, de hotel de 300 hab. 3 restaurantes, casino de 17,000 pc y centro de convenciones de 34,000 pc, 7 plantas, caso previo el 02DX2-CET00-05136 |
| Proyecto que propone enmendar |  | Proyecto de 38 casas unifamiliares (02DX2-CET00-05136) en 13.82 cuerdas |   | Proyecto de 38 casas unifamiliares (02DX2-CET00-05136) en 13.82 cuerdas  | Proyecto de 38 casas unifamiliares (02DX2-CET00-05136) en 13.82 cuerdas |  |
| 2002                          | 9 diciembre 2002 Sometido<br>13 diciembre 2002 Aprobado  |   |   |  |   |  |
| 2003                          | 17 diciembre 2003 prórroga   |   |   |  |   |  |
| 2004                          |  | 3 septiembre 2004 Sometido  |   |  |   |  |
| 2005                          | 18 enero 2005 prórroga   | 25 mayo 2005 Deniega  |   |  |   |  |
| 2006                          | 30 marzo 2006 prórroga   |   |   |  |   |  |
|                               | 26 septiembre 2006 prórroga  |   |   |  |   |  |
| 2007                          | 20 abril 2007 Repertura y prórroga   |   | 1 febrero 2007 Sometido   | 19 junio 2007 Sometido   |   |  |
|                               |  |   |   | 20 agosto 2007 Aprobado  |   |  |
| 2008                          | 22 abril 2008 prórroga   |   |   | 25 agosto 2008 Prórroga  |   |  |
| 2009                          |  |   | 7 mayo 2009 Archivado   | 22 septiembre 2009 Prórroga  |   |  |
| 2010                          | 28 septiembre 2010 prórroga  |   |   |  | 31 marzo 2010 Sometido  |  |
|                               |  |   |   |  | 14 abril 2010 Aprobado  |  |
| 2011                          |  |   |   |  | 3 junio 2011 Prórroga OGPe  |  |
| 2012                          |  |   |   |  | 19 julio 2012 Prórroga OGPe   |  |
| 2013                          |  |   |   |  |   | 21 enero 2013 Sometido   |
|                               |  |   |   |  |   | 23 febrero 2013 Aprobado   |

## 7.2. Incumplimientos de las solicitudes ante la ARPE, OGPe y OPMA

KDI tardó casi 4 años desde que se le aprobó (incorrectamente) la consulta, para someter su primera solicitud de permiso (02DX2-CET00-05136) el 9 de diciembre de 2002 para construir **38 solares unifamiliares**, que ARPE aprueba, pero no cumplía con la consulta. Este proyecto de urbanización nunca se construyó, ni pasó de la fase sometida, aunque solicitó 7 prórrogas.

El 3 de septiembre de 2004, KDI somete permiso para construir **52 casa en hilera de “second homes”** (02DX2-CET01-05136) donde se proponía construir las 38 casas unifamiliares (02DX2-CET00-05136), pero fue denegado por conllevar una enmienda a la consulta. Este caso es el ejemplo, de cómo se debieron evaluar todas las solicitudes. La ARPE llevó este caso ante la consideración del Comité Técnico de Coordinación JUNTA-ARPE<sup>34</sup>, quien acordó que **“la parte proponente deberá radicar una enmienda a la Consulta de Ubicación ante la Junta de planificación para el proyecto de referencia. Este caso quedará automáticamente archivado para todos los efectos legales.”**<sup>35</sup>

Como han reconocido el arquitecto Evelio Pina Pérez y el ingeniero José J. De Jesús Vázquez<sup>36</sup> en la carta dirigida a la OPMA *“El Dueño, considerando las implicaciones de esta petición de ARPE, **decidió no continuar con este proyecto de urbanización. Se entendió que los proyectos a diseñarse dentro del desarrollo, no se desviarían de los usos permitidos dentro del Plan Maestro aprobado.**”*<sup>37</sup>

Desde que la ARPE le indica a KDI, que lo que corresponde es enmendar la consulta de ubicación. KDI no siguió lo establecido por la ARPE y JP, sino que lograr que se le aprueben varias prórrogas al caso de los 38 solares, que tampoco cumplía con la consulta, hasta que logran vender la propiedad a CMGI.

Al no presentarse la próxima fase conforme a la consulta y en el termino requerido, la consulta perdió vigencia, específicamente desde el 21 de febrero de 2003.

CMGI como nuevo dueño, pero con los mismos proponentes, solicita el 1 de febrero de 2007 a la ARPE la segregación de cuatro parcelas (07DX9-00000-00552) **que no será autorizada**, por no cumplir con los requerimientos del DRNA para el deslinde de la zona marítimo terrestre que es un requisito de la consulta.

Casi al mismo tiempo en que CMGI solicitaba la segregación no aprobada, sometieron el 19 de junio de 2007 un desarrollo preliminar para un hotel de 300 habitaciones, 3 restaurantes, un casino de 17,000 pc y un centro de convenciones, el edificio de 7 plantas (02DX2-CET02-05136) enmienda al caso de las 38 casas unifamiliares

---

<sup>34</sup> *“En el descargo de esas funciones a menudo la Administración remite consultas a la Junta de Planificación solicitando información, asesoramiento o recomendaciones que la Administración considere necesarias para tomar acción sobre proyectos y asuntos relacionados que tiene bajo su consideración, ...”*

*“El Comité evaluará las consultas que la Administración interese someter al Comité. Los miembros de la Junta en el Comité ofrecerán la información, asesoramiento y recomendaciones que se consideren pertinentes, en cada caso a tenor con los objetivos, políticas públicas, planes y reglamentos vigentes para el desarrollo del país.”* Resolución JP-243 18 de abril de 1985, Para crear comité técnico de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos.

<sup>35</sup> Carta de ARPE del 25 de mayo de 2005 al Arq. Evelio Pina, Ref. Caso 02DX2-CET01-05136, Mansiones Reina Isabel – Fase I, firmado por el ing. Carlos J. Quiñones González, Gerente Interino Centro Expreso de Trámite.

<sup>36</sup> Es importante destacar, que tanto el arquitecto como el ingeniero, son las únicas que personas que han estado permanentemente el proyecto desde el principio de la consulta y han sido los proponentes en todos los permisos y solicitudes.

<sup>37</sup> Carta del 15 de octubre de 2015 firmada por arquitecto Evelio Pina Pérez y el ingeniero José J. De Jesús Vázquez dirigida a Ing. Orlando González Hernández Oficial de Permisos Municipal de Aguadilla.



(02DX2-CET00-05136). El cual fue aprobado por la ARPE, a pesar de **no cumplir con la resolución de la consulta** y solicitaron 3 prórrogas. Mientras solicitaban estas prórrogas, también solicitaban prórrogas al caso 02DX2-CET00-05136, el mismo que solicitó enmendar. Este proyecto no se construye.

CMGI decide el 31 de marzo de 2010, someter otra solicitud (02DX2-CET03-05136) otra vez dice que enmienda el caso 02DX2-CET00-05136, ahora para construir 64 estructuras de 4 pisos para 96 unidades, se obtiene 3 prórrogas, tampoco se construye y **tampoco cumple con la resolución de la consulta**.

### 7.3. ARPE 02DX2-CET00-05136 Mansiones Reina Isabel 38 solares<sup>38</sup>

**Descripción:** Se presenta como si fuese la Fase 1 del proyecto de usos mixto turístico con vivienda y comercio, cuando esta parcela **corresponde a la Fase 6**. Se identifica como Mansiones Reina Isabel y propone la construcción de 38 casas unifamiliares en lotes independientes en 13.82 cuerdas.

**Sometido:** 9 de diciembre de 2002

**Aprobado:** 13 de diciembre de 2002, No cumple con la consulta.

**Notificado:** 18 de diciembre de 2002

**Catastro:** 005-000-007-02-901

#### **Incumplimientos con la consulta:**

Incumplimientos con condiciones de la resolución de la consulta:

- 1) Engaña a la ARPE al indicar que es la Fase 1, cuando es la Fase 6.
- 2) Incumple con la *Determinación de Hechos Número 2*, pues lo que corresponde desarrollar son donde 100 villas independientes en 12.39 cuerdas.
- 3) Se engaña a la ARPE, pues dice que el acceso al proyecto será por la calle municipal existente, luego indica que el *“acceso principal para el desarrollo total será por una avenida a construirse directamente desde la PR-107 hasta el proyecto por el lado norte. Dicho acceso fue aprobado en la Consulta de Ubicación”* y **esto es falso**.
- 4) No se cumple con todas las medidas de mitigación esbozadas en la DIA, donde la “quebrada intermitente” no será impactada “toda vez que no se contempla modificaciones al referido canal”<sup>39</sup> de la evaluación de los Planos Preliminares reparado por el arquitecto Evelio Pina, Mansiones Reina Isabel, **la quebrada intermitente es impactada tanto por el camino de entrada** como por la nueva parcelación. Para ver como se impacta la quebrada ver los Planos Preliminares de Mansiones Reina Isabel preparados por el Arq. Evelio Pina y el informe preparado por Oficina de Investigaciones Científicas del DRNA.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> La información surge del expediente electrónico a través del portal de la Junta de Planificación: <http://gis.jp.pr.gov/CasosArpe/Casos.aspx?numCaso=02DX2-CET00-05136>

<sup>39</sup> Determinaciones de Hechos 3, de la Consulta de Ubicación 1994-01-0253-JPU, página 4.

<sup>40</sup> Informe escrito del 27 de junio de 2007 de la Administradora Auxiliar del Área de Recursos de Agua y Minerales a la Directora División de Consultas del DRNA, sobre visita de campo a la propiedad, relacionado al Proyecto Christopher Columbus Landing, 94-101-02-53-JPU/DIA 195-001 y OCO OTR 11SJO1164 2405 2007.

- 5) No se informó a la ARPE, de la quebrada intermitente, pues se debió cumplir con el requisito de aceptación por parte de Parques Nacionales, para recibir las aguas pluviales.
- 6) El **plano de mensura<sup>41</sup> preparado, no corresponde con la realidad de la parcelación**, dentro del proyecto está la propiedad Jay James Briel, por lo que sin la autorización, de todos los propietarios (Ellen Pinder Jean, Jay James Briel, Laura Santiago Álvarez y otros, Sucesión **José Martínez** Soto, Jorge Soto Molina, Juan Hernández Vargas), no había capacidad jurídica para someter este desarrollo preliminar.

Errores de las conclusiones de derecho:

- 1) Se indica que como parte de la evaluación se solicitó endosos a 14 agencias estatales, federales, municipio y la Liga Ecológica, pero no pudo ser posible recibir comentarios, pues a los 4 días de radicado se aprobó.
- 2) Se dice que el desarrollo preliminar está de acuerdo con la consulta y que el *“mismo responde a la primera fase del proyecto.”* Pero como se ha podido demostrar, no cumple con la consulta, debía proponer la Fase 1 y lo propuesta corresponde a la Fase 6.

El arquitecto Evelio Pina Pérez y el ingeniero José J. De Jesús Vázquez, que son las únicas personas que han estado a lo largo de los 26 años de este proceso, **reconocieron a la OPMA, que el caso no cumplía con la consulta** *“considerando que esta Urbanización se desviaba de los Usos considerados en el Plan Maestro aprobado, la ARPE condiciona este Anteproyecto a conseguir todos los endosos nuevamente. En otras palabras considerando que el concepto del proyecto para esa urbanización no estaba incluido como parte del Plan Maestro aprobado, era necesario endosos nuevos para el mismo y el visto bueno de los interventores.”*<sup>42</sup>

Aunque este caso se aprobó el 13 de diciembre de 2002 y se debía presentar los planos de construcción en 1 año, este proyecto nunca ha sido construido ni ha **pasado a la próxima etapa**. Pero se han solicitado 7 autorizaciones de prórroga<sup>43</sup> y al mismo tiempo se solicitó su enmienda en tres ocasiones (2004, 2007 y 2010).

La base para sustentar la supuesta vigencia de la consulta y todo el proceso está, en una solicitud que no cumple con la consulta, como lo reconoce los proponentes y lo señaló la JP-ARPE en el 2004.

#### 7.4. ARPE 02DX2-CET01-05136, propuesta de 52 casas en hilera

**Descripción:** Solicitud de desarrollo preliminar alternativo, para enmendar el proyecto aprobado de 38 casas unifamiliares (02DX2-CET00-05136), para desarrollar un proyecto de 52 casas en hilera de “second homes”

---

<sup>41</sup> Plano de Segregación de un Predio de una Finca Propiedad de Caribbean Inc Erikon LL. preparado por Rafael Boglio Agrim. Lic. 5967 25 de octubre de 2002.

<sup>42</sup> Carta del 15 de octubre de 2015 firmada por arquitecto Evelio Pina Pérez y el ingeniero José J. De Jesús Vázquez dirigida a Ing. Orlando González Hernández Oficial de Permiso de Aguadilla.

<sup>43</sup> La información surge del expediente electrónico a través del portal de la Junta de Planificación: <http://gis.jp.pr.gov/CasosArpe/Casos.aspx?numCaso=02DX2-CET00-05136>

**Sometido:** 3 de septiembre de 2004  
**Archivado/cerrado:** 25 de mayo de 2005  
**Catastro:** 005-000-007-02-901

**Incumplimientos con la consulta:**

ARPE le indica que “se discutió en el Comité Técnico de Coordinación JUNTA-ARPE en reunión de octubre de 2004, donde se acordó que se deberá radicar una enmienda a la consulta de ubicación ante la Junta de Planificación.”

**7.5. ARPE, 07DX9-00000-00552, Segregación de 4 solares**

**Descripción:** Segregación de 4 solares, los cuales corresponden a las fases 2, 3, 4 y 7 de la consulta. La finca tiene cabida de 47.8472 y el tamaño de los solares es de 25,000 metros cuadrados (6.36 cuerdas).

**Sometido:** 1 de febrero de 2007  
**Archivado:** 7 mayo de 2009. Nunca se aprobó.  
**Catastro:** 005-000-007-02-901

**DRNA O-CO-OTR11-SJ-01164-24052007**

- 13 de septiembre de 2007 se someten documentos ante el DRNA, como colindaban con la zona marítimo terrestre, se refirió a la División de Agrimensura para el deslinde.
- 26 de junio de 2008, la División de Agrimensura solicitó información
- 21 de agosto de 2009, el DRNA archiva caso por falta de interés.

**7.6. ARPE 02DX2-CET02-05136 Hotel, casino y centro de convenciones<sup>44</sup>**

**Descripción:** Desarrollo preliminar para la Fase 2, según solicitud, la realidad es que sería la Fase 1 de la consulta de ubicación, para proyecto de hotel, restaurantes, casino y centro de convenciones, el edificio será de 7 plantas. Se autorizó desarrollo preliminar y anteproyecto alterno.

**Sometido:** 19 de junio de 2007  
**Aprobado:** 20/25 de agosto de 2007. No cumple con la consulta.  
**Notificado:** 30 de agosto de 2007  
**Catastro:** 005-000-007-02-901

**Incumplimientos con la consulta:**

1. Engaña a la ARPE al indicar que es la Fase 2, cuando es la Fase 1.
2. **La consulta no aprobó un centro de convenciones.**
3. **No autorizó edificios de 7 platas**, “*El proyecto propuesto tendrá una altura de no más de dos niveles, exceptuando el Hotel, de tres estrellas y Casino de 17,000 pies cuadrados, cuya altura podrá alcanzar tres (3) niveles como máximo.*”
4. No cumple con el reglamento de Zona Costanera, se debió solicitar el deslinde de la ZMT y reflejar los 50 metros de retiro de toda estructura.

---

<sup>44</sup> La información surge del expediente electrónico a través del portal de la Junta de Planificación:  
<http://gis.jp.pr.gov/CasosArpe/Casos.aspx?numCaso=02DX2-CET02-05136>

5. El proponente induce error a la ARPE al no informar sobre la determinación del Comité de JP-ARPE 02DX2-CET01-05136 de enmendar la consulta.

### 7.7. ARPE 02DX2-CET03-05136 64 estructura para 96 unidades<sup>45</sup>

**Descripción:** Proyecto alternativo para construcción de 64 estructuras de 4 pisos para la formación de 96 unidades con 266 estacionamientos, en vez de la formación y el desarrollo de 38 solares (02DX2-CET00-05136) en 13.82 cuerdas.

**Sometido:** 31 de marzo de 2010

**Aprobado:** 14 de abril de 2010

**Notificado:** 29 de abril de 2010

**Catastro:** 005-000-007-02-901

#### **Incumplimientos con la consulta:**

1. Incumple con la determinación de Hechos Número 2, pues lo que corresponde desarrollar son donde 100 villas independientes en 12.39 cuerdas.
2. **No autorizó edificios de 4 platas**, “*El proyecto propuesto tendrá una altura de no más de dos niveles, exceptuando el Hotel, de tres estrellas y Casino de 17,000 pies cuadrados, cuya altura podrá alcanzar tres (3) niveles como máximo.*”
3. No cumple con el Reglamento de Zona Costanera, se debió solicitar el deslinde de la ZMT y reflejar los 50 metros de retiro de toda estructura.
4. El proponente induce error a la ARPE al no informar sobre la determinación del Comité de JP-ARPE 02DX2-CET01-05136 de enmendar la consulta.

### 7.8. OPA, PO13-00-0116, Permiso de obras de urbanización hotel

**Descripción:** Se solicita permiso de urbanización certificado / privado para las obras de urbanización para Hotel de 300 habitaciones con Centro de Convenciones y Casino, que es la Fase 1 del proyecto Christopher Columbus Landing Hotel & Resort. Se invoca y cita como caso previo el 02DX2-CET00-05136 y que la consulta está vigente bajo la Resolución de Prórroga 2012-PRR-10981 aprobada el 19 de julio del 2012.

**Sometido:** 21 de enero de 2013

**Aprobado:** 23 de febrero de 2013

**Notificado:** 27 de febrero de 2013

**Catastro:** 005-000-007-02-901, según el mapa del CRIM<sup>46</sup> la propiedad impactada es la 005-064-555-36-000 y parte de la 005-000-007-02-901

#### **Incumplimientos con la consulta:**

1. No cumple con el Reglamento de Zona Costanera, se debió solicitar el deslinde de la ZMT y reflejar los 50 metros de retiro de toda estructura.
2. No cumplió con el dejar sin tocar el cuerpo de agua intermitente que recoge las aguas de los terrenos altos del barrio Camaceyes y atraviesan la propiedad para

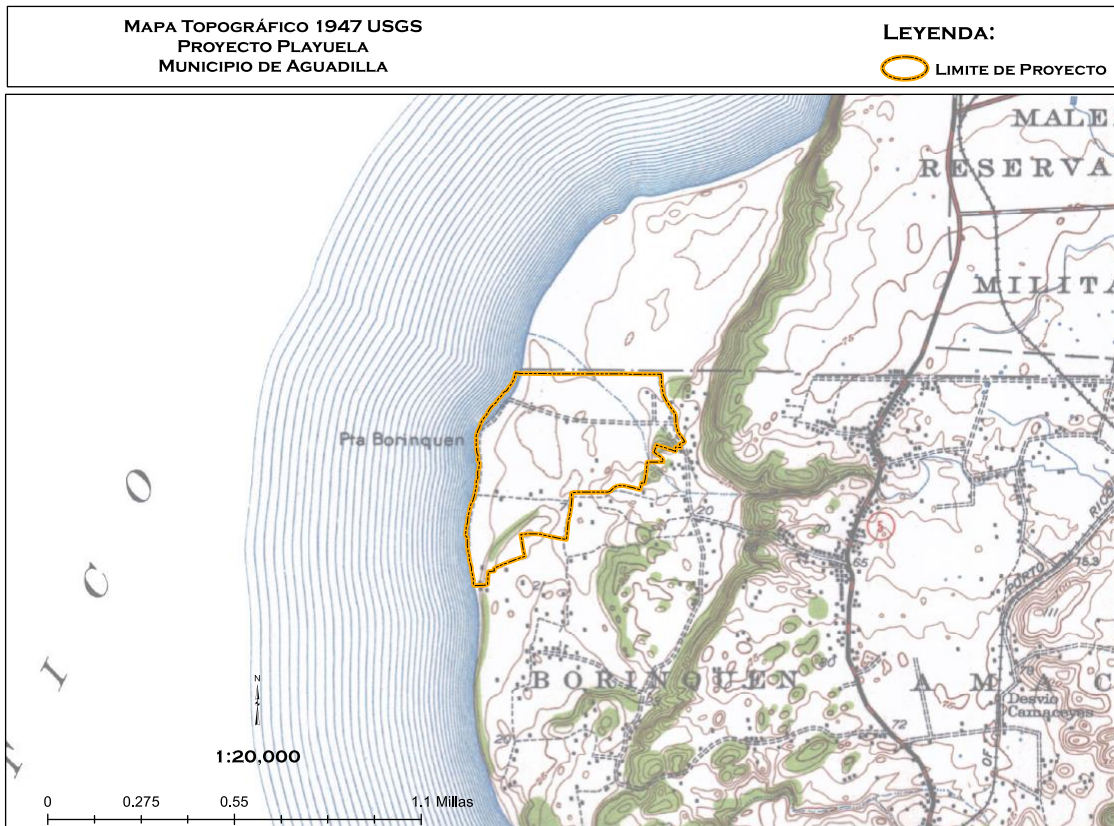
---

<sup>45</sup> La información surge del expediente electrónico a través del portal de la Junta de Planificación: <http://gis.jp.pr.gov/CasosArpe/Casos.aspx?numCaso=02DX2-CET03-05136>

<sup>46</sup> Página web del CRIM: <https://www.crimpr.net/CMS/28>

llegar a los terrenos del DRNA y alimentar los humedales existentes y desembocar en el Océano Atlántico. El impacto se da por la vía de acceso que interrumpe el flujo natural y por la ilustración de villas propuestas. Esta es una condición del permiso de urbanización.<sup>47</sup>

### Topográfico 1947, se aprecian caminos, cuerpo de agua y sumideros



3. No cumple, pues el proponente induce a error a la OPMA al proponer un hotel con Centro de Convenciones y Casino, cuando el centro de convenciones **no fue un uso solicitado en la consulta y por lo tanto no fue evaluado en la DIA-F.**
4. El permiso fue solicitado con el catastro 005-000-007-02-901, **pero la construcción del acceso ocurre sobre una calle municipal pública** y sobre la finca 005-064-555-36-000, ajena al proponente.<sup>48</sup>
5. No se incluye el acceso hasta la costa donde se propone desarrollar el hotel y casino. Por lo que se debió **incluir todos los catastros afectados**, no solamente el catastro: 005-000-007-02-901<sup>49</sup>, como por ejemplo las parcelas con catastro 005-064-555-36-000 y 005-000-007-45-998 de Caribbean Management

<sup>47</sup> Condiciones Adicionales: 8. "El Movimiento de tierra a realizarse en este proyecto se hará dentro de los límites de propiedad y **bajo ningún concepto deberá obstruirse en forma el libre paso de las aguas pluviales de terrenos adyacentes.**" Permisos de Urbanización Caso Número: PO13-000116, 23 de septiembre de 2013

<sup>48</sup> Vease además el Mapa Topográfico de 1947 abajo incluido.

<sup>49</sup> Esta propiedad aparece a venta por Caribbean Management Group, Inc. a Go Tropical Infrastructure LLC el 31 de noviembre de 2019.

Group, la parcela 005-000-007-44 sin dueño y la parcela 005-000-007-42-000 propiedad de Laura Santiago Álvarez.

6. Viola la Ley de Municipios Autónomos (hoy Código Municipal)<sup>50</sup> y el Convenio de transferencia, al autorizar un proyecto sin asegurarse que la infraestructura está disponible, no había acceso vehicular adecuado.
7. **El proponente induce error a la OPMA no informar sobre la determinación del Comité de JP-ARPE 02DX2-CET01-05136 de enmendar la consulta.**

### **El municipio no tiene la autoridad para ver el caso**

Aunque el municipio de Aguadilla desde el 15 de julio de 2010 contaba con una oficina de permisos, **la OPMA no tiene la facultad en ley para adjudicar el permiso**, sino que lo debía haber elevado a la OGPe, pues como el proceso de permisos se había comenzado en la ARPE, estos debieron continuar en la OGPe.

La Ley de Municipios Autónomos (hoy Código Municipal)<sup>51</sup> indica que *“De la misma forma, si la agencia pública es la que otorga una autorización o permiso de construcción, será esta agencia la que otorgue el permisos de uso, excepto cuando se establezca de forma diferente en un convenio”* y el propio Convenio de Aguadilla<sup>52</sup> indica que *“De la misma forma, si la agencia central es la que otorga una autorización o permiso de construcción, será la agencia central la que otorgue el permiso de uso correspondiente, no obstante la radicación de todo tramite subsiguiente deberá de ser presentada en la Oficina de Permisos Municipal para ser elevada a la agencia central.”*

## **8. Consulta, solicitud no prevista en plan con intención de construirse**

### **8.1. ¿Qué es una consulta?**

Cuando se radica esta consulta de ubicación en 1994 la consulta se definía como *“el procedimiento ante la Junta de Planificación para que ésta evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que nos son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren. En áreas no zonificadas incluye propuestos usos de terrenos que por*

---

<sup>50</sup> *“En el ejercicio de estas facultades el municipio se asegurará al momento de emitir una autorización o permiso **que está disponible la infraestructura necesaria para servir el proyecto** o que se ha identificado la forma efectiva y viable de mitigar los efectos el proyecto en la infraestructura, previo a que el proyecto esté listo para recibir un permiso de uso. Un municipio no podrá otorgar un permiso de uso si no hay la infraestructura disponible.”* Artículo 13.012.- Transferencia de competencias sobre Ordenación Territorial., Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 1991.

<sup>51</sup> Artículo 6.015 –Transferencia de Competencias sobre la Ordenación Territorial. Ley del Código Municipal, Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, Libro VI – Planificación y Ordenación Territorial,

<sup>52</sup> Página 15 Convenio de Transferencia de Facultades de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos por el Gobierno de Puerto Rico al Municipio Autónomo de Aguadilla, 15 de julio de 2010.

*su naturaleza, complejidad, magnitud, impacto físico, económico, ambiental y social pudiesen afectar significativamente el desarrollo de un sector. Esta consulta se identificará como pública o privada dependiendo de quien la origine.”<sup>53</sup>*

**La consulta de ubicación es una solicitud de autorización para una propuesta no prevista en la planificación que tiene la intención de construirse.** El objetivo de una consulta es evaluar proyectos especiales que no han sido reconocidos durante el proceso de elaboración de planes y sus respectivas calificaciones (zonificaciones). Es un proceso especial, mediante el cual se presenta un proyecto, se evalúa, se le hacen requerimientos y después seguir los procedimientos administrativos y de participación pública, es tomado en consideración por un cuerpo colegiado que determina si se aprueba.

La situación especial de las consultas es tal, que una consulta aprobada, no genera un cambio de calificación automático, ni genera derechos adquiridos. **La consulta debe ser construida según la resolución aprobatoria** y lo autorizado por OGPe para los aspectos propios de la fase operacional, para entonces regresar a la JP para que hagan el cambio de calificación. Este asunto es de primordial importancia, pues la idea es que la consulta da unos derechos de desarrollo a cambio de que el mismo proponente haga una concesiones y obligaciones, ejemplos serían construir una intersección, no impactar un cuerpo intermitente de agua, no impactar sumideros, o no destruir flora protegida, entre otros.

## **8.2. La consulta tiene vigencia definida y si transcurre el plazo, pierde validez**

Es por ello, que las consultas tienen vigencias cortas, de 1 o 2 años, pues el objetivo es que en un año se somete el desarrollo preliminar, anteproyecto, planos de construcción o planos de subdivisión de terrenos ante la oficina de permisos (ARPE, OGPe u OPMA), para comenzar a construirse, de no hacerlo pierde su vigencia.

**Los periodos tan cortos de tiempo establecido para las consultas, tiene la función de forzar al proponente a construir lo antes posible, pues el objetivo siempre es el desarrollo integral y evitar la especulación.** Es por ello que se legisló la *Ley Núm. 91 del 20 de junio de 1998*, para evitar la especulación que se estaba dando en los años 90 con las consultas de ubicación comercial, que se aprobaban, pero no se construían para evitar que otros competidores entraran al mercado<sup>54</sup>. Es por ello que las consultas comerciales deben estar en real y efectiva construcción antes de cumplir los 4 años, luego de lo cual pierden su vigencia.

Todo indica que el objetivo es ver un proyecto específico, evaluarlo, aprobarlo y que se construya. Se desprende que las consultas, no son procedimientos para ser aprobados y permanecer sin construir.

---

<sup>53</sup> Sección 2.00 Definiciones, Reglamento del Procedimiento para las Decisiones Adjudicativas de la Junta de Planificación, 23 de noviembre de 1989.

<sup>54</sup> Preámbulo de la Ley Núm. 91 del 20 de junio de 1998. “Estos términos se establecen con el propósito de combatir la especulación de terrenos sobre los cuales se persigue la aprobación de proyectos que finalmente no se desarrollan y en cuyo periodo se compromete la construcción de un pietaje comercial considerable, privando como consecuencia la aprobación de otros proyectos de similar naturaleza. Estas situaciones impactan negativamente la economía del país.”

La planificación en Puerto Rico tiene como su proceso principal para establecer el uso de suelo, a los planes de usos de terrenos, que se pueden elaborar a distintas escalas (región, sector, municipio, etc.) y uno de los asuntos principales es la calificación del suelo. En virtud de los cuales, se crean los mapas de calificación, donde aparecen los distritos para que se soliciten los permisos ministeriales.

Los distritos de ordenación o calificación son permanentes, pues al finalizar el plan, se establece un distrito comercial, residencial o industrial, entre otros, y la propiedad lo retiene independientemente realice una acción de construcción.

### 8.3. La consulta como especulación

Pero con el repunte económico de los años 90, comenzaron a proliferar las consultas de ubicación, ante la falta de actualización de los planes de uso de terrenos<sup>55</sup> y a partir de 1991 el retraso en la preparación de los planes territoriales municipales. **Lo que había sido la práctica, que toda consulta aprobada se construía, comenzó a cambiar, para dar paso a las consultas como elementos especulativos, tanto para provocar la revalorización del terreno, como para evitar la competencia en desarrollos comerciales como residenciales.** Los residenciales a través de controlar la capacidad para conexiones a las plantas de tratamiento y las comerciales al impedir que nuevos competidores entrarán, pues las consultas aprobadas o construidas limitaban o impedían la aprobación de nuevos proyectos comerciales.

*“Estos términos se establecen con el propósito de combatir la especulación de terrenos sobre los cuales se persigue la aprobación de proyectos que finalmente no se desarrollan y en cuyo periodo se compromete la construcción de un pietaje comercial considerable, privando como consecuencia la aprobación de otros proyectos de similar naturaleza. Estas situaciones impactan negativamente la economía del país.”<sup>56</sup>*

Esto llevo a que en 1998 se legislara<sup>57</sup> para que los centros comerciales tuviesen una vigencia de 2.5 años, periodo en que se debía “estar en real y efectiva construcción”<sup>58</sup> de lo contrario, la consulta perdería su vigencia y no se permitiría prórroga o reapertura. **Pero nada impide, como en cualquier consulta, que se pueda presentar una nueva solicitud como caso nuevo.**

Esta consulta no cae bajo la Ley Núm. 1998, que requiere que los centros comerciales tengan 100,000 pc o más y esta consulta tiene 75,000 pc comerciales. Sin embargo, las tres prórrogas a la consulta y las 12 prórrogas a los anteproyectos sin que el proyecto esté en real y efectiva construcción, muestra que nos

---

<sup>55</sup> Cuando se aprueba la consulta el Plan de Usos de Terrenos de Aguadilla, adoptado por la JP era del 13 de septiembre de 1984.

<sup>56</sup> De la exposición de Motivos de la Ley Núm. 91 del 20 de junio de 1998.

<sup>57</sup> Ley Núm. 91 del 20 de junio de 1998, enmendado la Ley Orgánica de la Junta de Planificación

<sup>58</sup> “Se entenderá por real y efectiva construcción el inicio de las obras de urbanización y construcción permanentes de una estructura sobre el terreno, es decir, cualquier obra que vaya más allá de la etapa de excavación, conforme definido en el Reglamento para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, vigente al 21 de marzo de 1995.” Ley Núm. 91 del 20 de junio de 1998, enmendado la Ley Orgánica de la Junta de Planificación.



encontramos ante un proyecto **que no se desarrolla pero simula mantenerse vigente**, con la aparente intención de especular.

El análisis debe realizarse a la luz de las leyes y reglamentos, pero también la JA tiene la responsabilidad de velar por la especulación de terrenos.

1. El 16 de noviembre de 2006, KDI vende dos parcelas (126.5 cuerdas) y un paquete de los permisos<sup>59</sup> para desarrollar el proyecto conocido como “Christopher Columbus Landing” a Caribbean Management Group, Inc. (CMG, Inc.) por \$3.5 millones a CMG, es decir a \$27,667.98 la cuerda en noviembre de 2006.
2. El 11 de julio de 2007, CMG, Inc. demanda a Koeniger<sup>60</sup> por no tener los permisos para poder desarrollar el proyecto.
3. En noviembre de 2019 CMG, Inc. le vende a Go Tropical Infrastructure LLC por \$500,000 las 78.65 cuerdas, **es decir a \$6,357,27 la cuerda.**

**Durante los pasados 26 años los dueños de las grandes parcelas han cambiado 3 veces y no se ha construido nada sustancial, que se pudiese dar paso a interpretar que está en real y efectiva construcción.**

Nos encontramos ante una consulta ilegalmente aprobada, que no puede ser construida, que el primer proponente así lo reconoce, y se dedica a buscar un comprador. La vende en el 2006, el nuevo comprador los demanda en la corte federal, por que los permisos no estaban completos, como les hicieron creer. **Aparentemente llegan acuerdo fuera de la corte porque se desiste de la demanda. El nuevo comprador, se dedica a mantener vigente la consulta, bajo todos los medios para no perder valor, en lo que puede venderla. Logra un comprador para unas 78.65 cuerdas en noviembre de 2019 y está tratando de mantenerla vigente, para poder vender las 47.84 cuerdas que le quedan.**

**Las agencias responsables de la planificación y de los permisos no pueden permitir mantener una situación como ésta, que va en contra del mejor manejo de nuestros terrenos, y afecta la actividad económica. Las agencias**

---

<sup>59</sup> *“plus all the engineering designs, permits, public authorizations and/o endorsements and any other similar component which must be secured to be able to develop a real estate project in accordance with applicable Puerto Rico Law (hereinafter referred to in combination as “the permits ‘package’”), United States District Court for The District of Puerto Rico, Caribbean Management Group, Inc. v. Erich A. Koeniger, his wife Mary Doe and the conjugal partnership constituted between them; Erikon, L.L.C.; Koeniger Development Inc.; Caribbean Seaside Height Properties Inc.*

<sup>60</sup> *“Plaintiff brings this action seeking the court declare that defendants' deleted compliance with the guarantees regarding the promised unencumbered title over the permits package entitle the plaintiff to a commensurate shift in the time spans for the compliance of the obligations acquired by them in the December 27, 2006 note, plus the damages that such delay in compliance entailed to the plaintiff, damages witch surpass the diversity of citizenship jurisdictional amount of \$75,000” United States District Court for The District of Puerto Rico, Caribbean Management Group, Inc. v. Erich A. Koeniger, his wife Mary Doe and the conjugal partnership constituted between them; Erikon, L.L.C.; Koeniger Development Inc.; Caribbean Seaside Height Properties Inc.*

gubernamentales **le están representando a los potenciales compradores que puede desarrollar un proyecto, que legal y físicamente no es posible.**

#### **8.4 El tiempo transcurrido es extraordinario, incumple con la consulta**

**La vigencia de la consulta caducó tras los 21 años que han pasado desde que se aprobó hasta hoy sin que se haya construido ninguna fase ni estructura.** La consulta caducó conforme a los términos de vigencia de la consulta. La resolución aprobatoria, exige que el proyecto se propusiera y construyera en el orden de las fases y en un periodo de construcción de entre 7 y 10 años

Los cambios sustanciales que han ocurrido en el lugar y en los alrededores del proyecto, **desde enero de 1999 requieren que toda vez que el proyecto no se ha construido se revise a la luz de las nuevas políticas.**

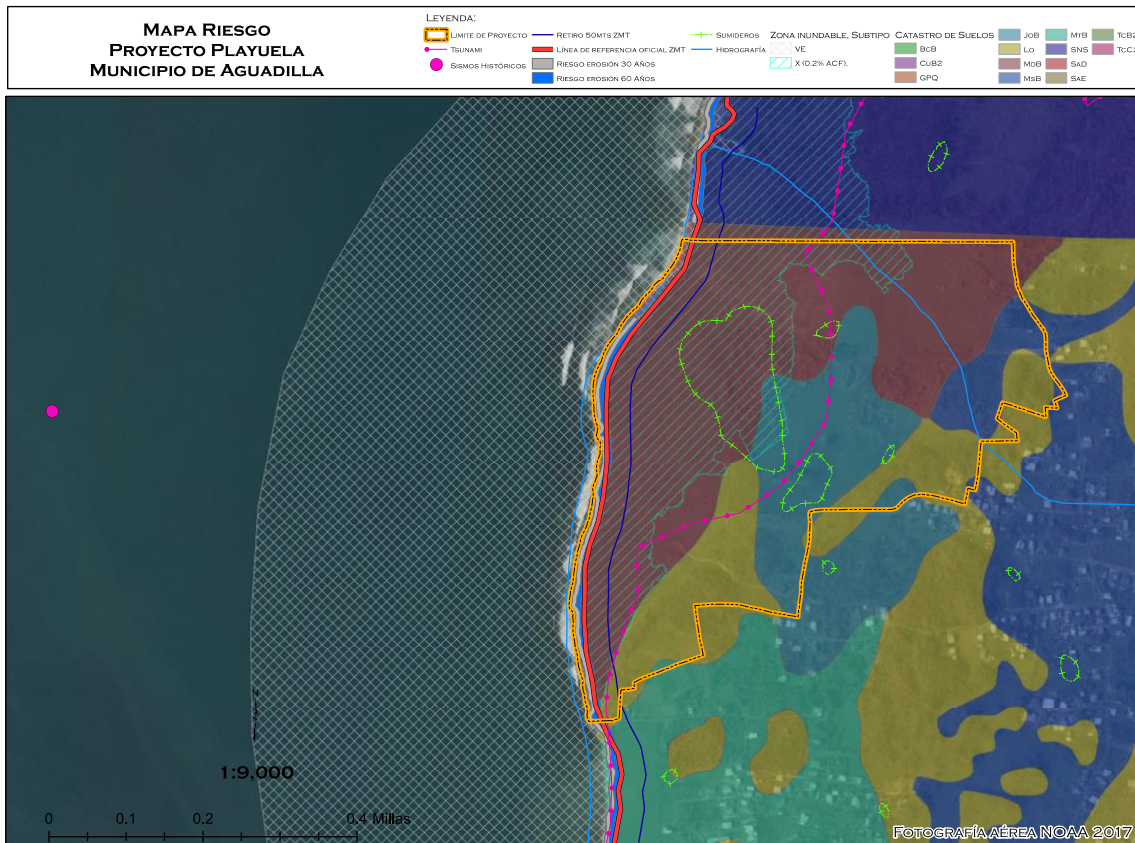
La consulta quedó sin posibilidad de ser construida, por los puntos señalados anteriormente, como por la necesidad de la actualización de los distintos estudios como los de viabilidad económica, tráfico, que gran parte de los terrenos son inundables, que no se ha cumplido con el reglamento de zona costanera y la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre. Esto último como reflejo del cambio climático y el aumento en el nivel del mar, que ya muestra que 20 metros de costa se perderán para los años 2048 y el 2078.

De haber estado vigente la consulta, que no es posible por nula, el proponente debió iniciar las solicitudes por la Fase 1 (hotel) y completar **las siguientes acciones:**

1. Elaborar un deslinde de zona marítimo terrestre y retirarse 50 metros.
2. Excluir del desarrollo la quebrada intermitente y franja de 5 metros de protección. Esta maneja las aguas superficiales de la parte alta del barrio Camaceyes y pasa por la propiedad hasta desembocar en el Océano Atlántico y nutrir los humedales en la propiedad de Parques Nacionales.
3. Elaborar un estudio de flujo de escorrentías de las aguas que bajan desde las partes altas del farallón (barrio Camaceyes) hacia la propiedad de parques Nacionales, es Estudio H-H es de 9 de marzo de 1998.
4. Excluir del desarrollo los sumideros y franja de protección de 10 metros. Existe varios sumideros, que deben ser preservados y no deben ser tapado para mantener el patrón natural de escorrentía. Esto muestra que es una zona donde discurre agua de manera natural.
5. Excluir del desarrollo una zona de humedales que existen en los sumideros.
6. Excluir del desarrollo los lugares con plantas críticas: Palma de sombrero, cedro hembra y marubio.
7. Excluir del desarrollo la playa y alejamiento necesario para evitar impactar la playa donde anida el tinglar.
8. Tomar en consideración las zonas de erosión costera a la hora del deslinde de la ZMT. Los nuevos mapas de 2018, indican que esta parte de la costa sufrirá erosión costera en los próximos 30 años.
9. Rediseñar el proyecto evitando el riesgo a vida y propiedad de las nuevas zonas inundables. **La propiedad paso de no ser inundable, a de acuerdo con los mapas de inundación de 2018, ser inundable por marejada (Zona VE) y inundable Zona 0,2%.**

10. Rediseñar el proyecto evitando el riesgo a vida y propiedad por zona sísmica y de tsunami.
11. El terreno es zona del Carso, por lo que existen sistemas subterráneos de ríos y agua.
12. **El cambio climático, las agencias públicas estatales y federales, requieren que se considere los efectos del cambio climático. La NOAA y el COE establecen que para efectos de planificación se tome en consideración la subida del mar y de los cuerpos de agua, recomendando que a un plazo de 50 años se asume que el mar subirá 3 pies. Esta tasa de subida del mar no toma en consideración el aumento en la frecuencia e intensidad de las tormentas y huracanes.**
13. Los terrenos están en terrenos identificados como de Muy Alta Susceptibilidad a Licuación y Alta Susceptibilidad a Licuación.

### Mapa de riesgos de la propiedad



La anterior imagen es un resumen de todos los riesgos y limitaciones que cuenta las propiedades donde se propuso la consulta en 1994. Algunos estuvieron presentes todo el tiempo, pero no fueron representados gráficamente como el cuerpo de agua que recoge todas las aguas de lluvias de las partes altas y desemboca en el mar en la propiedad de Parques Nacionales, y los cuatros sumideros identificados por el USGS. **Otros son producto del tiempo y el cambio climático, como las nuevas zonas inundables que afectan una parte sustancial de las parcelas, las zonas de erosión costera que se ha producido y se**

proyecta para los próximos 30 y 60 años, el que la mayoría de las propiedades están bajo riesgo de tsunamis y de que un futuro cálculo de la zona marítima terrestre, tomando en cuenta el cambio climático y la erosión costera, obligaría a dejar amplias zonas colindantes a la costa sin estructuras permanentes.

Independientemente, además el proponente actual no propone realizar el proyecto aprobado en la consulta.

## 9. “Nadie va hacer lo que aquellas personas en aquel momento planificaron”

El Sr Reynaldo Vincenty Morales, presidente de *Caribbean Management Group, Inc.* realizó varias expresiones indicando que va a construir un proyecto distinto al descrito en la consulta aprobada.

En diciembre de 2016 en el tribunal indica lo siguiente:

*“Yo reduje el proyecto en casi un ochenta por ciento”*

*“Yo no voy a hacer el ochenta por ciento de lo que estaba aprobado”*

*“se contrató a un ingeniero ambiental para entonces ahora cuando vayamos a impactar, vamos a impactar y se va a atenuar las recomendaciones, según el impacto que va a ser, que **es un ochenta por ciento menos de lo que originalmente era ese permiso. Porque lógicamente como está la economía ahora mismo ...**”*<sup>61</sup>

*“... **nadie va hacer lo que aquellas personas en aquel momento planificaron. Yo no voy a hacer eso.**”*

*“... voy a hacer el hotel y unas villas y se acabó.” “Sí, ahora mismo no se puede hacer más nada y no voy a hacer más nada.”*<sup>62</sup>

*“... yo rehice todo el proyecto que se hizo... que compré originalmente y todo está reubicado completo. Y el noventa por ciento de las cosas que me han traído todas son diferentes ahora.”*<sup>63</sup>

**Como se desprende de las expresiones, en el tribunal se decía que se haría el 20% del proyecto, sin embargo, actualmente ante las agencias, el proyecto se pretende hacer el proyecto completo.**

---

<sup>61</sup> Ver página 58, del caso Civil Núm.: APE2016-0046 (601) Caribbean Management Group, Inc. vs. Movimiento Playuela y otros demandados, Segmento de vista miércoles, 7 de diciembre de 2016, Caribbean Reporting Group.

<sup>62</sup> Ver página 59, del caso Civil Núm.: APE2016-0046 (601) Caribbean Management Group, Inc. vs. Movimiento Playuela y otros demandados, Segmento de vista miércoles, 7 de diciembre de 2016, Caribbean Reporting Group.

<sup>63</sup> Ver página 125, del caso Civil Núm.: APE2016-0046 (601) Caribbean Management Group, Inc. vs. Movimiento Playuela y otros demandados, Segmento de vista miércoles, 7 de diciembre de 2016, Caribbean Reporting Group.

Mientras hacia las anteriores expresiones al Tribunal, tres meses antes en septiembre de 2016, solicita a la OGPe que certifique la vigencia de la DIA-JCA-95-0001-JP. **La cual fue certificada bajo premisas falsas, pues:**

- No se evaluó el contenido de la consulta y el contenido de la DIA, pues se hubiese descubierto que la DIA evaluó un proyecto distinto al aprobado en la resolución de la consulta.
- Que el caso no está vigente, ni ha sido mantenido activo por aprobaciones continuas, pues de haber evaluado el expediente, se hubiese dado cuenta que todas las solicitudes alteran sustancial y significativamente la consulta original y que así fue adjudicado por la JP-ARPE en el 2004.

## **10. La consulta no puede ser construida según aprobada**

**Como se ha mostrado la consulta es nula y debe revocarse. Pero como un ejercicio para mostrar que esta consulta no puede estar vigente. Se ha simulado su vigencia mediante procesos contrarios a la consulta y a la ley y los reglamentos.**

**La JA pudiese hacer un ejercicio, para verificar si esta consulta propuesta en 1994 puede construirse mediante un proceso de permisos hoy ante la OGPe. Al evaluar los documentos de la consulta, la JA no puede hacer otra cosa que concluir, que tiene ante sí un proyecto que es distinto a aquel previamente aprobado y que no puede autorizarse mediante la otorgación de permisos de construcción por parte de la OGPe.**

La JA está facultada para solicitar que se revoque y se vuelva a someter una nueva consulta, independientemente de la vigencia de la consulta. Esta facultada por la ley Orgánica de la JP y la Ley de Permisos, pues su función es velar por el cumplimiento las políticas de usos de suelo a través de un desarrollo integral.

La JA, debe analizar este asunto, a los efectos de conocer qué partes tienen la legitimidad activa para actuar como representantes legítimos de la consulta aprobada. Pero también, para reconocer el primer error de esta consulta de ubicación, **que es que fue radicada sin la autorización de todos los dueños, en 1994, lo que la convierte en una nula.**

**En la medida en que las consultas no son permisos, solicitar al proponente que presente su proyecto a la luz de las nuevas políticas de uso de suelo, sería lo correcto.** Pues los cambios ocurridos durante el pasado cuarto de siglo, son tan significativos, que no es posible construir el proyecto según presentado en 1994 y aprobado en 1997.

Después de que la JA ha conocido todos los hechos, debe reconocer que la Consulta no puede ser construida según aprobada y la OGPe no tiene la discreción para modificar la consulta. Es por ello, **están los elementos para declarar que esta consulta como nula por que no hay legitimación activa, no hay un acceso adecuado, no hay un estudio de tránsito, y no hay cumplimiento con la Ley de Política Pública Ambiental o revocarla por haber inducido a error a la JP.** Se

desprende que tanto la ARPE, la OGPe como la OPMA, **autorizaron permisos que no cumplían con la consulta, como lo reconocen el Arq. Evelio Pina y el Ing. José J. De Jesús los representantes de ambos dueños a lo largo de los pasados 26 años.**

La JA tiene la ventaja de encontrarse con la consulta, que no ha sido construida, contrario a la práctica de otros procesos de consulta donde se evidencian fases de construcción. En este caso, **lo único construido es la base de lo que sería una calle, que ni siquiera es una calle completa. Por lo que el impacto sobre el proponente es mínimo, al reconocer que la consulta es nula, se revoque o quede sin vigencia y deba de volver a someter una consulta.**

El propio proponente, ha expresado que su deseo es hacer un nuevo Plan Maestro, tanto en medios de prensa como en una declaración en el tribunal.

Los problemas que no permiten construir la consulta según aprobada y que requiere presentar una nueva consulta, son:

#### **10.1. No existe legitimación activa**

Se deben excluir las propiedades sobre las que no se tiene control, lo que obliga en todo caso a rediseñarse un nuevo proyecto. La consulta no podía autorizarse y no puede construirse sobre terrenos privados que no la consintieron ni sobre los caminos municipales que tampoco le pertenecen ni sobre los cuales puede tener control ni uso exclusivo.

#### **10.2. No hay acceso, se requiere identificar un acceso vial adecuado**

La consulta no puede construirse por que no cuenta con un acceso vial adecuado, se autorizó por la red existente que son las calles Municipales Azores y Masetaso con anchos de 2.83 metros, los cuales no tiene la capacidad para manejar el tráfico que generaría ni siquiera la primera fase del proyecto. Necesita un nuevo estudio de tránsito, para analice la viabilidad e impacto del tráfico generado en las calles municipales.

Deben buscar un acceso a la propiedad, adecuado a la densidad propuesta. Pues no es posible por los terrenos de Parques Nacionales (Departamento del Interior Federal) y por terrenos protegidos por Ley del Carso de 1999.

#### **10.3. No hay un estudio de tránsito, se necesita uno nuevo**

El estudio de tránsito de 1994 fue realizado para el acceso que se proponía por los terrenos de Parques Nacionales, que no fue autorizado. Por lo que se requiere un nuevo estudio de tránsito, no sólo por que las condiciones del tráfico han cambiado en los pasados 26 años, los alrededores han aumentado de viajes generados y los manuales de tráfico utilizados para el estudio de tráfico han sido actualizados.

Se requiere analizar la viabilidad e impacto del tráfico generado en las calles municipales o por cualquier otro acceso que se identifique por donde se podría construir una nueva carretera con una nueva intersección.

#### **10.4. Se necesita un nuevo estudio de viabilidad**

Se debe elaborar un nuevo estudio de mercado, el preparado es del 19 de diciembre de 1995, tiene 26 años de antigüedad, es necesario que se estudie la viabilidad del proyecto propuesto en 1994, hoy o proponer un nuevo estudio de viabilidad para una nueva consulta.

El mercado hotelero ha cambiado en los últimos 26 años cuando se propuso el proyecto, tanto la demanda de nuevas habitaciones, como el mercado de hoteles con casino. De igual modo, el mercado de vivienda tanto permanente como vacacional ha cambiado. Es necesario actualizar el estudio de viabilidad preparado, el cual contiene datos y hallazgos que están obsoletos.

#### **10.5. Se requiere un nuevo documento ambiental**

La JP aprobó un proyecto que no se corresponde con el documento ambiental (DIA-F). Pues la DIA-F evaluó el acceso por una nueva calle de 20 metros de ancho que pasaba por la propiedad de Parques Nacionales y se requería una nueva intersección en la PR-107. Al aprobarse el acceso por el camino municipal de 8.23 metros de ancho, se autorizó un asunto que no fue discutido en la consulta. Por lo que se requiere un nuevo documento ambiental.

Las conexiones de la AAA y la AEE están propuestas por la calle no autorizada por los terrenos de Parques Nacionales.

En conclusión, de la evaluación hecha la consulta es nula. Además, caducó porque no se presentó un desarrollo preliminar conforme a la consulta, en incumplimiento con sus condiciones. También caducó, porque no se cumplieron con los términos requeridos en la consulta para proponer y construir sus fases.

## Anejo 1. Múltiples propietarios dentro de la consulta de ubicación

|                    |   |
|--------------------|---|
| 005-000-007-02-901 | <b>Go Tropical Infrastructure LLC</b> <sup>64</sup> . 333,690.11 mc o 84.9 cdas. Compra a CMG, INC el 31 de noviembre de 2019. Este había comprado a Koeniguer Development Inc.. en noviembre de 2006 |
| 005-000-007-98-001 | <b>Ellen Pinder Jean</b> . 5,895.59 mc o 1.5 cdas.<br>Compró a Jay James Briel el 11 de septiembre de 2003.   |
| 005-000-007-21-000 | <b>Jay James Briel</b> , 5,895.59 mc o 1.5 cdas.  |
| 005-000-007-42-000 | <b>Laura Santiago Álvarez</b> . 23,975.38 mc o 6.1 cdas.  |
| 005-000-007-43-001 | <b>Sucesión José Martínez Soto</b> . 2,751 mc o 0.7 cdas.   |
| 005-064-555-36-000 | <b>Caribbean Management Group, Inc.</b> <sup>65</sup> (CMG, Inc) 26,137.09 mc o 6.65 cdas. Compra a Carribbean Seaside GR (CS GR) el 15 noviembre 2006  |
| 005-000-007-54-000 | <b>CMG, Inc.</b> 22,010.18 mc o 5.6 cdas. Compra a CS GR el 15 noviembre 2006   |
| 005-000-007-53-000 | <b>CMG, Inc.</b> 3,930.39 mc o 1 cda. Compra a CS GR el 15 noviembre 2006   |
| 005-000-007-46-000 | <b>CMG, Inc.</b> 7,860.78 mc o 2 cdas. Compra a CS GR el 15 noviembre 2006  |
| 005-000-007-51-000 | <b>CMG, Inc.</b> 3,144 mc o 0.8 cdas. Compra a CS GR el 15 noviembre 2006   |
| 005-000-007-45-998 | <b>CMG, Inc.</b> 13,756.37 mc o 3.5 cdas. Compra a CS GR el 15 noviembre 2006   |
| 005-000-007-42-000 | <b>Laura Santiago Álvarez, otros</b> . 23,975.38 mc o 6.1 cdas.   |
| 005-000-007-43-001 | <b>Sucesión José Martínez Soto</b> . 2,751 mc o 0.7 cdas.   |
| 005-000-008-66-001 | <b>Jorge Soto Molina</b> , 1,264.90 mc o 0.32 cdas.   |
| 005-000-007-47     | <b>Sin dueño</b> , 4,276.77 mc o 1.08 cdas.   |
| 005-000-007-57     | <b>Sin dueño</b> , 10,088.59 mc o 2.56 cdas.  |
| 005-000-007-44     | <b>Sin dueño</b> , 4,176.19 mc o 1.06 cdas.   |
| 005-063-152-02     | <b>Sin dueño</b> , Cabida 632.67 mc o 0.16 cdas.  |
| 005-063-152-01     | <b>Sin dueño</b> , 473.15 mc o 0.12 cdas.   |
| 005-000-007-96     | <b>Sin dueño</b> , 1,239.11 mc o 0.31 cdas.   |

<sup>64</sup> Go Tropical Infrastructure LLC, Incorporation Date 28 February 2019. Agent Name: Go Tropical Infrastructure LLC Villa Montaña Beach Resort Villa C-11, Carr. 4466 KM 1.9 interior, Isabela, PR 00662 Puerto Rico

<sup>65</sup> (CMG) CARIBBEAN MANAGEMENT GROUP, INC. Incorporation Date 21 March 2006. PR-2, Bo Pueblo, Edif. 193, Suite 1, Hatillo, P.R. 00659. Agent Name: Reynaldo Vincenty.